



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

Trujillo, 17 de marzo de dos mil diecisiete.

**APELANTE** : NELLY CARMONA ORTEGA VDA. DE CARMONA  
**TÍTULO** : 2130339-2016 del 21.11.2016  
**RECURSO** : 09-2017  
**PROCEDENCIA** : ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO  
**ÁREA** : REGISTRO DE PREDIOS DE CHICLAYO  
**ACTO ROGADO** : DECLARATORIA DE FÁBRICA VÍA REGULARIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO E INDEPENDIZACIÓN



**SUMILLA(S)** :

***Extensión del derecho de propiedad sobre un predio***

*De acuerdo al artículo 954 del Código Civil, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. Por lo tanto, la fábrica que se emplaza parcialmente sobre el espacio aéreo del perímetro superficial de otro predio afecta a este último y constituye un defecto del título, por cuanto transgrede el referido artículo 954 y el principio de tracto sucesivo.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

La señora Carmona solicitó la inscripción de la declaratoria de fábrica al amparo del procedimiento de regularización disciplinado por la Ley n.º 27157, el Reglamento Interno de constitución de Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y la independización de las secciones de propiedad exclusiva resultantes del Reglamento Interno otorgado. La inscripción de estos actos deberá practicarse en la partida P10127038 del Registro de Predios de Chiclayo.

## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Original y dos copias simples del Formulario Registral n.º 2 (FOR) – Ley n.º 27157, suscrito por la señora Carmona, cuya firma certifica el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez.
- Original y dos copias simples del Informe Técnico de Verificación emitido por el verificador Fernando Ballena Vásquez, con firma certificada por el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez.
- Original y dos copias simples del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 00424-2016 del 12.05.2016, expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.
- Original y una copia simple del Reglamento Interno suscrito por el verificador Fernando Ballena Vásquez, con firma certificada por el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez.
- Original y una copia simple de la Memoria descriptiva de Independización suscrita por el verificador Fernando Ballena Vásquez, con firma certificada por el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez.
- Original y una copia simple de la Declaración Jurada de la señora Carmona respecto a que la construcción data del año 1958 y que su propiedad se halla sujeta al régimen de la Ley n.º 27157 (entiéndase al de propiedad exclusiva y propiedad común).
- Original y dos copias simples del plano de ubicación y localización (U-01), así como del plano de distribución y de independización (I-01) de la fábrica a regularizar y de las unidades de propiedad exclusiva resultantes del otorgamiento del Reglamento Interno, suscritos por el verificador Fernando Ballena Vásquez, con firma certificada por el notario de Chiclayo Antonio Vera Méndez

### II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora Petronila Elizabeth Collao Puicán con fecha 01.12.2016. El tenor de la denegatoria se aprecia en la siguiente imagen que se inserta:

#### I.- ANTECEDENTES:

1.1.- Acto materia de Inscripción: **FABRICA - INDEPENDIZACION**

1.2.- Partida Registral : **P.E N° 10127038**

1.3.- Documentos presentados :

- FOR 2 y Planos
- Informe Técnico de Verificador
- Reglamento Interno
- Certificado de Parámetros



# RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

## II.- RAZONES PARA OBSERVAR:

**2.1.- Visto el Informe Técnico N° 10099-2016-Z.R.N.II de fecha 30.11.2016 suscrito por la Arq. Jacqueline Malca Ibañez del Área de Catastro se informa al usuario:**

A.- De acuerdo a documentación adjunta y revisado el TA 2004-23132 de fecha 16/08/2004 se verificó que en el presente expediente solicitan declarar fábrica sobre la totalidad del predio inscrito en la partida P10127038 y sobre parte del predio inscrito en la partida P10127063, correspondiente al Lote "PC1 Mz 108" CERCADO DE CHICLAYO. Se recomienda revisar mencionado título archivado, puesto que se involucran dos partidas inscritas.

B.- Al margen de lo anterior, se indica que según Plano de Distribución e Independización no se delimita fehacientemente las secciones resultantes ni sus áreas comunes; por lo tanto, sírvase adjuntar plano de independización especificando sus medidas perimétricas, colindancias, área ocupada, área techada, área libre y área del alero de las secciones, así como las áreas comunes por nivel; y así poder verificar lo descrito en FOR2, Memoria descriptiva y en Reglamento interno.

### 2.2.- De la Calificación Registral:

C.- Se informa al usuario que la documentación subsanatoria, deberá contener la firma certificada notarialmente del titular registral y verificador responsable.

D.- Asimismo, el Reglamento Interno contiene la firma certificada notarialmente del verificador responsable; sin embargo, se informa al usuario que dicho documento deberá contener las firmas certificadas notarialmente del titular registral.

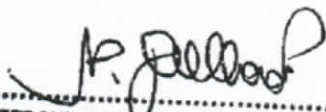
\* Título pendiente de calificación y liquidación definitiva, según documentación sustentatoria.

## III.- ARGUMENTO LEGAL:

- Artículo 11° y 83° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Ley 27157

Derechos Pendientes de Pago S/ 329.00  
Chiclayo, 01 de Diciembre de 2016.




  
.....  
PETRONILA ELIZABETH COLLAO PUICAN  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo



## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Carmona interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Anibal Saldaña Becerra. Los argumentos de su impugnación se resumen a continuación:

- 
- La registradora cuestiona que la edificación se encuentra parcialmente sobre la partida n.° P10127063, cuyo titular es COFOPRI, indicando que está ubicada "específicamente en el voladizo". Sobre este punto es preciso indicar que en el proceso de saneamiento físico legal dicha entidad asignó a un pasaje público que sirve de acceso a 6 lotes (36, 36A, 36B, 36C y 36D) la nomenclatura PC1 de la manzana 108 Cercado de Chiclayo, pero en realidad dicha porción de área solo sirve de acceso a estos predios e inclusive al mío a través de una puerta lateral que conduce a la segunda planta. Lamentablemente COFOPRI no ha constituido la copropiedad ni mucho menos la servidumbre de paso sobre dicho terreno y solo se

## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

limitó a asignárselo a su dominio sin concluir con el saneamiento físico legal, como si fuera propietario exclusivo de dicha entrada, lo cual es totalmente falso, habiéndose irrogado a su dominio un bien que nunca fue de su propiedad.

- Por otra parte, existen innumerables edificaciones que han sido inscritas vía regularización o por el procedimiento regular donde parte de las edificaciones vuelan sobre áreas públicas o comunes, vale decir que la construcción del segundo u otro piso superior se proyecta hacia un área pública o de acceso común, dichos casos son muy comunes en los llamados Pueblos Tradicionales como Lambayeque, Chiclayo, Cajamarca y Trujillo. El caso más emblemático es la Casa Monjoy en Lambayeque donde se encuentra el balcón más grande del Perú, el cual sobresale el límite de propiedad del terreno y se proyecta sobre la vía pública. En nuestro caso es similar ya que parte de la edificación se proyecta sobre el área del pasaje que ha constituido COFOPRI, no existiendo ninguna norma restrictiva que impida que los volados o aleros sobresalgan de los límites de los terrenos en particular en los Centros Poblados de tipo tradicional, que por sus características históricas no estaban obligados a cumplir ciertas exigencias urbanísticas y edificatorias que actualmente sí son exigibles en las nuevas urbanizaciones, por eso es justo el carácter de Zona de Tratamiento Especial ZTE, que se refleja en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se adjunta al presente.
- El procedimiento de regularización tiene como fin regularizar situaciones atípicas que existen y que la propia norma permite, como es nuestro caso, donde el predio inscrito en la partida n.º P10127063 (PC1) se constituye en un acceso para los predios signados como Lote 36, 36A, 36B, 36C y 36D como se muestra en el gráfico 01 que adjunté. Lamentablemente COFOPRI no ha culminado el proceso de saneamiento físico legal, tomando en consideración las situaciones especiales que tienen las edificaciones que se proyectan sobre área de acceso, sean común o públicas. Por tal motivo, las obligaciones, ineficiencias y errores que tienen las entidades del estado no pueden ser asumidas o cargadas a los usuarios, en principio para regularizar dicha área de terreno se requiere un acto administrativo que debe gestionar el titular del bien inmueble (COFOPRI), en segundo lugar es oneroso para el usuario realizar dicho trámite que no solo lo involucra a él, sino que involucra a otros propietarios y terceros que acceden a



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

dicha área denominada PC1. Además la mencionada entidad en la actualidad no quiere realizar ningún tipo de trámite y mucho menos tiene la competencia en regularización de edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común de edificaciones ubicadas sobre terrenos de propiedad privada, por lo tanto el usuario se encuentra desprotegido frente a tal situación.

- Por lo expuesto y apelando al criterio de razonabilidad se solicita dar por levantada la observación, considerando que sobre el primer nivel del acceso del Lote inscrito en la Partida N° P10127063 (PC1) no se está afectando el interés público, es decir, a los que hacen uso del acceso o pasaje y que la edificación vuela sobre dicha área mas no ocupa el área del terreno del primer nivel, como es el caso común de muchísimas edificaciones que han sido inscritas por regularización o regulares donde la proyección de la edificación en los segundos o pisos superiores sobresalen a las áreas públicas o comunes, sin que esta sea algún tipo de limitación en la inscripción de la declaratoria de fábrica. Asimismo, téngase en cuenta que nuestra edificación existió muchísimos años antes que COFOPRI realice el PTL de Chiclayo.
- En cuanto al ítem B) de la observación, se solicita al área de Catastro nuevamente verifique nuestros documentos técnicos, pues debo precisar que la delimitación de secciones de propiedad exclusiva y común están debidamente graficadas y acotadas en el Plano I-01, información que puede ser correlacionada con la memoria descriptiva del Reglamento Interno y la descripción de cada uno de los ambientes que contiene cada una de las secciones. Asimismo en aquel plano existe el respectivo cuadro de datos técnicos donde se indican el área ocupada inscrita y ocupada por secciones, lo cual puede ser comparado con el Reglamento Interno, por lo tanto, esta observación debe ser revocada.
- Sobre el último ítem de la observación, se solicita que el Reglamento Interno contenga la firma certificada notarialmente del propietario o titular registral, lo cual causa extrañeza ya que al haberse presentado todo el expediente completo al notario público de la provincia de Chiclayo, para la certificación de la firmas de los intervinientes, solo en el Reglamento Interno se haya omitido dicha certificación, motivo por lo cual mediante el presente escrito ratifico todo el contenido del Reglamento Interno en señal de ello procedo a certificar mi firma ante notario público.



## **RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T**

- En conclusión, en nuestro caso no existe una debida motivación y mucho menos se expone una norma expresa que desconozca la posibilidad de inscribir nuestra edificación. De igual modo, basado en el principio de impulso de oficio, la autoridad competente debe dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de lo que resulte conveniente para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias. En este caso, todos los elementos técnicos que han sido brindados por el verificador común, en cumplimiento de sus funciones reguladas en la Ley 27157, han demostrado la existencia de dicha edificación que data muchísimos años antes que cuando se ha realizado el procedimiento de saneamiento físico legal realizado por el COFOPRI. Siendo de exclusiva responsabilidad de este profesional la organización y conducción de dicho procedimiento de regularización de edificaciones.
- Finalmente invocamos el principio de informalismo, en el sentido que la interpretación debe ser favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, considerando que no se está afectando derechos de terceros o el interés público, ya que el verificador común de la SUNARP ha procedido a dar su conformidad al momento de haber evaluado los documentos técnicos que se le han brindado así como practicar la inspección de campo, demostrando que la edificación existe.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

La partida registral P10127038 del Registro de Predios de Chiclayo directamente vinculada con la rogatoria corresponde al lote 36 de la manzana 108 del Pueblo Tradicional de Chiclayo, distrito y provincia del mismo nombre, departamento de Lambayeque. El derecho de propiedad pertenece a Nelly Virginia Esther Carmona Ortega de Carmona.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal(s) Daniel Fernando Montoya López.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

- Si puede inscribirse una declaratoria de fábrica, vía regularización, emplazada parcialmente sobre el predio de un tercero.



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

- Si el plano de independización grafica las unidades de propiedad de exclusiva y zonas comunes, conforme exigen las normas de la materia.

### VI. ANÁLISIS:

1. En el caso de autos se ha solicitado la regularización de una edificación al amparo de la Ley n.° 27157, así como la constitución de unidades inmobiliarias sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común en virtud del Reglamento Interno correspondiente. La partida directamente vinculada con la rogatoria es la P10127038 del Registro de Predios de Chiclayo, que corresponde al lote 36 de la manzana 108 del Pueblo Tradicional Cercado de Chiclayo, el cual tiene una extensión superficial de 86.80 m<sup>2</sup> y pertenece a Nelly Virginia Esther Carmona Ortega de Carmona. Sin embargo, la registradora Collao –con base en el informe del área de Catastro – denunció que la construcción, además de emplazarse totalmente sobre el lote 36, se ubica también sobre parte de la poligonal del predio inscrito en la partida P10127063 del Registro de Predios de Chiclayo (lote PC1 de la manzana 108), cuya titularidad corresponde al COFOPRI, motivo por el cual –entre otros- decretó la observación del título.
2. Uno de los argumentos de defensa de la recurrente es que la edificación que procura inscribir, vía regularización, no afecta derechos e intereses de terceros, pues el denominado lote PC1 de la manzana 108 del Pueblo Tradicional de Chiclayo es en realidad un pasaje común que sirve de acceso a los lotes 36 (su predio), 36A, 36B, 36C y 36D desde la vía pública. Aclara que el saneamiento físico legal realizado por el COFOPRI ha sido incompleto e incorrecto, lo primero porque ha omitido ejecutar el saneamiento de las edificaciones existentes y, lo segundo, porque se ha irrogado una titularidad que no le corresponde, en todo caso, lo atinado era otorgar aquel «predio» en copropiedad a los titulares de los referidos lotes o constituir la servidumbre legal de paso correspondiente. Agrega que el volado de la edificación es lo que afecta el predio inscrito a favor del COFOPRI, restándole importancia a este hecho, por cuanto era una práctica constante en edificaciones levantadas en centros poblados, especialmente en los denominados pueblos tradicionales se proyectara la edificación sobre áreas o vías públicas, sin que ello haya sido impedimento para que otras edificaciones se registraran. Adicionalmente, pone énfasis en las prerrogativas que la Ley n.° 27157 otorga a las construcciones



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

levantadas sin permiso municipal y sin cumplir las normas técnicas de edificación, las cuales pueden ser admitidas por el Registro, siempre y cuando sean declaradas por el verificador común, quien asume la responsabilidad de su declaración.

3. Ciertamente es que la Ley n.º 27157, vigente a partir del 21.07.1999, estableció un procedimiento destinado a sanear las edificaciones que fueron levantadas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuentan con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno<sup>1</sup> y que de acuerdo a su artículo 4<sup>2</sup>, el título que da mérito a estas inscripciones es el Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento, suscrito por los interesados y por un verificador, cuando corresponda, con firmas certificadas por notario<sup>3</sup>. No obstante, no puede perderse de vista que todos estos actos (segundos actos) requieren para su extensión, la previa inscripción del predio al que se refieren y de la titularidad de quien otorga dichos actos, pues toda inscripción debe satisfacer el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 2015 del Código Civil y el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), el cual dispone que «(n)inguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario». Es decir, toda inscripción requiere que se registre previamente los actos necesarios para la extensión de su asiento.

---

<sup>1</sup> **Artículo 3 de la Ley N.º 27157.-**

«Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley».

<sup>2</sup> **Artículo 4 de la Ley N.º 27157.-**

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

<sup>3</sup> Asimismo, que conforme establece su artículo 20 con la presentación del Formulario Registral al Registro es posible inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el reglamento interno y la junta de propietarios.

**Artículo 20 de la Ley n.º 27157.-**

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

4. Cabe aclarar que el tracto sucesivo tiene dos vertientes: subjetiva y objetiva. El tracto sucesivo en su aspecto subjetivo exige la identidad entre la persona que otorga el acto y la que aparece como titular según los asientos registrales, por consiguiente, el registrador y este Tribunal deberán rechazar toda inscripción si quien efectúa el acto de disposición o de quien deriva el derecho no es el titular inscrito<sup>4</sup>. En su aspecto objetivo el tracto sucesivo requiere la identidad entre el derecho invocado en el título y el inscrito en la partida registral. En tal sentido, las instancias registrales también deberán examinar que el inmueble descrito en el título sea compatible con el que consta inscrito en el Registro (identificación del inmueble). Este principio se plasma en la labor de calificación prevista en el literal a) del artículo 32 del RGRP, esto es, «confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos». En este orden, la regularización de la edificación del lote 36, como cualquier acto secundario, será procedente siempre que se adecúe a las inscripciones y a los antecedentes registrales de la partida P10127038, en atención a las normas antes reseñadas.
5. Conforme al ítem 3 del Formulario Registral (FOR) y al ítem 3 del Informe Técnico de Verificación, la fábrica que se regulariza se ha elevado sobre el perímetro superficial del lote 36, pero visto el plano que grafica los ambientes de la edificación (I-01), así como el plano de ubicación (U-01) y el cuadro de áreas consignado en él, este último concordante con las áreas declaradas en el ítem 4 del FOR, puede concluirse que si bien el primer nivel de la edificación no ocupa la superficie perimetral del lote PC1 (partida

<sup>4</sup> Sobre el particular conviene traer a colación las expresiones de Diez Picazo respecto al carácter formal del principio de tracto sucesivo: «(e)l tracto sucesivo, aunque es un presupuesto importante en la mecánica del Registro, tiene solamente carácter formal y afecta exclusivamente al funcionamiento del Registro. **No se exige que quien disponga del derecho sea el verdadero titular, ni tampoco que para una eficaz disposición tenga que llevar a cabo el acto el titular del Registro. Un verdadero dueño, aunque su propiedad no esté inscrita en el Registro, pueda disponer válida y eficazmente.** El tracto sucesivo es una exigencia de la nueva inscripción o del nuevo asiento. Solo puede practicarse si existe una previa inscripción, es decir, impone que quien aparezca como disponente sea el titular registral. Actúa, pues positiva y negativamente. Positivamente en el sentido de que autoriza a practicar el nuevo asiento si quien dispone es el titular registral del derecho. Negativamente, en el sentido de que rechaza el acceso al registro de todo acto dispositivo que no aparezca como derivado del titular inscrito. **No es, pues, un requisito necesario para disponer del derecho desde el punto de vista material o sustantivo, sino solamente un requisito de tipo formal para permitir que el acto dispositivo tenga acceso al registro.**» (las negritas son nuestras). Diez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid. Editorial Civitas. 1995. pp 399-400.

## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

P10127038), sí lo hace su segundo y tercer piso, correspondiendo la proyección de esta edificación sobre el perímetro del lote PC1 supuestamente a un volado (28.94 m<sup>2</sup>). Si bien el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)<sup>6</sup> no define volado o voladizo en su norma técnica G.040 (Definiciones), el artículo 14 de la norma técnica A010 (Condiciones Generales de Diseño) del RNE establece:

«Los voladizos tendrán las siguientes características:

- a) En las definiciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobre la vereda, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para las lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya proyección caiga sobre la vía pública.
- b) Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 m, a partir de 2.30 m de altura. Voladizos mayores, exigen el aumento de retiro de la edificación en una longitud equivalente.
- c) No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre los retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.

6. La conclusión a la que puede arribarse es que el voladizo al que se refiere dicha norma técnica es una estructura que sobresale del muro exterior y/o medianero de la edificación, por lo que, para nuestro caso concreto, sirve la definición de alero (término utilizado como sinónimo de los voladizos) consignada en la norma G.040: «Parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte». Por otra parte, nótese que la norma en mención impone varias restricciones a la utilización de los voladizos en las edificaciones, por tanto, siendo un aspecto estrictamente técnico, corresponde al verificador la constatación de su cumplimiento en una edificación que se regulariza al amparo de la Ley n.º 27157, profesional que asume de manera exclusiva la responsabilidad de la fábrica que declara. Así, en el LXIX Pleno<sup>7</sup> de este Tribunal se adoptó el siguiente acuerdo vinculante para esta Sala:

«En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna

---

<sup>5</sup> Sumatoria del voladizo frontal, voladizo lateral y voladizo posterior (2.45+25.35+1.14 = 28.94 m<sup>2</sup>) que se aprecia en los ambientes graficados en el plano I-01.

<sup>6</sup> Las 66 normas técnicas del RNE fueron aprobadas mediante Decreto Supremo 011-2006-Vivienda del 08.05.2006.

<sup>7</sup> Sesión ordinaria y presencial realizada el 17 de diciembre de 2010.



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador».

7. Siendo así, la adecuación de las estructuras de la edificación a las normas urbanísticas y edificatorias no son competencia de las instancias registrales, de ahí que el argumento de la recurrente sobre la existencia de voladizos en las edificaciones de los centros poblados o en pueblos tradicionales, como es el presente caso, que afectan la vía pública es una práctica y que, inclusive, tales edificaciones han sido supuestamente admitidas por el Registro, deviene en impertinente para resolver la cuestión planteada, a saber, si puede inscribirse una declaratoria de fábrica, vía regularización, emplazada parcialmente sobre el predio de un tercero. Este Colegiado, disiente con la administrada respecto a que el volado y la parte de la edificación que se ha erigido sobre dicha estructura (28.94 m<sup>2</sup>) no afecta derecho de terceros o intereses públicos, pues tal como explicamos la regularización de fábrica y demás actos que se solicitan inscribir deben adecuarse al predio y al dominio sobre él inscrito. Es propicia la oportunidad para acotar que **el predio es una superficie del espacio terrestre delimitada por linderos y con forma poligonal**. La cabida o área -en sentido coloquial- del predio viene a ser el espacio físico que se encuentra encerrado por los lindes. El artículo 954 del Código Civil prescribe que **la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho**. Precisa esta norma que la propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

8. Dicha prescripción legal recoge la concepción moderna de la propiedad, que dejó atrás aquel pensamiento liberal que la consideraba como un derecho absoluto e ilimitado. Hoy en día la propiedad tiene un contenido social, por cuanto su ejercicio está sometido a los fines colectivos y/o públicos protegidos por el ordenamiento jurídico. El Estado regula su extensión poniéndole límites, es decir, disminuyendo o recortando aquel poder jurídico, a fin de evitar que su titular lo ejerza con total libertad sin tener en cuenta si su actuar entra en conflicto con el interés general. Por lo expuesto, se le reconoce al propietario del suelo la posibilidad de utilizar un espacio razonable por encima y debajo del suelo en la medida en que sea necesario para el ejercicio de su derecho de propiedad **y siempre que no afecte intereses colectivos jurídicamente protegidos**. De ahí que el artículo 957 del Código Civil disponga: «**La propiedad predial queda**



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

**sujeta** a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y **a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas**». Respecto a esto último, los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, existen diversas normas que limitan la propiedad predial, tal es el caso de las normas urbanísticas y edificatorias que antes comentamos, entre otras.

9. Ahora bien, para el caso concreto nos interesa referirnos al aprovechamiento del sobresuelo de un predio, en tal sentido, es menester traer a colación el concepto de espacio aéreo, el cual constituye una prolongación vertical hacia la atmósfera de la porción del suelo o superficie correspondiente de una edificación. El espacio aéreo se extiende al sobresuelo dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. Así, el derecho a sobreelevar una edificación es uno de los atributos de goce que puede ejercer el titular del suelo. Sin embargo, en el caso concreto vemos que la edificación, desde su segundo nivel se encuentra recayendo en la totalidad de su propio frente, y además parcialmente sobre el perímetro superficial del lote PC1, es decir, se encuentra sobre un predio de tercero, circunstancia que es contraria a las normas sustantivas antes referidas. Más allá que la titularidad del lote PC1 corresponda o no al COFOPRI, pues también ha sido cuestionada por la administrada, lo cierto es que los actos rogados no se adecuan a la partida P10127038, lo cual también significa que no existe tracto sucesivo respecto de aquella parte de la edificación levantada sobre la cabida del lote PC1, razones por las cuales se procede a confirmar este extremo de la denegatoria del título.
10. En otro orden de cosas, la registradora Collao denunció que el plano de distribución e independización presentado con el título no delimita fehacientemente las secciones de propiedad exclusiva resultantes, ni sus áreas comunes, por lo que sugirió se adjuntara nuevo plano de la independización de las unidades de propiedad exclusiva donde se grafique sus medidas perimétricas, colindancias, área ocupada, techada, libre y el área de sus aleros, así como las áreas de la propiedad común por nivel de edificación, a fin de verificar dichos datos con la información obrante en el FOR, memoria descriptiva y reglamento interno respectivo. Estos defectos fueron trasladados a la recurrente a través de la esquila de observación de fecha 01.12.2016 emitida por la mencionada registradora. La recurrente en total desacuerdo con esta decisión afirma que los documentos técnicos



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

presentados sí proporcionan la información requerida por el «a quo», exigiendo que el área de Catastro examine nuevamente tales documentos.

11. Sobre el particular, es menester precisar que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), en su artículo 63<sup>8</sup>, dispone que el plano de independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley n.º 27157 **debe graficar las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes**. Ello en armonía con lo prescrito por el artículo 26<sup>9</sup> del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.º 27157, aprobado mediante Decreto Supremo 035-2006-Vivienda, que exige la presentación del plano de independización **con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común**, a la menor escala que permita su perfecta lectura. El sentido de ambas normas es que el plano contenga información relevante que permita individualizar a una

<sup>8</sup> **Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno;
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.

<sup>9</sup> **Artículo 26.- Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común**

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

- a) Copia legalizada del acta del acuerdo de inicio de regularización a que se refiere el Art. 19 de este Reglamento.
- b) Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura.
- c) El Reglamento Interno, adecuado al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común establecido en la Sección Tercera de este Reglamento.





## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

sección de propiedad exclusiva de otra y de las zonas comunes. Entonces, el plano deberá contener la cabida, linderos y forma poligonal de las unidades inmobiliarias y de las zonas comunes, datos que permitirán tener un cabal conocimiento de la extensión del dominio exclusivo, el cual será inscrito en la nueva partida registral que para efectos de su independización se aperture. Lo último guarda relación con el principio de especialidad<sup>10</sup> regulado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, el cual determina que por cada predio se abre una partida registral, principio que en el Registro de Predios se ve plasmado en el denominado sistema del folio real regulado en el artículo 4<sup>11</sup> del RIRP, por el que una vez abierta la partida registral para un predio específico, se deberá extender en ella todas las inscripciones que correspondan a aquel predio.

12. Visto el plano de distribución e independización I-01 presentado por la recurrente se advierte que, en efecto, no grafica ni la poligonal de las unidades inmobiliarias de dominio exclusivo ni de las zonas comunes, ya que en realidad se trata de un plano de arquitectura que grafica la distribución de los ambientes de la fábrica, solo que se ha consignado en algunos de estos ambientes las áreas (ocupada, techada y libre) de las unidades de propiedad exclusiva, datos que resultan insuficientes, al menos en el plano, para establecer con toda claridad hasta donde se

---

**<sup>10</sup> Artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.-**

«Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral».

Este principio también es conocido como principio de determinación o especificación, el cual tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

**<sup>11</sup> Artículo 4.- Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.



## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

extiende los límites de cada dominio exclusivo. Aunque la recurrente arguye que aquella información puede ser correlacionada con la consignada en la memoria descriptiva y el Reglamento Interno o, en todo caso, con los cuadros de datos técnicos obrantes en el plano I-01 (como ya dijimos, solo se ha consignado las áreas ocupadas, techadas y libres de las secciones de propiedad exclusiva), lo cierto es que la información contenida en el plano siempre prevalece sobre la información consignada en la memoria descriptiva y otros documentos que cumplan con la misma finalidad (como puede ser el documento privado por el cual se solicite la independización). De ahí que con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CXLI Pleno de este Tribunal<sup>12</sup> se estableció el siguiente criterio: «En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157, prevalecerán los que aparecen en el plano, debiendo extender el asiento de inscripción conforme a este». Por consiguiente, resuelta la segunda cuestión en estos términos, corresponde confirmar también este extremo de la observación.

13. Por último, la primera instancia observó la formalidad del Reglamento Interno, pues –según aseveró– falta la firma de la titular registral certificada por notario público. Al respecto, cabe señalar que el artículo 86<sup>13</sup> exige que el Reglamento Interno debe ser otorgado por el propietario o, de ser el caso, por el presidente de la junta de propietarios a través de escritura pública o documento privado con firma certificada por notario. En el caso de autos, hemos constatado que el Reglamento Interno presentado no ha sido



<sup>12</sup> Llevado a cabo en la sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 14.01.2016, publicado el 18.01.2016 en el diario oficial "El Peruano".

<sup>13</sup> Su texto es el siguiente:

«El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, **otorgado por los propietarios** o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE), requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación».

## RESOLUCIÓN N° 122-2017-SUNARP-TR-T

suscrito por la titular del predio inscrito en la partida P10127038 (lote 36), sino por el verificador a cargo del expediente de regularización, tal circunstancia contraviene la referida norma reglamentaria, por ende, corresponde confirmar este extremo de la observación. Ahora bien, con el escrito de apelación, la señora Carmona pretende ratificar el Reglamento Interno otorgado por el verificador certificando su firma en el mismo documento, sin embargo, a tenor de lo prescrito en el 85 antes mencionado deberá adjuntarse un nuevo Reglamento Interno, pero esta vez otorgado por la señora Carmona observando la formalidad exigida por dicha norma reglamentaria, esto es, su firma deberá estar certificada por notario público.

Intervienen como vocales (s) Rosa Isabel Bautista Ibáñez y Daniel Fernando Montoya López autorizados mediante Resolución n.º 359-2016-SUNARP/SN del 30.12.2016.

Por las consideraciones expuestas es que esta Sala ha determinado por unanimidad lo siguiente:

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la denegatoria del título por los argumentos expuestos en la presente resolución.


**Regístrese y comuníquese.**



**ROSA ISABEL BAUTISTA IBÁÑEZ**  
Presidenta de la Cuarta Sala del  
Tribunal Registral



**WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA**  
Vocal del Tribunal Registral



**DANIEL FERNANDO MONTOYA LÓPEZ**  
Vocal(s) del Tribunal Registral