

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE DERECHO



Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe sobre Expediente N° 2013-00406156

Autor:

Arturo Magno Quispe Quiroz

Código del alumno:

20120064

Revisora:

Elena Vivar Morales

Lima, 2020

INFORME SOBRE EXPEDIENTE ÚNICO

Datos del Bachiller:

Nombres y apellidos: Arturo Magno Quispe Quiroz

Código PUCP: 20120064

Correo electrónico: quispe.arturo@pucp.edu.pe

Datos del Expediente:

N° Registro del Banco de Expedientes: E-2724

Expediente N°: 2013-00406156

Materias: Derecho Civil (Reales), Derecho Registral, Derecho Urbanístico y Derecho Constitucional.

Origen: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Solicitante y apelante: Cristians Stivens Silva Clausi, representante de LA VENTUROSA S.A.

Primera instancia: Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, Registrador Público de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (Registro de Predios)

Segunda instancia: Tribunal Registral (Segunda sala – Sede Lima)

Vía procedimental: Procedimiento registral

Fecha de inicio: 30 de abril de 2013

Fecha de término: 15 de agosto de 2013

El presente informe tiene por finalidad exponer la postura del Bachiller frente al Expediente N° E-2724 (**en adelante "el Expediente"**), a partir del análisis de los principales hechos y problemas jurídicos identificados en el mismo.

En ese sentido, se explican los antecedentes y hechos relevantes del caso, el análisis jurídico de los problemas jurídicos hallados y las conclusiones arribadas. Asimismo, se adjunta en calidad de anexos: fotografías actuales del inmueble sobre el cual se generó la controversia y asientos de inscripción registral. Finalmente, se incluye la Resolución principal que dio origen al Expediente: Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L.

RESUMEN

La presente investigación parte de un expediente que contiene temas de derecho civil, registral, urbanístico y constitucional; en el que se discute, como punto primordial, a quién le pertenece el derecho de propiedad sobre un pasaje dentro de una edificación que alguna vez fue una quinta. En ese sentido, se justifica dada la existencia de diversos problemas de índole jurídico que giran en torno al derecho fundamental de propiedad y al principio de seguridad jurídica. Este trabajo tiene el objetivo de desarrollar una postura que, guardando coherencia con las reglas de la lógica y respeto del ordenamiento jurídico, responda directamente al problema central. Para ello, se identifican los acontecimientos más relevantes y se interpretan, desde distintos métodos, sus consecuencias a la luz de la normativa aplicable en cada momento. La información documental utilizada es diversa e incluye legislación, jurisprudencia, pronunciamientos administrativos y doctrina. Dicha teoría sostiene la necesidad de proteger el derecho de propiedad privada frente a las intromisiones injustificadas por parte de particulares y órganos estatales. La conclusión principal afirma que no ha existido una vulneración al derecho de propiedad de la persona jurídica constructora de la edificación tipo quinta debido a que, en Perú, la inscripción registral de las transferencias inmobiliarias no es constitutiva de derechos, motivo por el cual la extensión de diversos y cuestionables asientos de inscripción en la partida registral del pasaje únicamente han generado una discordancia entre los planos fáctico y jurídico, encontrándose legitimada la propietaria para accionar judicialmente solicitando se corrija dicha inexactitud.

ÍNDICE ANALÍTICO

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS	5
I. BREVE SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA	7
II. INTRODUCCIÓN	9
2.1. Contexto histórico	9
2.2. Áreas del Derecho sobre las que versa el expediente elegido.....	11
2.3. Justificación de la elección del expediente	20
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS JURÍDICOS MÁS RELEVANTES	21
3.1. Antecedentes del procedimiento registral central	21
3.2. Desarrollo del procedimiento registral central	26
3.3. Hechos posteriores al procedimiento registral central	27
IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	29
4.1. Problemas jurídicos secundarios	29
4.2. Problema jurídico principal	29
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS Y POSICIÓN DEL BACHILLER....	30
5.1. Problema jurídico secundario N° 1	30
5.2. Problema jurídico secundario N° 2	37
5.3. Problema jurídico secundario N° 3	50
5.4. Problema jurídico secundario N° 4	65
5.5. Problema jurídico principal	71
VI. CONCLUSIONES	76
VII. BIBLIOGRAFÍA	78
VIII. ANEXOS	86
IX. RESOLUCIÓN N° 1235-2013-SUNARP-TR-L	92

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

A lo largo del presente informe, se utilizarán los siguientes términos y abreviaturas:

TÉRMINO O ABREVIATURA	DEFINICIÓN
COMPAÑÍA URBANA ALMENDARIZ	"Compañía Urbana Almendariz Sociedad Anónima" inscrita en la Partida N° 02261669 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.
EL EXPEDIENTE	Expediente signado con el código E-2724 del Banco de Expedientes de la Facultad de Derecho – PUCP, que es objeto de análisis del presente informe.
EL MILAGRO	"Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A." inscrita en la Partida Electrónica N° 06002000 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.
EL REGISTRADOR	Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, Registrador Público de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que tuvo a cargo el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.
LA VENTUROSA	"La Venturosa S.A." inscrita en la Partida Electrónica N° 11004453 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.
PARTIDA MATRIZ	Partida Registral correspondiente al PREDIO MATRIZ
PASAJE 1260	Pasaje común al cual quedó reducido el PREDIO MATRIZ después de la declaratoria parcial de fábrica e independización de siete chalets en 1953.
PREDIO MATRIZ	Inmueble inscrito en las Fojas 253-257 del Tomo 663, que continúa en la Partida Electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima.
PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL	Procedimiento Registral iniciado bajo el título N° 406156 del 22 de mayo de 2013, que buscó la inscripción "en vía de regularización" de un reglamento interno relativo al

	régimen de independización y copropiedad y que dio mérito a la Resolución N° 1235-2013-TR-L.
P.E.	Partida Electrónica del Registro de Predios de Lima.
RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS	"Rimac Seguros y Reaseguros S.A." inscrita en la Partida Electrónica. N° 11022365 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.
SUNARP	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



I. BREVE SÍNTESIS DE LA CONTROVERSI A.

En el año 1953, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A., (en adelante "EL MILAGRO") era propietaria de un terreno de un área de 2,344.80 m² situado en el distrito de Miraflores (en adelante "PREDIO MATRIZ"). Sobre el mismo, construyó siete chalets y un pasaje de acceso común a todos ellos. Dichos inmuebles, apreciados en su conjunto, podrían asimilarse a lo que hoy se conoce coloquialmente como una edificación tipo "quinta".

A raíz de la independización registral de los chalets, la partida del PREDIO MATRIZ (en adelante, "PARTIDA MATRIZ") quedó reducida al pasaje de acceso común (en adelante, "PASAJE 1260"), manteniendo EL MILAGRO la titularidad puesto que nunca otorgó acto traslativo de dominio. Luego, en su calidad de propietaria, afectó dicho predio con servidumbres de paso y de servicios a favor de los chalets independizados. En los años posteriores, EL MILAGRO optó por vender a distintas personas únicamente los chalets, quienes inscribieron sus respectivos dominios en Registros Públicos.

Entre los años 2010 y 2012, La Venturosa S.A., (en adelante "LA VENTUROSA") adquirió la propiedad de cada uno de los siete chalets mediante contratos de compraventa, inscribiendo además su derecho en el Registro de Predios de Lima.

Tras hacerse de la propiedad de los chalets, LA VENTUROSA solicitó la inscripción registral de su acumulación junto con el pasaje común, indicando que era propietaria de una "quinta". El Registrador observó su rogatoria aduciendo que carecía de dominio sobre el pasaje de acceso común. Al apelar dicha decisión, el Tribunal Registral confirmó la decisión de primera instancia manifestando que, antes de proceder a la acumulación de todas las unidades inmobiliarias, debía definirse la titularidad del pasaje de acceso común.

En mayo de 2013, LA VENTUROSA solicitó al Registro de Predios la inscripción de un reglamento interno "en vía de regularización" relativo al régimen de independización y copropiedad contemplado en la Ley 27157. Al calificar dicho título, el registrador lo observó indicando que el rogante no tenía dominio sobre el pasaje de acceso común. Apelada esta decisión y tras reevaluar el caso, el Tribunal Registral decidió revocar la observación y, en consecuencia, ordenar la inscripción argumentando que en el año 1978 entró en vigencia el Decreto Ley 22112, que estableció la imperatividad del régimen de propiedad horizontal para cierto tipo de edificaciones -incluyendo a las "quintas"- y, en virtud a esta norma, el pasaje común había cambiado de condición a bien común.

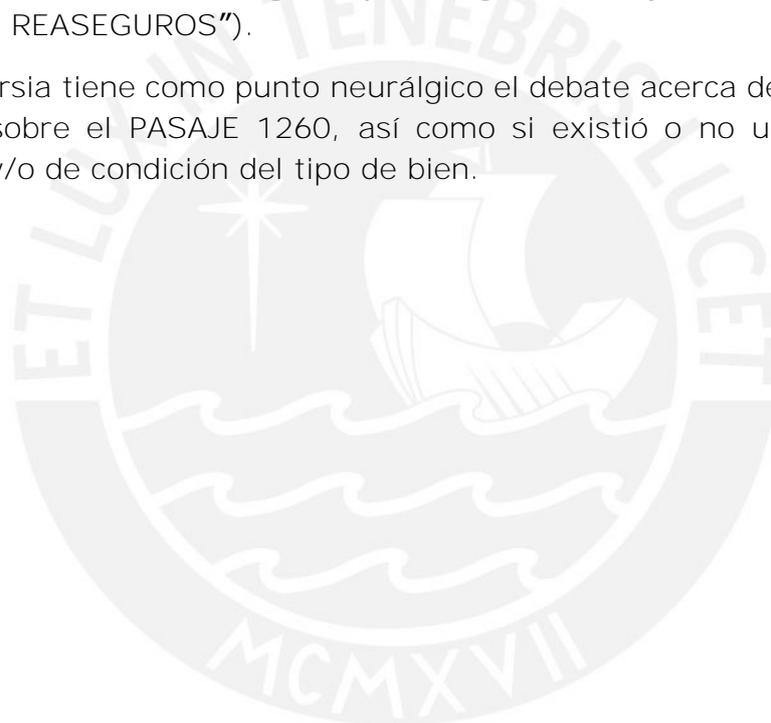
Inmediatamente después de extendido el asiento de inscripción del reglamento interno y afectada la edificación al régimen de independización y copropiedad, LA VENTUROSA solicitó extinción de este último y la acumulación de todas las secciones de dominio exclusivo a la PARTIDA MATRIZ.

En consecuencia, se cerraron las partidas registrales de los chalets y en la PARTIDA MATRIZ se extendieron asientos de inscripción de: i) extinción de reglamento interno, ii) cancelación de elección de junta directiva y iii) cancelación de junta de propietarios.

Luego, LA VENTUROSA solicitó una rectificación por error material. Al calificarse positivamente dicho título, dio mérito a la extensión dos asientos rectificatorios: El primero, dentro del rubro de descripción del inmueble ("**B**"), donde se indicó que el inmueble mantenía el mismo área y linderos que tenía primigeniamente, es decir antes de la independización de los chalets. El segundo fue extendido en el rubro de títulos de dominio, donde se declaró que LA VENTUROSA era la propietaria de la nueva unidad inmobiliaria.

Finalmente, LA VENTUROSA transfirió a título oneroso el dominio del inmueble a favor de Rímac **Seguros y Reaseguros S.A. (en adelante: "RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS")**.

La controversia tiene como punto neurálgico el debate acerca del derecho de propiedad sobre el PASAJE 1260, así como si existió o no un cambio de titularidad y/o de condición del tipo de bien.



II. INTRODUCCIÓN.

2.1. Contexto histórico.

La convivencia del ser humano en un grupo organizado denominado sociedad dio nacimiento al Derecho, el cual se erigió como herramienta fundamental para regular la conducta de las personas a fin de asegurar un trato pacífico y bajo parámetros de justicia entre los individuos. A lo largo de la historia surgen distintos fenómenos que van moldeando y modificando, a veces drásticamente, la manera de vivir y desarrollarse de los mismos.

Para poder estudiar adecuadamente un acontecimiento de relevancia, es imperativo identificar dos planos que discurren en paralelo: El primero es el fáctico o de los hechos, que comprende fenómenos sociales que acaecen dentro de una sociedad en un momento determinado. El segundo es el plano jurídico o normativo, que comprende la regulación mediante normas jurídicas dictadas por el Estado a través de los poderes que lo conforman, en cumplimiento de su rol de garante de la pacífica coexistencia de los individuos que protege.

Bajo esa premisa, resulta lógico creer que el plano fáctico aparezca siempre antes que el normativo, dado que este último surge como respuesta al primero y no de manera viceversa, intentando, después de comprender sus dimensiones; regularlo, mejorarlo y adaptarlo a su fin supremo que es la justicia social. En ese sentido, son los acontecimientos que una sociedad experimenta y que simbolizan su recorrido hacia el desarrollo los que propician la aparición de instituciones y normas jurídicas. Para tal caso, el intentar reducir y describir la complicada realidad fenomenológica en un texto plano y abstracto apareja, inevitablemente, que este termine siendo un dispositivo incompleto, rápidamente desfasado y requiriendo ser modificarlo prontamente para dar un sentido de suficiencia.

El siglo XX fue reconocido como uno particularmente convulsionado debido a los numerosos conflictos bélicos ocurridos, en su mayoría, entre naciones que constituían potencias mundiales. En el caso de Perú, importantes procesos sociales transformaron drásticamente el rostro del país, sobre todo a partir de la segunda mitad de dicho periodo que, a efectos del presente informe, resultan relevantes para entender el contexto histórico en el cual se sancionaron las normas que rigen la controversia. Ellos fueron, principalmente, la explosión demográfica y la migración de la población rural a las grandes urbes costeras, destacando el caso de Lima. Al propósito, José Matos Mar refiere que desde la década de 1950 "La población económicamente activa, dentro de un mecanismo selectivo, migra en gran proporción del campo a la ciudad, lo rural se hace presente en lo urbano, la provincia en **las capitales, la concentración urbana es intensa y acelerada.**" (Matos 1969: 48).

Entender el crecimiento de las ciudades es más que fundamental al momento de analizar un caso de derecho inmobiliario¹ como el que motiva presente informe, en donde la normativa que lo regula se transforma y evoluciona aceleradamente buscando alcanzar y reflejar, dentro del marco legal, los cambios sociales ocurridos.

Las ciudades costeras y sobre todo Lima, cuya población en su conjunto ocupa actualmente cerca de un tercio de la población de todo el país², han notado un crecimiento exponencial de su área urbana las últimas décadas, principalmente a través de habilitaciones urbanas progresivas auto producidas, caracterizadas por ser aquellas en donde se involucra "(...) la toma de terrenos de manera informal e ilegal por parte de un grupo de personas de escasos recursos y con necesidad de contar con un lugar para vivir, quienes crean una comunidad, en busca de un reconocimiento ex post, paralelo a la gestión **de regularización de su situación ante las autoridades**". (Wiese 2016: 337)

De ese modo, la 'Lima moderna' se forjó bajo la siguiente dicotomía: dividirse en dos ciudades fácilmente contrastables³; la primera, 'la ciudad formal', es aquella que está conformada por los distritos preexistentes a las corrientes migratorias, cuya gestión y dinámica se desenvuelve en su mayoría al amparo de las exigencias establecidas en las normas legales. Por ello se trata de una parte de la urbe que ha desarrollado sobre la base de la planificación territorial. La segunda sección, denominada 'ciudad informal', se refiere a aquella que apareció, creció y existe a partir del fenómeno migratorio, sin inicial intervención de las instituciones estatales.

Resulta válido afirmar que en el primer grupo el crecimiento de la ciudad se empezó a dar principalmente de manera vertical, con la aparición y promoción de edificios en altura ante la creciente demanda de espacio urbano con fines de vivienda y comercio. Por otro lado, en la segunda sección, el crecimiento de la ciudad propiciado por expansión de las áreas urbanas se realizó principalmente de manera horizontal, es decir, ocupando extensas áreas de terreno en las periferias de la ciudad formal.

Si bien la informalidad es un fenómeno social bastante complejo cuyos límites se extralimitan al ámbito económico, el aspecto que resulta más relevante

¹ El "derecho inmobiliario" no es considerado propiamente como una rama o área del derecho dado que no posee instituciones propias ni normas especializadas que lo doten de autonomía. Resulta más adecuado considerarlo como un área de práctica profesional que exige el conocimiento de áreas tales como el derecho civil, registral, urbanístico, municipal y tributario.

² De acuerdo con el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, el Departamento de Lima cuenta con: "9 millones 485 mil 405 habitantes, que agrupa aproximadamente la tercera parte de la población nacional (32,3%)." (INEI 2018: 31).

³ Hernando de Soto, en su obra "El otro sendero. Una respuesta económica a la violencia", explica los alcances del fenómeno económico que abarca la informalidad, en donde de manera semejante hace una diferenciación entre una ciudad que se desarrolla al amparo de la normativa denominada "sociedad formal" y otra que es moldeada por los migrantes que provienen del "Perú profundo". (De Soto 2009: 40)

para entender EL EXPEDIENTE es la informalidad de la propiedad inmueble. En el contexto del gobierno de Alberto Fujimori, conocido por implementar una política económica liberal, se promulgó la Ley 27157 que buscó que la propiedad – en su mayoría informal – acceda al Registro de la Propiedad Inmueble a través de la técnica del “saneamiento y la regularización”, persiguiendo así la incorporación de este activo pasible de ser comercializado denominado “propiedad” al mercado inmobiliario y, en consecuencia, a la economía peruana tan golpeada. En ese sentido, la promulgación de dicha norma tenía la expectativa de integrar aquel sector formal de las ciudades costeras, con la informal que se encontraba prioritariamente excluida del mecanismo oficial de reconocimiento oficial constituido por los Registros Públicos.

EL EXPEDIENTE tiene como escenario el distrito de Miraflores, el cual tiene una extensión territorial de 9.62 km² y una población de aproximadamente 100 mil habitantes⁴. Fue fundado mediante Ley del 2 de enero de 1857 y en las últimas décadas se ha convertido en un referente del rubro comercial, turístico y empresarial. Pertenece al grupo de distritos que integran la ciudad formal, en donde a comparación de su contraparte informal, la necesidad de sanear y regularizar la propiedad de los predios y edificaciones resulta de relativa menor incidencia.

Desde la década de 1950, el crecimiento de esta zona se ha hecho de manera vertical. Su tradicional paisaje compuesto por edificios familiares tipo “quintas” y fincas de pocos pisos están siendo reemplazados por edificios proyectados en altura.

En la presente controversia suscitada en el año 2013 se discute acerca de la posibilidad de inscribir “en vía de regularización” un reglamento interno bajo el régimen de independización y copropiedad para un conjunto de edificaciones construidas en 1953, que se asemejan a una “quinta”. A la fecha, julio de 2020, debe indicarse que ya no existe tal edificación en el plano fáctico dado que fue demolida, siendo ahora un terreno sobre el cual podría hacerse construir un edificio proyectado en altura de hasta 7 pisos, por lo apreciado en los predios contiguos y conforme a lo permitido por los parámetros urbanísticos.⁵

2.2. Áreas del Derecho sobre las que versa el expediente elegido.

2.2.1. Derecho civil.

En cuanto a las áreas del derecho que tienen vinculación con el presente expediente debe señalarse que, en primer lugar, contiene figuras jurídicas propias del derecho civil y, específicamente, ligadas con los derechos reales.

⁴ Instituto Nacional de Estadística e Informática, *op.cit.* pag. 275.

⁵ De acuerdo al Sistema de información geográfica – catastro virtual, el inmueble se identifica además con Código Catastral N° 0471023 y se encuentra actualmente bajo la zonificación de Comercio Zonal (CZ).

Para delimitar el alcance del derecho civil resulta importante mencionar que esta rama del derecho se encuentra enmarcada dentro de otra de mayor extensión conocida como derecho privado, teniendo la primera como objeto de estudio, en palabras del profesor Morales Godo: “(...) al ser humano, a lo largo de todo su desarrollo existencial, desde que es concebido, cuando nace y se convierte en persona, en sus derechos fundamentales, cuando entabla relaciones jurídicas y asume obligaciones, cuando celebra contratos, cuando adquiere propiedades, cuando muere.” (Morales 2009: 9). En ese sentido, surgió para ocuparse de la vida diaria de las personas naturales, aunque este objetivo en la actualidad no se limite exclusivamente a ellas sino pueda extenderse también a las personas jurídicas en lo que les resulte aplicables, respetando su naturaleza de ente colectivo.

Su proceso evolutivo inició con su sistematización durante el Imperio Romano y a nuestros días llegó recogido, fundamentalmente, en la forma de un Código Civil: norma de rango legal y de crucial importancia, dado que irradia, con carácter general y complementario, sus disposiciones a todo el ordenamiento jurídico.

En nuestro país se han promulgado tres Códigos Civiles a lo largo de su historia republicana – precisamente los de 1852, 1936 y el vigente, de 1984. Todos ellos, aunque no con la misma estructura, recogen en mayor medida a las mismas instituciones civiles. Particularmente, EL EXPEDIENTE se relaciona con los derechos reales, regulados en el libro quinto del mismo cuerpo normativo.

Los derechos reales son aquellos que abordan las reglas que rigen las relaciones entre las personas y las cosas, constituyendo una categoría de derechos patrimoniales, caracterizados por ser un poder inmediato del titular sobre una cosa. (Diez-Picazo 1996: 58). Sin embargo, resulta más preciso afirmar que los derechos reales recaen sobre los bienes antes que sobre las cosas; al propósito, un bien, en palabras del profesor Mejorada, es: “(...) todo aquello que está identificado plenamente y sobre lo cual se pretende y se tiene facultades legítimas de exclusión frente a los demás. Si es exclusivo y soporta derechos que se traducen en un provecho económico sobre él, es un **bien.**” (2014: 62).

En cuanto a bienes se refiere EL EXPEDIENTE; aparece en el año 1953 el PREDIO MATRIZ, dentro del cual se edifican siete chalets que se independizan registralmente, pasando a ser bienes inmuebles distintos del originario, el cual es reducido a un pasaje de acceso común.

Como segundo componente de los derechos reales, en relación a los derechos sobre estos bienes, aparecen dos derechos reales principales: a) El derecho de propiedad y b) el derecho de servidumbre.

En cuanto al derecho de propiedad, se discutió si es que el pasaje de acceso común, que tenía como titular registral a EL MILAGRO, pasó o no a ser

automáticamente de copropiedad de los titulares de los chalets en virtud del Decreto Ley 22112, que introdujo la modalidad de propiedad horizontal. Luego, en el marco del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, se invocó a la Ley 27157, cuyo objeto comprende, en parte, la regulación de los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad como modalidades del derecho de propiedad.

En referencia al derecho real de servidumbre, en EL EXPEDIENTE se señala que EL MILAGRO, en su calidad de propietario originario del PREDIO MATRIZ, constituyó servidumbres de tránsito, de paso y de servicios públicos a favor de los chalets independizados. Cuando estos bienes fueron enajenados a distintos propietarios, el derecho real de servidumbre les sirvió de título, a lo largo de los años, para usar el PREDIO MATRIZ dentro de límites de la servidumbre.

Posteriormente, en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, se interpretó la naturaleza jurídica de la servidumbre y se analizó de qué manera influyó el hecho que el PREDIO MATRIZ fuera predio sirviente de los chalets para poder acceder a la inscripción del reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad, acto en el cual no intervino EL MILAGRO.

2.2.2. Derecho registral.

El derecho registral es una disciplina jurídica que comprende normas, principios y aplicaciones prácticas relativas a la inscripción y a la publicidad registral sobre la base de la fe pública y la seguridad jurídica. Desde su reconocimiento en el ordenamiento normativo, se han suscitado numerosos planteamientos acerca de su pertenencia a alguna área del derecho; hay quienes lo consideran como parte del derecho civil, otros, como parte del derecho administrativo y, hay aquellos que lo consideran como una disciplina autónoma.

En nuestra opinión, no resulta posible tomar posición por alguna de las anteriores -absolutas- opciones debido a que esto resultaría incompleto. En ese sentido y, para efectos metodológicos, entendemos que el derecho registral tiene un componente mixto; es decir, tiene una fuerte raigambre con el derecho civil pues aparece dentro de él, con la finalidad de publicitar los actos de relevancia jurídica y económica de los privados; pero su desarrollo contemporáneo se ha dado administrativamente, resultando fuentes del derecho registral no solamente el Código Civil sino también leyes especiales, el Reglamento General de los Registros Públicos, reglamentos especiales por cada registro jurídico, directivas, precedentes de observancia obligatoria y acuerdos plenarios. En tal caso, la exposición de motivos oficial del vigente Código Civil, refiriéndose al régimen legal de los Registros, indica: "La legislación sobre los Registros Públicos no se agota en este libro, sino que se extiende a **sus leyes y reglamentos especiales (...), que son normas que mantienen su vigencia en todo aquello que no se oponga a los establecido en este Código.**" (Bigio 1998: 186)

La historia de la regulación jurídica sobre los Registros Públicos en nuestro país puede dividirse en cinco etapas: la primera inicia con la promulgación del Código Civil de 1852, que estableció en una norma peruana los Oficios de Hipotecas. Antes de dicha **norma "seguían vigentes en nuestro país las normas de la legislación española sobre los oficios de hipotecas creados por la pragmática de Carlos III, que no garantizaban los derechos de terceros"** (Becerra 367: 2005).

Debido a que estos Oficios no cumplían con brindar seguridad jurídica a quienes contrataban confiados en ellos, se pasó a una segunda etapa a promulgarse la Ley del 2 de enero de 1888 durante el mandato del presidente Andrés Avelino Cáceres, que buscaba solucionar el panorama nacional caracterizado por un "(...) crédito territorial casi nulo, agricultura en crisis, **inseguridad jurídica, tráfico inmobiliario estancado"**. (Mendoza 2017: 22)

Luego, la tercera etapa está marcada por la sanción del Código Civil de 1936, el cual reguló la institución registral dentro de la sección quinta del libro cuarto, perteneciente a los derechos reales, sin mayores innovaciones que la introducidas por su antecesor.

La cuarta etapa inició con la promulgación del Decreto Legislativo N° 295, que contiene el actual Código Civil y está vigente desde el 14 de noviembre de 1984. Se le dota de autonomía relativa a los Registros Públicos en el sentido que tienen un libro dedicado exclusivamente a sus normas, dentro de las cuales se destacan los principios registrales y el funcionamiento, *grosso modo*, de los registros jurídicos que lo comprenden.

Finalmente, Registros Públicos entra en su quinta fase tras la promulgación de la Ley 26662 en el año 1994, a través de la cual se creó la actual Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (**en adelante "SUNARP"**) a la que se otorgó la rectoría del Sistema Nacional de Registros Públicos, ordenando y mejorando la gestión de los registros jurídicos que ya existían (los de Personas Naturales, Personas Jurídicas, Propiedad Inmueble y Bienes Muebles).

EL EXPEDIENTE tiene relación con el derecho registral por diversos motivos, resaltando el hecho que la vía procedimental en EL EXPEDIENTE es justamente un procedimiento registral en donde se produce la discusión de los problemas jurídicos que serán presentados y analizados posteriormente. En esa línea, los hechos jurídicamente relevantes fueron clasificados en tres etapas; siendo la más importante la denominada PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL. En el marco de este último se invocaron distintos principios registrales que finalmente determinaron, tras disímiles criterios de interpretación en primera y segunda instancia administrativa, la inscripción del acto solicitado en la rogación (reglamento interno "en vía de regularización" al amparo de la ley 27157).

Del estudio del caso suscitan algunas interrogantes de relevancia registral respondidas por el Tribunal Registral, en algunos casos, y obviadas por completo en otros. Entre aquellas destaca la discusión acerca del deber y límites de la calificación registral; la naturaleza jurídica de las independizaciones en el Registro de Predios; el carácter declarativo o constitutivo de derechos en cuanto a las inscripciones referidas a modalidades de la propiedad vigentes (tanto del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como para el régimen paralelo de independización y copropiedad) y sus predecesores (propiedad horizontal y propiedad por pisos). Finalmente, la misión del Tribunal Registral de garantizar la seguridad jurídica a los administrados través de la predictibilidad de sus resoluciones.

2.2.3. Derecho administrativo.

Siguiendo la distinción amplia de las áreas del derecho entre público y privado, el derecho administrativo encuentra una posición preferente y privilegiada dentro del derecho público, a razón a su importancia. En cuanto a su objeto de estudio, **este "es el ejercicio de la función administrativa (...)** siendo que el sujeto de que ejerce esa función es la administración pública **a través de sus órganos jurídicos."** (Gordillo 2003: V-1). Entonces, dicha función está amparada en normas que forman un sistema que regulan la organización administrativa y su vinculación con otros sujetos de derecho.

En cuanto a las entidades de la administración pública comprendidas bajo la regulación del derecho administrativo que se hallan en EL EXPEDIENTE se encuentra, en primer lugar; la SUNARP. Este es un organismo descentralizado autónomo del sector justicia⁶, que pertenece al Poder Ejecutivo, cuyas actuaciones se rigieron en este caso concreto, por el Reglamento general de los Registros Públicos, Reglamento de inscripción de Registro de Predios y Reglamento del Tribunal Registral. Todas estas normas de carácter reglamentario se interpretan complementariamente, sobre todo en cuanto a las garantías para los administrados, por lo dispuesto por la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias, que es la norma principal en cuanto a la regulación de las actuaciones de la administración pública.

Podemos comprender, a razón de sus respectivos objetos de estudio, a dos especialidades y manifestaciones del derecho administrativo: el derecho urbanístico y el derecho municipal.

2.2.3.1. Derecho urbanístico.

En cuanto a su relación con el derecho administrativo, refiere el profesor Iván Ortiz que el derecho urbanístico se erige como una parte especial del mismo, rigiéndose por sus principios y hallándose bajo el imperio de las normas del

⁶ Ello según el artículo 10 de la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

procedimiento administrativo general debido a que, en el Perú, el quehacer urbano representa una función pública establecida en la Constitución, estando desarrollada en distintas normas dentro de las que destaca la Ley Orgánica de Municipalidades. (Ortiz Sánchez 2017: 34).

El derecho urbanístico actualmente se asocia con las ciudades y el ordenamiento de su crecimiento. En tal caso se ocupa de la regulación del uso del suelo en general, buscando un desarrollo sostenible al maximizar el aprovechamiento del mismo y procurar el aseguramiento del respeto de los derechos fundamentales de quienes se sirven de él.

En el último siglo, la migración masiva a nivel global de poblaciones desde zonas rurales hacia urbanas ha propiciado el progreso del derecho urbanístico y el perfeccionamiento de sus instituciones. En ese sentido, las ciudades deben ser entendidas como un espacio territorial donde convergen personas, marcando una "(...) concentración histórica, territorial, socio-política, económica, cultural y ambiental, surgida de la agrupación de personas que, **quíranlo o no, comparten situaciones y objetivos comunes.**" (Gross 1998: 91)

La Ley 27157 no cambió la apariencia de las ciudades costeras, pues como se mencionó, los hechos preceden al derecho. Esta norma se sancionó a consecuencia de la aparición masiva de viviendas y urbanizaciones informales producto de las olas migratorias que habían transformado la cara de las urbes, sobre todo el de la ciudad Capital. Dicha Ley, que es invocada en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL para pedir la inscripción "en vía de regularización" de un reglamento interno, tiene un fuerte componente urbanístico al encontrarse estrictamente relacionada con el derecho de propiedad. En su redacción original, ella contemplaba tres asuntos distintos.

En primer lugar, procedimientos para la regularización de distintos tipos de edificaciones, buscando que la realidad en su dimensión material coincida con la realidad del plano registral. Ello tuvo una finalidad útil en sus orígenes dado que la propiedad registrada al amparo de esa norma se revalorizaba como un importante activo intercambiable en mercado inmobiliario. El plazo para su acogimiento -inicialmente excepcional - se fue prorrogando a lo largo de los años, incidiendo negativamente en la planificación de las ciudades que propugna el derecho urbanístico pues actualmente ha generado expectativa en los propietarios que su derecho a edificar o *ius aedificandi*⁷ pueda materializarse al margen de la legalidad, es decir, sin licencia de edificación, **aun cuando el derecho individual debería "(...)" estar subordinado siempre al interés colectivo, de modo que cada individuo tenga acceso a esos goces fundamentales que son el bienestar del hogar y la belleza de la ciudad.**" (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna 1933: 1)

⁷ El *ius aedificandi* es un término referido a la facultad ínsita que tiene el propietario de un predio urbano, pues el suelo sirve precisamente para asentar construcciones. (Martínez 2004: 131).

El segundo punto de esta Ley estaba originariamente referida al procedimiento de declaratoria de fábrica. No obstante, fue derogado en el año 2007 al ser promulgada la Ley 29090 -Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones-, que la reemplazó en este aspecto.

El tercer asunto contenido en esta norma está referido a la regulación del ahora llamado régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (antes propiedad horizontal) y su régimen alternativo de independización y copropiedad. Estas dos modalidades de la propiedad guardan vinculación con el derecho a la vivienda, que también influencia al derecho urbanístico, dado que en la actualidad las ciudades crecen principalmente de manera vertical⁸, gran parte de las edificaciones que se proyecten con fines de vivienda van a encajar en el listado⁹ que ella establece como las que se encuentran bajo su ámbito de aplicación.

2.2.3.2. *Derecho municipal.*

Las municipalidades tienen una gran injerencia en la creación y aplicación derecho urbanístico, principalmente a través de su función normativa mediante ordenanzas, que tienen rango de Ley. En tal caso, puede encontrarse una relación directa entre el derecho municipal y el urbanístico.

En cuanto al objeto de estudio de esta disciplina, se entiende que "Es la parte del derecho público que estudia lo relativo al municipio. Se trata del enfoque de la ciencia jurídica destinado a investigar el origen histórico, la naturaleza, definición, elementos y fines de la institución municipal, así como su inserción en el Estado, sus relaciones, competencia y demás aspectos del gobierno." (María Hernández 2003: 4)

En el marco de la instauración de un proceso de descentralización del poder¹⁰, las Municipalidades provinciales y distritales se revelan como entes de derecho público que quedan comprendidos, dentro de la estructura estatal, como órganos de gobierno local¹¹. La finalidad de ellos, de acuerdo al Artículo IV de la Ley Orgánica de Municipalidades, **es "representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción"**. Para tal efecto, su actuación representa función administrativa y los procedimientos

⁸ En cuanto a las estadísticas nacionales al año 2018 por tipo de viviendas particulares, que toman los datos de la Encuesta Nacional de Hogares, indican que al año 2018, los departamentos en edificios representan un 7% del total de viviendas. (Instituto Nacional de Estadística e Informática 2018: 1)

⁹ Ley 27157.- Artículo 1: "(...) unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales (...)."

¹⁰ Referido al proceso de implementación de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización publicada en el año 2002.

¹¹ El Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, entiende a las municipalidades provinciales y distritales como órganos de gobierno local.

a su cargo se encuentran bajo el ámbito de la Ley de Procedimiento Administrativo General¹².

La Municipalidad Distrital de Miraflores aparece en el presente expediente en su calidad de autora material de ciertos documentos que, sin contener en sí mismos actos inscribibles, son presentados dentro del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL para complementar y coadyuvar a formar una interpretación favorable en la segunda instancia registral.

El primero de ellos, según indica LA VENTUROSA, busca demostrar que la Municipalidad de Miraflores reconoce que la "quinta" les pertenece a ellos en calidad de único propietario, para lo cual adjuntan: una copia certificada de la Hoja Informativa Catastral N° 047-2013-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 11 junio 2013, que contiene el Código Único Catastral – CUC de toda la edificación tipo "quinta". Adicionalmente, copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0103-2009-SOPI-GAC/MM, con fecha de emisión 2 de febrero de 2009, y copia certificada notarialmente del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0131-2011-SGLEP-GAC/MM, con fecha de emisión 08 junio de 2011.

Respecto a estos documentos, es preciso indicar que las Municipalidades son Entidades Generadoras de Catastro en virtud del artículo 15 de la Ley 28294¹³ y como tales, asignan a los predios catastrales urbanos una identificación que les permite vincularse con el Registro de Predios. Los datos consignados en el CUC no reemplazan automáticamente a los datos inscritos en el Registro, sino solamente facilitan la compatibilización de los mismos, quedando a salvo el derecho de terceros que pudieran verse afectados.

Luego, en cuanto a los Certificados de Parámetros Urbanísticos y edificatorios estos están definidos en la Ley 29090¹⁴ como aquellos documentos expedidos **por las municipalidades que "especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano"**. Este otorga al propietario seguridad jurídica respecto a las normas jurídicas urbanísticas contenidas en ella, las cuales se mantendrán por un plazo de 36 meses sobre el predio que tiene registrado en la Municipalidad. Sin embargo, ello dista mucho de representar un título de propiedad, no teniendo la Municipalidad atribuida dicha facultad.

El segundo escrito, presentado el 22 de julio de 2013, contiene copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (fichas PU de los chalets) correspondiente al año 2013. Según lo indicado, se demostraría que supuestamente ha operado *de facto* o de hecho el régimen de

¹² Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General: Art. 1. La presente Ley será de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública. Para los fines de la presente Ley, se entenderá por "entidad" o "entidades" de la Administración Pública: (...) 5. Los Gobiernos Locales. (...).

¹³ Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

¹⁴ Artículo 14 de la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

independización y copropiedad en la supuesta edificación tipo “quinta” pues indican que no solo se ha tributado por zonas propias sino también por zonas comunes.

Cabe precisar que esta documentación se expide en el marco de la potestad tributaria que tienen los municipios al amparo del Decreto Legislativo N° 776 – Ley de tributación municipal y sus modificatorias. En ese sentido, su finalidad, antes que probatoria de derechos, es un mecanismo de simplificación documental dirigida a la recaudación tributaria, en el caso de la municipalidad, para determinar el pago del Impuesto Predial y la tasa de los arbitrios.

La documentación municipal aludida, deriva de la gestión de un “registro de tipo administrativo”, a cargo del órgano de gobierno local, el cual difiere, en cuanto a su naturaleza, de un “registro de tipo jurídico” como el Registro de Predios. Sobre la diferenciación de estos dos tipos de registros, en la doctrina española el jurista José Manuel García García refiere sobre los primeros que “(...) su ámbito se mueve, como su nombre indica, dentro del Derecho Administrativo, y se basan en las finalidades de inspección, control y fomento. Por tanto, se crean con la finalidad de que la propia Administración pueda controlar, inspeccionar y fomentar determinadas situaciones.” (García García 1998: 45). A diferencia de los registros jurídicos, tienen por finalidad producir cognoscibilidad *erga omnes* respecto a situaciones jurídicas de trascendencia jurídica.

2.2.4. Derecho Constitucional.

Desde su concepción como República, el Perú ha tenido hasta la fecha doce Constituciones Políticas, las cuales han diseñado la estructura del Estado Peruano y el reconocimiento de derechos fundamentales en concordancia con los valores que, en cada época en las que fueron sancionadas, la sociedad consideraba como importantes.

La relación del expediente con el derecho constitucional se presenta por la trascendencia que reviste la protección del derecho de propiedad como derecho fundamental, el cual está reconocido, además de la Carta Magna, en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y la Convención Americana de Derechos Humanos, que son parte integrante del ordenamiento jurídico nacional.

Para tal caso, los derechos fundamentales tienen origen y sustento en la dignidad, el cual les brinda “(...) la fuerza vinculante y la máxima protección **jurídica frente al Estado y a los particulares**” (Landa 2010: 12). A propósito, los titulares de estos derechos no son solamente las personas naturales, sino

como bien refiere el Tribunal Constitucional Peruano¹⁵, también pueden serlo las personas jurídicas cuando la naturaleza del derecho lo permita.

Tal relevancia reviste esta rama del derecho en el caso concreto que, la respuesta al problema jurídico principal identificado, toma como presupuesto las respuestas a los problemas jurídicos secundarios y analiza sus efectos a la luz de los aspectos constitucionales de la propiedad tales como su contenido dentro del sistema económico, finalidad, sus garantías y sus limitaciones. En ese sentido, se analizará específicamente si es que EL MILAGRO tiene aún propiedad sobre el PREDIO MATRIZ dentro de la supuesta estructura tipo “quinta”.

Es necesario mencionar que todas las áreas y especialidades del derecho a las que se hacen alusión no se encuentran identificadas en partes específicas y aisladas de EL EXPEDIENTE, sino por el contrario, se encuentran interrelacionadas a lo largo del desarrollo del mismo.

2.3. Justificación de la elección del expediente.

El motivo de la elección del expediente se debe a la variedad de problemas presentados, que guardan relación con el derecho inmobiliario, el cual resulta de mi interés profesional. Asimismo, considero relevante el caso abordado debido a que el supuesto de hecho del mismo; es decir, la edificación de un conjunto de chalets con vocación multifamiliar antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112, en donde el pasaje común se mantuvo en titularidad del promotor inmobiliario, es recurrente en la actualidad.

Ello en virtud a ello, es usual que las empresas inmobiliarias adquieran conjuntos de edificaciones antiguos y de baja altura para poder demolerlos y construir en su lugar edificios proyectados verticalmente, de tantos pisos como les permita la zonificación. Esta es una práctica recurrente del mercado inmobiliario a través del cual el promotor o constructor puede incrementar sus utilidades al crear diversas unidades inmobiliarias sobre el mismo terreno y, de dicha forma, maximizar el aprovechamiento del espacio, que es un bien escaso.

La razón de la elección del expediente se debe también a la inquietud intelectual que me generó el advertir que el propietario del PREDIO MATRIZ, un bien individual e independiente, pese a que nunca enajenó su derecho, en los hechos terminó perdiendo su calidad de titular registral luego de ocurrida la inscripción que propició el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, lo cual tiene una innegable relación con el derecho de propiedad.

¹⁵ Sentencia recaída en el Expediente N° 00605-2008-PA/TC (Caso Promotora e Inmobiliaria Town House S.A.C.) en cuyo considerando N° 4 indica: “Debe considerarse que las personas jurídicas pueden ser titulares de derechos fundamentales; sin embargo, ello no significa que dicha titularidad pueda predicarse de manera general respecto a todos los derechos, ya que ello estará condicionado a que así lo permita la naturaleza del bien protegido por el derecho en cuestión. (...)”

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS JURÍDICOS MÁS RELEVANTES.

La controversia gira en torno a una edificación ubicada con frente a la Av. Reducto en el distrito de Miraflores la cual, por sus características físicas, podría asimilarse a lo que coloquialmente se denomina como un tipo "quinta"; compuesta por siete chalets independientes y un pasaje de acceso común a ellos. En sede registral, LA VENTUROSA inició en el año 2013 un procedimiento que para estos efectos será **denominado** "PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL", donde se solicitó y consiguió la inscripción "en vía de regularización" de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad bajo los términos de la Ley 27157.

Los hechos relevantes, aunque por naturaleza representen un conjunto unitario, para efectos metodológicos serán segmentados en tres partes, dadas las especiales particularidades que se encuentran en ellas. La primera sección de hechos relevantes es denominada: "Antecedentes del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL" y está referida a aquellos hechos acaecidos entre los años 1952 y 2012. Luego, la segunda sección comprende aquellos ocurridos dentro del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, el cual representa el punto central de la discusión e influye en el surgimiento de los problemas jurídicos que desarrollaremos posteriormente. Finalmente, la tercera sección **es denominada**: "Hechos posteriores al PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL", y comprende aquellos actos que, propiciados por la inscripción lograda en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL, generan un cambio en la situación jurídica del PREDIO MATRIZ.

A continuación, se indican los hechos jurídicamente relevantes inmersos en cada sección, que resultan trascendentales para comprender la controversia.

3.1. Antecedentes del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.

1. La Compañía Urbana Almendariz Sociedad Anónima ¹⁶ (en adelante: "COMPAÑÍA URBANA ALMENDARIZ") era propietaria de los lotes N° 10 y 11 de la Manzana B de la Urbanización Almendariz del distrito de Miraflores,¹⁷ cuyas áreas eran 1,228.80 m² y 1116.00 m², respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública de fecha 14 de marzo de 1952, extendida ante Ricardo Ortiz de Zevallos, Notario de Lima, la COMPAÑÍA URBANA ALMENDARIZ le vendió a EL MILAGRO los referidos lotes. Dichas enajenaciones a título oneroso fueron inscritas, en cuanto al lote número 10, a fojas 247 y siguientes del tomo 663 (actualmente bajo la P.E. 07034554); y en cuanto al lote número 11, a fojas 253 y siguientes del tomo 663 (actualmente bajo la P.E. 07034556).

¹⁶ Sociedad Anónima inscrita en la Partida N° 02261669 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.

¹⁷ Antes denominada Parcela Rústica del Fundo Almendariz, fue declarada oficialmente como Zona urbana por Resolución Suprema N° 805 del 10 de agosto de 1945 expedida por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas, y modificada por Resolución Suprema N° 898 del 29 de septiembre del mismo año.

3. A través del Decreto del Concejo Distrital de Miraflores del 13 de mayo de 1952, EL MILAGRO subdividió los lotes 10 y 11 de la "manzana B" en cuatro parcelas. Dicho acto administrativo fue inscrito en el Registro de Predios el 20 de junio de 1952 dando mérito a las siguientes independizaciones y modificaciones de denominación:

- *Parcela número 10*, de un área de 601.20 m², registrada a fojas 379 del tomo 672 (actualmente bajo la P.E. N° 47398657).
- *Parcela número 10-A*, de un área de 627.60 m², registrada a fojas 247 y siguientes del tomo 663 (actualmente bajo la P.E. N° 07034554)
- *Parcela número 11*, de un área de 543.00 m², registrada a fojas 373 del tomo 672 (actualmente bajo la P.E. N° 47398649).
- *Parcela número 11-A*, de un área de 573.00 m², registrada a fojas 253 y siguientes del tomo 663 (actualmente bajo la P.E. N° 07034556).

4. Mediante Escritura pública extendida el 29 de diciembre de 1952 ante el Notario Ricardo Ortiz de Zevallos, EL MILAGRO dispuso, entre otros actos, la acumulación de sus cuatro parcelas de tal manera que conformen una sola unidad inmobiliaria, con un área total de 2,344.80 m². En ese sentido, las Parcelas 10, 10-A y 11 se acumularon en la partida registral de la Parcela 11-A, acto que fue inscrito el 8 de enero de 1953 en el asiento 5 de la foja 255 del Tomo 663, formando así un nuevo inmueble acumulado, (en adelante el **"PREDIO MATRIZ"**) sobre el cual gira la presente controversia.

5. Por Escritura Pública de fecha 2 de febrero de 1953, otorgada ante el Notario Ricardo Ortiz de Zevallos, EL MILAGRO manifestó una declaración parcial de fábrica que consistía en siete chalets sobre parcelas independientes, manifestando su intención de que sean independizadas, y un pasaje de acceso común (**en adelante "PASAJE 1260"**), [Ver ANEXO N° 1 ubicado al final del presente informe]

6. Tras describir a cada uno de los siete chalets a independizarse, en la cláusula quinta del referido instrumento público protocolar se indicó lo siguiente respecto a la nueva dimensión del PREDIO MATRIZ:

= Quinta =

Despues de hechas las independizaciones a que se contrae la cláusula anterior, quedará en la partida matriz de fojas doscientos cincuenta y cinco del tomo seiscientos sesenta y tres una extensión de cuatrocientos ocho metros cinco decímetros cuadrados, area ocupada por el Pasaje número un mil doscientos sesenta, cuyos linderos son los siguientes : - - - - -

Gráfico N° 1

PREDIO MATRIZ reducido al PASAJE 1260

Fuente: Cláusula quinta (subrayado agregado) del Título Archivado N° 1953-3375 de fecha 13 de febrero de 1953

Adicionalmente, en la misma cláusula se establece la constitución de derechos de servidumbre a favor de los chalets a independizarse, indicando textualmente que:

da uno o sea en total diez y siete metros - Sobre este pasaje quedan constituidas las servidumbres de tránsito para las cuatro parcelas número cuatro, cinco, seis y siete, lo mismo que las servidumbres de paso de las tuberías de agua, de sague y de las redes electricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro .

Gráfico N° 2

Servidumbres de tránsito y paso de servicios
constituidas sobre el PASAJE 1260

Fuente: Cláusula quinta (subrayado agregado) del Título Archivado N° 1953-3375 de fecha 13 de febrero de 1953

El referido documento fue calificado positivamente por el registrador, quien extendió el 16 de marzo de 1953, siete asientos de independización relativos a las partidas registrales cada uno de los chalets mencionados en la declaración parcial de fábrica. Respecto a la PARTIDA PARTIZ, extendió el asiento número 7 en la Foja 256 del Tomo 663, plasmando el nuevo área de este inmueble ahora denominado PASAJE 1260, y la constitución de servidumbres a favor de las parcelas (chalets) indicadas.

7. Posteriormente EL MILAGRO, a través de Escritura Pública del 26 de junio de 1954 otorgada ante notario Hugo Magill, le vendió la Parcela N° 2 o Chalet 1260-1244 a E. Vargas y Compañía Sociedad Anónima y, adicionalmente, constituyó a favor de este, derecho de servidumbre de paso sobre el PASAJE 1260 de su propiedad. Este último acto quedó inscrito en el asiento 9 de la foja 257 del tomo 663 (PARTIDA MATRIZ) el 6 de septiembre de 1954

8. Después de inscrita la declaratoria parcial de fábrica, las independizaciones y constitución de servidumbres mencionadas anteriormente, la situación jurídica de las edificaciones que en su conjunto se asemejan a una de tipo "quinta" quedó expresada de la siguiente manera:

PARCELA N°	DENOMINACIÓN	ÁREA (m²)	PARTIDA REGISTRAL	RELACION A DERECHOS DE SERVIDUMBRE
PREDIO MATRIZ	PASAJE 1260	408.50	Foja 256 y siguientes del Tomo 663. (Actualmente P.E. 07034556)	Predio sirviente de servidumbres de tránsito; de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza, y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.
1	CHALET 1260 F-1268	302.80	Foja 301 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 11118593)	No goza de derecho de servidumbre.
2	CHALET 1260 - 1244	305.65	Foja 307 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 49061703)	Predio dominante de servidumbre de paso.
3	CHALET 1234-1236	302.80	Foja 313 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 07035815)	No goza de derecho de servidumbre
4	CHALET 1260 B	263.50	Foja 319 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 07079666)	Predio dominante de servidumbres de tránsito; de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza, y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.

5	CHALET 1260 C	288.00	Foja 325 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 46778340)	Predio dominante de servidumbres de tránsito; de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza, y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.
6	CHALET 1260 D	288.0	Foja 331 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E. 46778359)	Predio dominante de servidumbres de tránsito; de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza, y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.
7	CHALET 1260 E	186.0	Foja 337 y siguientes del Tomo 715. (Actualmente P.E.46778367)	Predio dominante de servidumbres de tránsito; de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza, y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.

Gráfico N° 3

Fuente: Elaboración propia

9. Los siete chalets independizados del PREDIO MATRIZ y de propiedad de EL MILAGRO (salvo el CHALET 1260 - 1244 que ya había sido vendido) fueron transferidos a distintas personas entre los años 1954 y 1983, todos bajo la formalidad de escritura pública y con la respectiva inscripción de sus derechos de propiedad en el Registro de Predios de Lima. En ninguno de los siete títulos traslativos de dominio por parte de EL MILAGRO se incluyó enajenación de derecho de propiedad sobre el PASAJE 1260, al cual había quedado reducido el PREDIO MATRIZ.

10. LA VENTUROSA adquirió el dominio de los siete chalets de sus respectivos propietarios entre los años 2010 y 2012 mediante la formalidad de escrituras públicas y además inscribió en Registros Públicos sus respectivos derechos.

11. Mediante Título N° 890192 de fecha 21 de octubre de 2011, LA VENTUROSA solicitó al Registro de Predios que se acumulen al PREDIO MATRIZ los siete chalets que eran de su propiedad y se dejen sin efecto las servidumbres que soportaba. Al calificar dicho título, el Registrador Público observó su rogatoria indicando que LA VENTUROSA no tenía dominio sobre el PREDIO MATRIZ. Dicha decisión fue apelada y la tercera sala del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 205-2012-TR-L de fecha 3 de febrero de 2012, se pronunció confirmando la observación y, en consecuencia, denegando el pedido de la VENTUROSA bajo los siguientes términos:



Esta instancia considera que previamente a la acumulación debe definirse la titularidad del pasaje de acceso y así figure en el Registro como de propiedad común de las unidades inmobiliarias, para lo cual será necesario que se reconozca que se trata de unidades que están dentro de uno de los regímenes de la Ley N° 27157; pues señalan en el recurso de apelación que no forman un condominio ni están sujetas a ningún régimen legal.

Gráfico N° 4

Fuente: Fundamento resolutivo N° 5 (subrayado agregado) de la Resolución 205-2012-SUNARP-TR-L.

Dicha consideración llevó al órgano colegiado a concluir que no es viable inscribir su acumulación ni extinguir las servidumbres hasta que en el Registro LA VENTUROSA figure como propietaria del pasaje de uso común:

En consecuencia, siendo el titular registral del inmueble inscrito en la partida N° 07034556, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima y no La Venturosa S.A.; no procede la acumulación del pasaje ni tampoco dejarse sin efecto las servidumbres, tal como se ha planteado en la escritura pública de acumulación. Por lo tanto, previamente, deberá definirse el dominio del pasaje, así como su condición de bien común.

Gráfico N° 5

Fuente: Fundamento resolutivo N° 5 (subrayado agregado) de la Resolución 205-2012-SUNARP-TR-L.

La referida denegatoria motivó a LA VENTUROSA a iniciar un nuevo procedimiento registral.

3.2. Desarrollo del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.

12. Mediante el Título N° 406156 de fecha 22 de mayo de 2013 LA VENTUROSA inició el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL en donde solicitó la inscripción "en vía de regularización" de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad previsto la Ley 27157. Para tal efecto presentó una solicitud de inscripción de título y Reglamento interno con firmas certificadas notarialmente.

13. Como resultado de la calificación registral del título, Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, Registrador Público de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (en adelante "EL REGISTRADOR"), emitió el 16 de mayo de 2013 una esquila de observación al hallar un vicio subsanable. En este documento concluye afirmando lo siguiente:

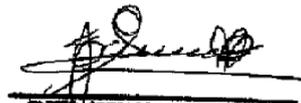
En consecuencia, a fin de inscribir en vía de regularización el reglamento interno de independización y copropiedad previamente deberá inscribir el dominio de la LA VENTUROSA S.A. sobre el pasaje inscrito en la partida registral N° 07034556 y que tendrá un uso común según el citado reglamento interno.

Sírvase subsanar conforme a Ley.

Ley 27157 y su Reglamento, Arts. 32 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2011 del Código Civil.

Derechos Pendientes de Pago: por determinarse según subsanación.

Lima, 16 de Mayo de 2013.



EDWIN ARNALDO FAJBER JAIMES
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Gráfico N° 6

Fuente: Fundamento N° 3 (subrayado agregado) de la esquila de observación de fecha 16 de mayo de 2013 relativa al título N° 2013-00406156.

14. El 22 de mayo de 2013, LA VENTUROSA presentó recurso de apelación reiterando sus argumentos contra la referida observación y; mediante Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L del 26 de julio de 2013, la segunda sala del Tribunal Registral se pronunció sobre la misma. El ente colegiado, con votos en mayoría, resolvió revocar la observación y ordenar la inscripción. Dicha decisión se materializó el 15 de agosto de 2013 cuando el registrador extendió los asientos de inscripción de reglamento interno, así como la junta de propietarios y elección de la junta directiva.

3.3. Hechos posteriores al PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.

15. A través del Título N° 695820 presentado el 25 de julio de 2013, LA VENTUROSA solicitó la extinción del régimen de independización y copropiedad y acumulación de los chalets al PREDIO MATRIZ. Al resultar una calificación positiva de dicho título, el 20 de agosto de 2013 se inscribieron en las siete partidas correspondientes a los chalets, el cierre de partida por acumulación y la extinción del reglamento interno. En paralelo, en la PARTIDA MATRIZ se extendieron los asientos de: extinción del reglamento interno (asiento B0005) [ver ANEXO N° 2]; y en consecuencia, también la cancelación de elección de junta directiva (asiento B0006) y la de junta de propietarios (asiento B0007).

16. Por medio del Título 791406 del 21 de agosto de 2013, se presentó una solicitud de rectificación. Ella dio mérito a que se extienda, en la partida del PREDIO MATRIZ, el asiento B0009 [ver ANEXO N° 3], en el cual se indica que el inmueble inscrito en dicha partida mantiene la misma área, linderos y medidas perimétricas previstas primigeniamente, es decir, 2,344.80 m².

Asimismo, se extendió a continuación el asiento C00001 [ver ANEXO N° 4], el cual refiere que LA VENTUROSA es la propietaria del PREDIO MATRIZ al haber concluido el régimen de independización y copropiedad, y haberse acumulado todos los chalets que de él se habían independizados primigeniamente.

17. Mediante Escritura Pública de fecha 29 de agosto de 2013 otorgada ante Notario Ricardo Fernandini, LA VENTUROSA vendió a Rimac Seguros y Reaseguros S.A.¹⁸ (**en adelante "RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS"**) el PREDIO MATRIZ, acto que quedó inscrito en el asiento C00002 [ver ANEXO N° 5] de la PARTIDA MATRIZ, de fecha 9 de septiembre de 2013.

En ese orden de ideas, pasaremos a exponer los principales problemas jurídicos suscitados a partir de los hechos descritos y del derecho aplicable en cada caso en concreto.



¹⁸ Sociedad Anónima inscrita en la Partida N° 11022365 del Registro de Sociedades Anónimas de Lima.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

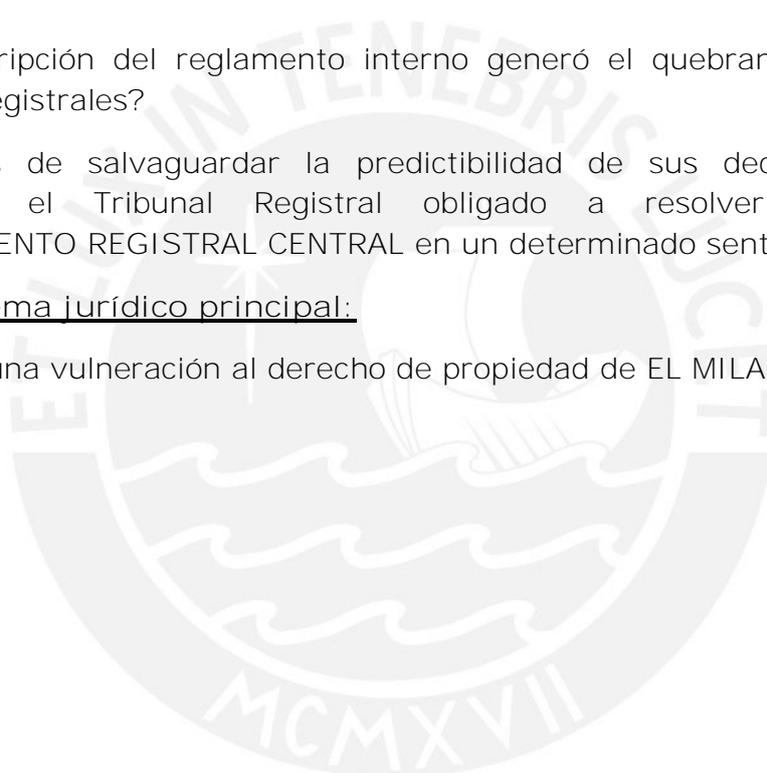
Los problemas jurídicos identificados a partir del análisis del presente expediente son los siguientes:

4.1. Problemas jurídicos secundarios:

1. ¿Cuál es la naturaleza jurídica de las edificaciones tipo “quinta” y cómo debe aplicarse al caso concreto?
2. ¿Era válido inscribir “**en vía de regularización**” un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad para una edificación construida antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112, y sobre la cual se había constituido derecho de servidumbre en un pasaje de uso común?
3. ¿La inscripción del reglamento interno generó el quebrantamiento de principios registrales?
4. En aras de salvaguardar la predictibilidad de sus decisiones, ¿se encontraba el Tribunal Registral obligado a resolver sobre EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL en un determinado sentido?

4.2. Problema jurídico principal:

5. ¿Existió una vulneración al derecho de propiedad de EL MILAGRO?



V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS Y POSICIÓN DEL BACHILLER

Con la intención de analizar los problemas jurídicos de manera ordenada y comprender el caso siguiendo una secuencia lógica se van a responder a los problemas jurídicos empezando por los secundarios, cuyas respuestas establecerán una base conceptual que permitirá responder finalmente al problema jurídico principal.

5.1. Problema jurídico secundario N° 1: ¿Cuál es la naturaleza jurídica de las edificaciones tipo "quinta" y cómo debe aplicarse al caso concreto?

Comprender la definición, alcances y características del objeto sobre el cual se emite un pronunciamiento debería ser un imperativo tácito, sobre todo para un órgano colegiado, cuya decisión impacta sobre la esfera jurídica patrimonial de las personas. No obstante, se aprecia de la revisión de distintas resoluciones del Tribunal Registral - incluida la emitida dentro del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL- que, cuando les corresponde pronunciarse sobre discrepancias interpretativas entre los solicitantes y los registradores relativas a **edificaciones tipo "quinta"**, únicamente repiten textualmente la definición dada por el Reglamento Nacional de Edificaciones (**en adelante, "RNE"**) vigente desde el año 2006, sin hacer ningún análisis.

Ello nos lleva a la siguiente pregunta: ¿puede una norma de carácter reglamentario, por su sola sanción, modificar la condición jurídica de un inmueble o conjunto de estos construidos con anterioridad a su entrada en vigencia? La respuesta resulta ser firmemente negativa. Ello debido a que la sola definición de "quinta" mencionada en el RNE, además de referencial e incompleta, no es compatible con una interpretación legalmente válida ni con la naturaleza de este tipo de edificaciones. Es por este motivo que es de suma importancia comprender correctamente qué se entiende por "quinta", y a partir de ello, poder hacer un análisis completo de los problemas jurídicos suscitados.

En el caso concreto del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, LA VENTUROSA manifestó en su reglamento interno que la unidad inmobiliaria **era una edificación tipo "quinta"**; constituida por siete secciones de propiedad exclusiva y un pasaje común. Sin embargo, al revisar el título, el Registrador expuso las razones por las cuales consideraba inviable inscribir, evitando designar **como "quinta"** a los predios involucrados. Luego, el Tribunal Registral al expedir su resolución asume, sin mayor análisis, que el conjunto de edificaciones conforman una de este tipo. Dicha disparidad de criterios propicia un estudio más profundo de la naturaleza jurídica de las "quintas", fuera de las conceptualizaciones propias o basadas literalmente en reglamentos edificatorios.

El lenguaje coloquial y el lenguaje técnico-jurídico no siempre coinciden en contenido para referirse a un mismo hecho. En el caso del primero, se suele simplificar el contenido para que sea comprendido a plenitud por un mayor número de personas. Caso distinto es el lenguaje técnico-jurídico, que no tiene una vocación de universalidad dada la especialidad de su materia, pero cuyo correcto uso y comprensión incidirán directamente en la irradiación de distintos efectos jurídicos sobre las situaciones que regulan.

Un ejemplo de esta dicotomía puede evidenciarse en el ámbito del derecho penal. Por ejemplo, una persona sin conocimiento jurídico podría manifestar, desde el lenguaje coloquial que "le robaron su celular en un restaurante". Sin embargo, un Fiscal al calificar el mismo hecho usando un adecuado lenguaje jurídico puede concluir que se trató propiamente de un hurto y no un robo, dado que no medió violencia ni amenaza para la sustracción del bien.

Al igual como sucede en el ámbito penal, esta bifurcación se encuentra en todas las áreas del derecho. En EL EXPEDIENTE, que aborda temas de derecho inmobiliario, se produce una situación análoga para calificar **edificaciones como las "quintas."**

Desde un estricto plano semántico, la "quinta" no tiene un significado unívoco en el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, cuyo contenido se refiere a: **"1. f. Acción y efecto de quintar., 2. f. Reemplazo anual para el servicio militar., 3. f. Conjunto de personas que nacieron en el mismo año., 4. f. pl. Operaciones o actos administrativos del reclutamiento."** (Real Academia de la Lengua Española 2020: 1) De las definiciones anteriormente indicadas, no se halla una respuesta vinculada con algún tipo específico de edificación.

Al no encontrar una respuesta aplicable al ámbito inmobiliario, resulta útil acudir al lenguaje común o coloquial para encontrar una aproximación al término. Para dichos efectos, se conocen a las "quintas" como edificaciones compuesta por viviendas independientes a las cuales se accede desde la vía pública a través de un pasaje común.

Dadas las grandes imprecisiones que conlleva usar una definición proveniente de una norma reglamentaria inoportuna o derivada de una definición coloquial para rotular a un conjunto de predios construidos en el año 1953 como **"quinta", presentamos un** necesario recuento de las normas jurídicas que a lo largo del tiempo se han ocupado de darle contenido, con la finalidad de posteriormente definir las con acertada precisión jurídica y evaluar su aplicabilidad al caso en concreto.

5.1.1. Reglamento de Quintas (Apéndice N° 2) del Reglamento Nacional de Construcciones.

Esta norma fue sancionada mediante Decreto Supremo 063-70-VI, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 31 de diciembre de 1970 y entró en vigencia

el 1 de marzo de 1971. En relación las particularidades de este tipo de edificaciones se indica lo siguiente:

"Artículo 1: Definiciones I-1. (referido a las Quintas) *"Es el conjunto de viviendas unifamiliares construidas sobre un terreno habilitado como urbano, que poseen acceso común sobre las vías públicas directamente o a través del pasaje y/o del patio común."*

Del mismo modo, esta norma hace una diferenciación entre lo que es un pasaje de ingreso a la edificación de patio común, las cuales son partes contiguas. En tal caso presenta las siguientes definiciones: En cuanto al primero:

"I-2. Pasaje de ingreso: *Pasaje de ingreso es el área destinada a darle acceso a las viviendas interiores de la Quinta, desde la vía pública. En él no existen puertas principales ni puertas de cocheras de los sub-lotes."*

Y en relación al patio común indica que:

"I-3. Patio común. *Es el área libre común ubicada a continuación del pasaje y que sirve de ingreso a los sub-lotes de la Quinta."*

5.1.2. Decreto que establece el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones.

Esta norma fue sancionada mediante Decreto Ley N° 22112 publicado en el Diario Oficial El Peruano el 15 de marzo de 1978 y entró en vigencia el 27 de agosto de 1978.

Aunque no brinda inicialmente una definición de "quinta", si se refiere a ella dándole contenido al indicar sus características esenciales, esto es, que sea una edificación integrada por secciones de dominio exclusivo y por bienes de dominio común y servicios comunes.

"Artículo 1. (...) *El presente Decreto Ley establece el régimen de Propiedad Horizontal, con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integrados por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios y además por bienes de dominio común y servicios comunes; Quedan comprendidos dentro del mismo régimen (...) Quintas y demás modalidades diferentes a las tradicionales de edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños."* (énfasis es nuestro)

Adicionalmente, menciona en su artículo 2 qué derecho tienen los propietarios de las secciones de dominio común sobre el pasaje común:

"Artículo 2. Cada propietario de una sección de dominio exclusivo es copropietario del terreno sobre el que está construida la edificación o conjunto de edificaciones y de los bienes de dominio común, en proporción al área construida de su sección."

5.1.3. Reglamento del Decreto Ley que establece el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones.

Fue aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC y con entrada en vigencia el 27 de agosto de 1978. Es el reglamento del anterior Decreto Ley y regula uno de los componentes de las "quintas", específicamente sobre los bienes de dominio común. Al propósito hace un listado de que bienes deben entenderse como dominio común, dentro de los que destacan:

"Artículo 3. Los bienes de dominio común a que se refiere el Artículo 1 del Decreto Ley son los siguientes: a) El terreno sobre el que está construida la edificación; (...) c) los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, vías y áreas de circulación de uso común; (...) j) Los demás bienes destinados al uso y al disfrute de todos los propietarios."

5.1.4. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

Esta norma estuvo contenida en la Ley N° 27157, publicada el 20 de julio de 1999 y con entrada en vigencia el 21 de julio del mismo año. No se limitó a describir las características de las "quintas" como su predecesora, el Decreto Ley 22112, sino que además propone una definición para efectos de la propia Ley. En ese sentido, refiere:

"1. La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, tales como (...) quintas (...) otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva".

En tal caso, diferencia marcadamente la propiedad exclusiva de la propiedad común en las edificaciones que regula. En ese orden de ideas, la definición de "quintas" que da esta norma, en consonancia con el objeto de la ley es:

"2. b) Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común."

5.1.5. *Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común.*

El Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17 de febrero del año 2000 y con entrada en vigencia al día siguiente intentó hacer una precisión **acerca del significado de las "quintas" agregando para ello su vocación de tener un fin destinado a vivienda unifamiliar y que se encuentren edificadas sobre terrenos urbanizados.** En ese sentido indica:

"2.3. Casas en quinta: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común. (...)"

Esta norma y sus posteriores modificatorias fueron sintetizadas años más tarde bajo un Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de noviembre de 2006 y cuyo contenido, respecto a este artículo en específico, no presentó variaciones.

5.1.6. *Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA - Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).*

Esta norma técnica, cuya función es establecer exigencias y requisitos en el marco del proceso constructivo de edificaciones y habilitaciones urbanas, fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 8 de mayo de 2006 y entró en vigencia el día siguiente de su publicación. En el presente EXPEDIENTE, es invocada por el Tribunal Registral en el marco del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL para catalogar de manera absoluta a la edificación **como un tipo "quinta"**.

Se compone de distinto tipo de normas y en la que se refiere a definiciones (NORMA G.40), menciona los siguientes aspectos vinculados a las "quintas":

"Quinta: Conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública."

"Área común: Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los predios en que se ha subdividido una edificación. Se mide entre las caras de los muros que la limitan. En caso de áreas comunes colindantes con otros predios se mide hasta el límite de propiedad."

Luego, la norma referida a las edificaciones con fines de vivienda (NORMA A.020) vuelve a aludir a este tipo de edificaciones y sus características.

"Artículo 3.- Las viviendas pueden edificarse de los siguientes tipos: (...) Quinta, cuando se trate de dos o más viviendas sobre lotes propios que comparten un acceso común."

"Artículo 29.- Los conjuntos residenciales y las quintas están compuestos por edificaciones independientes unifamiliares o multifamiliares, espacios para estacionamiento de vehículos, áreas comunes y servicios comunes. (...)"

Las definiciones trazadas no tienen la intención de transmitir derechos ni titularidades sino delimitar características con un propósito. En ese sentido, no es dable interpretarlas fuera del contexto de la finalidad que cada una de dichas normas persigue. Todas las características esbozadas desde las normas jurídicas, aunque parecidas, no son uniformes por lo que resulta imperativo hallar una definición que cumpla con un criterio de razonabilidad y coherencia con el ordenamiento jurídico que pueda ser aplicada al caso concreto. Para ello, debe partirse de la máxima referida anteriormente en virtud del cual los hechos preceden al derecho, y este último trata de comprender su complejidad y plasmar en texto su regulación, mas no busca crear una realidad.

Por ejemplo, para el caso del RNE, este conjunto de normas técnico-jurídicas tiene por finalidad principal de guiar el proceso constructivo formal de habilitaciones urbanas y de los distintos tipos de edificaciones, para asegurar la calidad y seguridad en construcción de las mismas. Su propósito no es atribuir y menos despojar de derechos a titulares en complejos arquitectónicos construidos con anterioridad a su vigencia.

En esa línea, a partir de un estudio histórico-sistemático del tratamiento de **las "quintas", sus elementos configuradores son tres**: i) Conjunto de edificaciones individuales construidas sobre lote urbano; ii) Que dichas edificaciones sean de propiedad individual; iii) Cuando haya pluralidad de propietarios, el acceso a las edificaciones individuales desde la vía pública se haga a través de un pasaje de propiedad común. De ser un solo propietario, ello debe realizarse mediante un pasaje de propiedad individual.

Estos requisitos deben ser entendidos como concurrentes y obligatorios, situados en un plano anterior a la eventual constitución de cualquier régimen de propiedad horizontal¹⁹, la cual es solamente una modalidad que requiere, de manera previa e indispensable, de un poder absoluto de disposición sobre cada una de las partes que componen el complejo arquitectónico.

La principal discusión se centra sobre el tercer punto, aun cuando podría llegarse a pensar que es irrelevante la distinción entre derecho de propiedad

¹⁹ Aplicable del mismo modo para el Régimen de propiedad por pisos (Ley N° 10726), Régimen de Propiedad Horizontal (Decreto Ley 22112) y Régimenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad (Ley 27157).

y facultad de uso, siendo que, en la práctica, ambos supuestos permiten indistintamente el acceso a los inmuebles individuales.

Si concurren los elementos de propiedad privada, **pero sobre el "pasaje común" lo que** existe es una facultad de uso o alguna otra proveniente de algún derecho real que no sea propiedad, no puede considerarse que exista jurídicamente una "quinta", independientemente que coloquialmente pueda seguir siendo rotulada como una.

En el caso del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, a la fecha de la construcción de la supuesta "quinta", no se encontraba vigente ninguna norma técnica que estableciera los requisitos específicos para que una se constituya como tal. Del título archivado de la declaratoria parcial de fábrica **tampoco se halla referencia a alguna "quinta" que diera luces** sobre la intención del propietario originario del PREDIO MATRIZ de constituir una. En este último documento se hizo referencia simplemente a los chalets y al PASAJE 1260, que quedó en propiedad de EL MILAGRO.

Una edificación que, inicialmente fue construida como una "quinta", puede perder esa calidad si es que en el transcurso del tiempo el pasaje de propiedad común deja de serlo y pasa a ser de dominio de un tercero distinto a los propietarios de las edificaciones de propiedad individual. Dicha transferencia es válida legalmente y la consecuencia jurídica será la pérdida de calificación **de "quinta"**.

La importancia de que sea exclusivamente el derecho de propiedad y no otro sobre el pasaje común se debe a que este le otorga a su titular un poder absoluto de disposición, administración y uso del bien, por lo cual con la propiedad común se entiende que el complejo arquitectónico responde a un sentido de unidad funcional en cuanto a su aprovechamiento. No es el caso cuando se tiene solamente una facultad de uso sobre el pasaje, dado que este, como su nombre lo indica, solamente permite usar el bien para un determinado fin, mas no permite consolidar un completo sistema de toma de decisiones sobre el mismo. Ello se va a evidenciar cuando se intente inscribir un otorgamiento de **reglamento interno de una "quinta" construida antes del Decreto Ley 22112**.

El Tribunal Registral al pronunciarse en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL entendió equivocadamente a las edificaciones **tipo "quinta"** construidas en 1953 bajo la lupa del vigente RNE, cuando esta norma tiene una finalidad de orientación en la actividad constructiva y no de modificación sustancial de derechos, así como tampoco es de aplicación retroactiva. Como esta no indica de manera explícita que el pasaje deba ser de dominio común, el Tribunal Registral tampoco lo exigió. Lo que debió hacer el órgano colegiado fue una interpretación de la misma norma bajo la cual se amparaba el interesado para solicitar la calificación registral, esto es la Ley 27157, que busca regularizar bienes de propiedad individual y bienes de propiedad común

como las quintas, la cual incluso da una definición de "quinta" haciendo énfasis en la comunidad de propiedad respecto al pasaje de acceso.

Bajo el concepto jurídico de "quinta" propuesto se concluye que el conjunto de siete chalets y el PASAJE 1260 fue una "quinta" inicialmente, esto es en el año 1953 al construir los chalets independientes y afectar con servidumbres el PASAJE 1260 a favor de los primeros. En ese momento, EL MILAGRO tenía el dominio o propiedad sobre cada una de las partes funcionales de las mismas (los siete chalets y el pasaje común que se constituyó como un bien independiente bajo la regulación normativa de ese momento).

No obstante, este conjunto arquitectónico perdió la calidad jurídica de "quinta" cuando EL MILAGRO vendió el primer chalet en 1954 sin acciones y derechos sobre el pasaje común. Allí confirmó su intención de mantenerse en la propiedad del PASAJE 1260 (previamente había dado luces al haber constituido servidumbres sobre el mismo). Siguiendo ese mismo criterio con el transcurso del tiempo hasta el año 1983, EL MILAGRO vendió los otros seis chalets restantes bajo la misma modalidad, es decir, sin incluir acciones y derechos sobre el pasaje común; reservándose para sí mismo el dominio y generando que, lo que fuera una "quinta" inicialmente, dejara de serlo en estricto sentido jurídico, pues la estructura ya no tenía la funcionalidad característica.

Habiendo establecido la naturaleza jurídica de las "quintas", y su aplicación al presente expediente, resulta necesario partir de esta conclusión para analizar el siguiente problema jurídico relativo al pronunciamiento revocatorio del Tribunal Registral en el marco del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.

5.2. Problema jurídico secundario N°2: ¿Era válido inscribir "en vía de regularización" un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad para una edificación construida antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112, y sobre la cual se había constituido derecho de servidumbre en un pasaje de uso común?

El PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL tenía un claro objetivo: que LA VENTUROSA logre la inscripción "en vía de regularización" de un reglamento interno para afectar inmuebles de su propiedad al régimen de independización y copropiedad. Para tal efecto, su rogatoria partía de dos presupuestos: primero, que era propietaria del PASAJE 1260 y segundo, que el conjunto de chalets de propiedad individual junto con el pasaje de su propiedad formaba una edificación tipo "quinta".

En el marco del deber de calificación registral, el registrador observó el título justificando que LA VENTUROSA no tenía dominio sobre el PASAJE 1260. En esa línea, evitó asumir que el conjunto de chalets de propiedad de LA VENTUROSA conforme una edificación tipo "quinta".

Recibido el escrito de apelación junto con los alegatos para mejor resolver posteriormente presentados, el Tribunal Registral entendió que el problema de fondo se traducía en la siguiente cuestión: *"2. (...) Determinar si procede la inscripción del Reglamento Interno vía regularización respecto de una quinta construida antes de la vigencia de la Ley 22112, en la que se había constituido servidumbre sobre el pasaje de acceso a la vía pública."*

Debemos manifestar que el asunto a resolver está mal planteado porque es incompleto y sugestivo de una respuesta simplista, que se dio a través del siguiente razonamiento lógico resumido:

- Premisa N° 1: Conforme al plano de independización y al vigente RNE, **el conjunto de inmuebles conforma una edificación tipo "quinta"**.
- Premisa N° 2: No había norma jurídica aplicable cuando se edificaron e independizaron los chalets que la componen. Se asume que el motivo por el cual se constituyeron servidumbres fue para garantizar el acceso a los bienes individuales, esa debió ser indubitablemente la voluntad del propietario frente a la falta de regulación jurídica de las "quintas".
- Premisa N° 3: Por imperio del Decreto Ley 22112, el régimen de propiedad horizontal resultó aplicable obligatoriamente a todas las "quintas" (construidas, en construcción y futuras) por el solo hecho de configurarse como tales, y sin importar la forma cómo se hubiera garantizado el acceso a la calle. Esta norma propició una transferencia de propiedad en del PASAJE 1260 hacia los propietarios de los chalets.
- Premisa N° 4: La Ley 27157 establece los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común y el de independización y copropiedad al cual deberán someterse las edificaciones que cuenten con secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes como las "quintas".
- Conclusión del Tribunal a partir de sus premisas: Estamos frente a una "quinta" en donde el pasaje común se adquirió a favor de los propietarios en virtud del Decreto Ley 22112. Al cumplir con los requisitos de tener secciones de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común que establece el artículo 1 de la Ley 27157, procede regularizar su reglamento interno bajo cualquier régimen contenido en esta norma, sea el de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad, siendo este último objeto de la rogatoria.

El esquema lógico que se utiliza para argumentar los motivos por los cuales se opta por una postura deben seguir las reglas establecidas por la lógica formal. En esa orientación, afirma Klug que: "La lógica jurídica es la teoría de las reglas de lógica formal que han llegado a tener aplicación en las cuestiones concretas de la búsqueda del Derecho." (1961: 23).

Un razonamiento debe ser tomado como válido siempre y cuando para llegar a él se haya partido de premisas ciertas y ordenadas, que, en su conjunto, lleven a justificar y persuadir (de eso se trata la argumentación) que se trata de una conclusión sensata. Si bien es cierto el derecho se interpreta y no pretende tener respuestas únicas o exactas en un caso controvertido, ello no excluye la necesidad de seguir las reglas de la lógica.

La línea argumentativa presentada, que resume el razonamiento seguido por el Tribunal Registral, tiene fallas notables. En relación con las premisas, la mayoría de ellas contienen en sí mismas errores, imprecisiones jurídicas y hasta falacias lógicas que, evaluadas en conjunto, desvirtúan el razonamiento del órgano colegiado y evidencian que la conclusión a la que arribó fue errada.

En ese orden de ideas, se analizará la validez de cada una de las premisas referidas por la segunda instancia registral para poder responder con argumentos suficientes al problema jurídico.

5.2.1. Análisis de la premisa N° 1 del razonamiento del Tribunal Registral.

"Conforme al plano de independización y al vigente RNE, el conjunto de inmuebles conforma una edificación tipo "quinta"."

La "quinta" como categoría jurídica presupone que quienes ostentan el derecho de propiedad sobre de los bienes individuales también tengan el mismo derecho respecto del pasaje común.

Conforme se indicó en el problema jurídico anterior, el conjunto de Chalets y el PASAJE 1260 **conformaron una "quinta"** inicialmente, esto es cuando se edificó y se independizaron los chalets. Si bien es cierto este pasaje de uso común quedó constituido como un inmueble independiente, que fue afectado con diversas servidumbres a favor de los chalets, ello no impidió que la estructura tipo "quinta" se materializara.

La "**quinta**" perdió funcionalidad y la calidad jurídica de tal cuando se decidió transferir los chalets independientes por separado y no incluir en las ventas derecho de propiedad sobre el pasaje. Aunque visiblemente no haya habido ningún cambio, pues el acceso peatonal y de servicios a favor de los chalets independientes se mantuvieron a lo largo del tiempo, ello no es razón **suficiente para seguir llamándola "quinta". Hacerlo responde a una denominación derivada del lenguaje coloquial y no propiamente del técnico-jurídico, necesario para resolver la presente controversia.**

El plano de independización [ver ANEXO N° 1] es únicamente la representación gráfica de los chalets y del PASAJE 1260, no haciéndose referencia expresa en el título que lo contiene a **ninguna "quinta"**. Este último término es una conceptualización que hace el Tribunal Registral dado que en ningún documento que compone el título se hace alusión a alguna estructura tipo "quinta".

En cuanto al RNE, su Norma G.40 que contiene definiciones hace alusión solamente a una característica de las "quintas", manifestando que es un: **"Conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública."** El contenido jurídico relativo al acceso por un espacio común se puede satisfacer de distintas maneras desde los derechos reales, dado que solamente se requiere el ejercicio de una facultad de uso. Bajo esa perspectiva, podrían acceder al pasaje indiferentemente el propietario o propietarios del mismo; un usufructuario, un usuario o el titular de un predio dominante con servidumbre de paso.

Para esta norma reglamentaria, que tiene por única finalidad orientar el proceso constructivo, será suficiente que exista un pasaje que garantice el acceso a las viviendas individuales desde la vía pública. Ello es justificable pues la finalidad de la misma es simplemente describir los aspectos técnicos de las edificaciones y no otorgar derechos como pareciera pretender el Tribunal Registral. Los derechos preexisten a cualquier definición jurídica y no se generan a partir de estas.

La sola semejanza con el plano de independización y desde la amplitud con la que el RNE describe a las "quintas" indujeron a error al Tribunal Registral, quienes, al calificar a la edificación como una "quinta", cayeron en una generalización apresurada dado que no todo acceso a través de un pasaje significa tener propiedad sobre el mismo.

De igual manera, esta norma invocada resulta impertinente para definir a las "quintas", pues no explicita la necesidad de contar con control absoluto, es decir, derecho de propiedad sobre el pasaje de acceso común para cumplir con la funcionalidad de la edificación, a diferencia de la Ley 27157, que si lo hace y que el mismo presentante invoca para sustentar la viabilidad de su regularización. En atención a lo expuesto esta premisa resulta falsa.

5.2.2. Análisis de la premisa N° 2 del razonamiento del Tribunal Registral.

"No había norma jurídica aplicable cuando se edificaron e independizaron los chalets que la componen. Se asume que el motivo por el cual se constituyeron servidumbres fue para garantizar el acceso a los bienes individuales, esa debió ser indubitablemente la voluntad del propietario frente a la falta de regulación jurídica de las "quintas"."

La modalidad de la propiedad denominada en doctrina como "propiedad horizontal" ha tenido tres hitos en nuestro ordenamiento jurídico: el primero, en el año 1947 con la sanción de la Ley N° 10726; el segundo, con la entrada en vigor del Decreto Ley 22112 en 1978 y; el tercero, tras la entrada en vigencia de la Ley 27157 en 1999; siendo las dos primeras normas promulgadas durante la vigencia del Código Civil de 1936 y la última, bajo el actual Código Civil de 1984.

El Código Civil de 1936 estableció una regulación escueta vista desde nuestra época, pero acorde a las necesidades sociales de entonces respecto a una **modalidad de propiedad equivalente denominada "propiedad por pisos de un edificio"**, que fue plasmada entre sus artículos 855 y 857. Dicha norma sustantiva fue complementada por la Ley N° 10726, que contempló el régimen de propiedad por pisos para edificios en altura. Cabe mencionar que **las "quintas"**, como se las conocen actualmente, no fueron comprendidas en estas dos normas dado que no son edificaciones con proyección en altura.

El término "quinta" referido en estricto al tipo de edificaciones hizo su primera aparición en el ordenamiento jurídico peruano mediante el Reglamento de Quintas del Reglamento Nacional de Construcciones, que entró en vigencia en el año 1971. Dicha norma solamente se limitó a describir sus características principales, esto es la existencia de viviendas y el pasaje de acceso común a ellas. Luego, es recién en el año 1978 que se dicta el Decreto **Ley N° 22112 y se reconoce en él la verdadera naturaleza de las "quintas"**; esto es, como edificación compuesta por secciones de dominio exclusivo y bienes de dominio común (pasaje de acceso común) y servicios comunes.

En ese sentido, entre los años 1953 y 1978 no existió propiamente un **régimen jurídico que establezca la naturaleza de las "quintas"**, como bien lo afirma el Tribunal Registral. No obstante, resulta incorrecta su interpretación acerca que EL MILAGRO constituyó al PASAJE 1260 como un predio independiente únicamente porque no había norma en ese momento y al tener que garantizar el acceso a los predios independientes se tuvieron que constituir servidumbres. *A contrario sensu* considera que, de haber habido norma aplicable a las "quintas" en ese momento, el pasaje común no hubiera permanecido en propiedad de EL MILAGRO.

No es preciso lo referido por el órgano colegiado en el sentido que porque había que garantizar el acceso a los chalets individuales desde la calle se tuvo que necesariamente constituir servidumbre de paso. Acerca de esta clase de servidumbres se indica que su tipicidad se debe a: "(...) la protección que la ley quiere otorgar al predio enclavado, debido a la imperante necesidad del mismo de tener una salida a la vía pública. Es por ello que la ley establece imperativamente su constitución." (De Trazegnies Thorne 2001 : 315).

Dicho derecho de acceso desde la vía pública pudo haberse garantizado también si es que EL MILAGRO hubiera transferido su dominio sobre el pasaje por acciones y derechos a los compradores de sus chalets, acto que era perfectamente viable al amparo del Código Civil de 1936 entonces vigente, hecho que no ocurrió.

El razonamiento seguido por el Tribunal Registral incurre en error dado que las interpretaciones jurídicas no estudian los supuestos de hechos o normas que pudieron ser y no fueron, sino parten de una base real y concreta. En ese sentido, existió una falta de reconocimiento injustificado del derecho de

propiedad de EL MILAGRO sobre el PASAJE 1260 en virtud a una suposición. Por lo manifestado, esta premisa también es falsa.

5.2.3. Análisis de la premisa N° 3 del razonamiento del Tribunal Registral.

"Por imperio del Decreto Ley 22112, el régimen de propiedad horizontal resultó aplicable obligatoriamente a todas las "quintas" (construidas, en construcción y futuras) por el solo hecho de configurarse como tales, y sin importar la forma cómo se hubiera garantizado el acceso a la calle. Esta norma propició una transferencia de propiedad en del PASAJE 1260 hacia los propietarios de los chalets."

A diferencia de su norma predecesora (Ley 10726), el Decreto Ley 22112, que entró en vigencia el 27 de agosto de 1978, amplió no solamente el régimen de propiedad horizontal para edificios en altura sino también para aquellos que tienen bienes de dominio exclusivo y dominio común y se extienden horizontalmente, como las "quintas".

Para ese momento, EL MILAGRO había enajenado 6 de los 7 Chalets que construyó y que inicialmente conformaban una "quinta", manteniéndose en su dominio el Chalet 1260 D (recién lo vendió el 28 de abril de 1983), además del PASAJE 1260 que fue siempre un bien individual.

De acuerdo con el Tribunal Registral, por imperio de la entrada en vigencia de esta norma se generaron dos efectos jurídicos automáticos: i) se transfirió derecho de propiedad sobre el pasaje 1260 a favor de los propietarios de los chalets y ii) **se afectó la edificación tipo "quinta" a la modalidad de propiedad horizontal establecida en la misma norma.**

Disentimos con el razonamiento seguido por el Tribunal Registral que, a nuestro criterio, fuerza la razón de ser de la norma para poder inclinarse a favor de la posición de LA VENTUROSA. Para ello debe aclararse que el derecho de propiedad es un requisito y paso previo para la afectación a cualquier modalidad de la misma, como la propiedad horizontal. En el **presente caso una "quinta" lo es en sentido jurídico solamente cuando los propietarios de los chalets individuales tengan ese derecho sobre el pasaje común.**

Cuando el Decreto Ley N° 22112 indicó que todas las edificaciones donde concurren secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios, y además, bienes de dominio común y servicios comunes, se regirán obligatoriamente por el régimen de propiedad Horizontal no quiere decir que las edificaciones con características similares a las "quintas" adquieran, *de facto*, los derechos faltantes para poderse constituir como tales.

Sin propiedad sobre el pasaje común no hay "quinta", y sin "quinta" no es posible el establecimiento de ningún régimen de propiedad horizontal. En ese

sentido, la propiedad o dominio sobre el conjunto conformado por secciones individuales y pasaje común es anterior al régimen y este no puede regir sobre una edificación que al momento de su entrada en vigencia ya no era una "quinta".

El Tribunal Registral **parece verse confundido por el término "con carácter obligatorio"** del artículo 1 de la citada norma referida a la obligación del régimen de propiedad horizontal. Dicha supuesta obligatoriedad, al no tener consecuencia negativa o efectos jurídicos previstos ante su incumplimiento, **resulta más que cuestionable. De todos modos, la "obligación" de regirse bajo** esta modalidad de la propiedad no es equivalente a afirmar que haya habido un traslado de dominio obligatorio a favor de quien alega tener ser propietario de toda una "quinta". Ello conllevaría a desconocer el derecho de propiedad de EL MILAGRO en el caso concreto, que debe ser respetado al ser oponible *erga omnes*.

En consecuencia, la interpretación que afirma que el Decreto Ley transfirió propiedad y además se constituyó el régimen de propiedad horizontal es equívoca además de resultar inconstitucional e ilegal, lo primero por cuanto la propiedad ha estado protegida como derecho fundamental en las Constituciones Políticas de 1933, de 1979 y la vigente de 1993. Lo segundo debido a que la razón de ser de la norma legal no es compatible con la pretensión de incluir a una edificación que no es un tipo "quinta" bajo su alcance. En consecuencia, la entrada en vigencia de esta norma no cambió la situación jurídica de los bienes que conforman el complejo parecido a una "quinta", ni mucho menos generó derechos de propiedad sobre el PASAJE 1260 a favor de los propietarios de los chalets. Tomando en cuenta lo indicado, esta premisa es también falsa.

5.2.4. Análisis de la premisa N° 4 del razonamiento del Tribunal Registral.

"La Ley N° 27157 establece los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común y el de independización y copropiedad al cual deberán someterse las edificaciones que cuenten con secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes como las "quintas"."

A diferencia de su antecesora, la Ley N° 27157 no se limita a regular solamente la modalidad de la propiedad (antes propiedad horizontal, ahora propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad) sino que es una norma de alcance más amplio, extendiéndose al procedimiento de regularización de edificaciones.

En referencia al régimen jurídico de propiedad horizontal, esta norma opta por sustituir la denominación por el llamado régimen de "propiedad exclusiva y propiedad común". Por otro lado, crea un régimen alternativo denominado "independización y copropiedad". En atención a las características, el primero es idéntico al régimen derogado, mientras que el segundo tiene algunas

particularidades propias que lo diferencian ligeramente de su versión alternativa, y que son resumidas en el siguiente cuadro:

Características/Régimen	Propiedad horizontal	Propiedad Exclusiva y Propiedad Común	Independización y copropiedad
Norma que lo rige	Decreto Ley 22112	Ley 27157	Ley 27157
Presupuestos de validez	<ol style="list-style-type: none"> 1. Edificación o conjunto de edificaciones. 2. Que dicha edificación o conjunto de edificaciones estén integrados por secciones de dominio exclusivo, bienes de dominio común y servicios comunes. 3. Pertenencia o vocación de pertenencia a variedad de propietarios de secciones exclusivas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Edificación o conjunto de edificaciones. 2. Que dicha edificación o conjunto de edificaciones estén integrados por secciones de dominio exclusivo, bienes de dominio común y servicios comunes. 3. Pertenencia o vocación de pertenencia a variedad de propietarios de secciones exclusivas. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Edificación o conjunto de edificaciones. 2. Que dicha edificación o conjunto de edificaciones estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario; bienes de dominio común y servicios comunes. 3. Pertenencia o vocación de pertenencia a variedad de propietarios de secciones exclusivas, salvo se proyecte en altura, donde deberá ser único propietario.
Nacimiento del régimen	La sola entrada en vigencia del Decreto Ley 22112.	Asiento de inscripción registral que dio mérito el Reglamento Interno.	Asiento de inscripción registral que dio mérito el Reglamento Interno.
Tratamiento de las áreas comunes	Copropiedad sobre los bienes de dominio común.	Copropiedad especial bajo las particularidades de la Ley 27157 denominadas "participaciones"	Copropiedad ordinaria regulada por el Código Civil denominada "acciones y derechos".
Propiedad del suelo	Es un bien común (copropiedad) de los propietarios de las secciones individuales.	Es un bien común (copropiedad especial) de los propietarios de las secciones individuales.	Bien exclusivo sobre cada porción de tierra sobre las cuales está construida las secciones individuales, o bien exclusivo sobre la totalidad del terreno de ser una edificación proyectada completamente

Obligatoriedad del régimen	Obligatorio en todos los tipos de edificaciones.	Obligatorio únicamente para los Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.	Facultativo para todo tipo de edificaciones siempre y cuando estén conformadas por secciones de un piso o, de proyectarse en altura, pertenezcan a un mismo propietario. Quedan completamente excluidos los Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
Efectos de la inscripción registral	Declarativa de derechos	Constitutiva de derechos	Constitutiva de derechos

Gráfico N° 7

Fuente: Elaboración propia

Al amparo de la Ley N° 27157 no existe la posibilidad de configurar un régimen *de facto*, en tanto es necesario que en el reglamento interno se plasme, de acuerdo a las restricciones especificadas para cada tipo de edificación, por cuál de los dos regímenes alternativos se va a optar, además de otros asuntos necesariamente regulados en dicho documento. En ese sentido, la inscripción registral del régimen de propiedad es constitutiva de derechos.

El reglamento interno es un instrumento de vital importancia para comprender el funcionamiento de los regímenes de propiedad dado que su inscripción supone una mutación jurídica en el inmueble al que se refiere. No obstante, resulta llamativo que ni la Ley 27157 ni su reglamento consolidado a través del Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA dediquen algún artículo para definirlo sino se limiten a establecer su contenido y regulación.

Con la finalidad de hacer frente a la situación de incertidumbre interpretativa que estas normas han provocado por su generalidad y parquedad, La SUNARP publicó el 26 de diciembre de 2008 la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que estableció criterios para la calificación de títulos relativos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En dicha norma se define al **reglamento interno como:** "(...) un negocio jurídico (en la terminología del

Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida **a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales.**"

En esa línea, como sucede también en el ordenamiento jurídico español donde la regulación jurídica en este aspecto es similar, el reglamento interno resulta **ser "(...) un negocio dispositivo en virtud del cual se somete un edificio al régimen de propiedad horizontal, con su consiguiente división por pisos y locales y fijación de los elementos comunes de unos y otros".** (Díez-Picazo y Gullón 1995: 260)

En efecto, el reglamento interno resulta ser propiamente un negocio jurídico que contiene la manifestación de voluntad del propietario originario de la edificación (promotor inmobiliario) o, de no haber sido realizada en su oportunidad por este y vendidas las unidades inmobiliarias individuales, de los nuevos propietarios para poder regular la participación en los bienes comunes, servicios comunes y normas que regulan la convivencia.

Habiendo definido sus características, resulta propio referirnos a la aprobación del reglamento interno y a los efectos jurídicos de la inscripción.

LA VENTUROSA manifestó en su solicitud de inscripción: **"Sr. Registrador: A través del presente título se solicitamos la inscripción en VÍA DE REGULARIZACIÓN, del Reglamento Interno relativo al régimen de Independización y Copropiedad (...)"**. Del mismo modo, el Tribunal Registral, **al momento de dilucidar sobre la controversia establece que: "corresponde determinar si procede la inscripción del Reglamento Interno vía regularización (énfasis agregado) respecto de una quinta antes de la vigencia de la Ley 22112 (...)"**.

De la lectura de dichos enunciados parecería afirmarse la existencia de al menos dos vías para solicitar la inscripción; una ordinaria y otra "en vía de regularización". A continuación, veremos si es que realmente existen ambas vías o es una conceptualización hecha por LA VENTUROSA para persuadir al Tribunal Registral.

Como se ha mencionado anteriormente, la Ley 27157 es una norma compleja porque regula materias, aunque conexas, de distinta naturaleza. Por un lado, se encuentra la regularización de edificaciones (Título I) y por el otro, el régimen legal de la propiedad exclusiva y propiedad común (Título III). En ese sentido, podemos manifestar que toda nueva edificación construida luego de la entrada en vigencia de la norma, y en tanto cumpla con los requisitos, se va a regir por las disposiciones de la misma. Sin embargo, no toda nueva edificación le será aplicable el Título I respecto a las regularizaciones, pues además de tener un límite temporal (actualmente para construcciones levantadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2016), es facultativa.

Aunque la Ley 27157 y su reglamento no tienen la mejor redacción ni sistemática, establecen dos sub-procedimientos dentro de la categoría de **"regularización de edificaciones"**. La primera es el saneamiento de titulación

definido en la norma reglamentaria como: **“trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro”**. El otro sub-procedimiento es el de “regularización de edificaciones” propiamente y está dirigido a obtener el reconocimiento de aquellas que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. (énfasis agregado).

La regularización de reglamento interno es relativa en este caso, dado que ello implica pedir hacer algo que no se hizo en su momento por diversos motivos, y que dicha situación se intenta subsanar a través de la Ley 27157. Sin embargo, es recién la mencionada norma que se regula el régimen de independización y copropiedad, por lo que no se comprende el sentido de la regularización para este acto exclusivamente. Este particular supuesto representa en realidad un otorgamiento de reglamento interno puro y simple.

Podemos entender la regularización de reglamento interno no cuando se intente otorgar este exclusivamente, sino cuando se regularice toda la edificación en sentido amplio. Por ejemplo, a través de un procedimiento que incluya la regularización de fábrica, otorgamiento de reglamento interno e independizaciones. El reglamento es solamente regularizable cuando, en virtud del mismo, se independicen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

Cuando una edificación no contó con licencia de construcción o conformidad de obra, es una situación de hecho que escapa a la voluntad del propietario pues la oportunidad para obtener dichos instrumentos transcurrió y le representan una traba; sin embargo, cuando ya se tiene titulación inscrita, declaratoria de fábrica e independizaciones, la regularización de reglamento interno carece de sentido pues es una situación que depende enteramente de la voluntad del propietario o propietarios otorgar uno, restándole la finalidad de regularizar algo.

En esa línea, no existe el procedimiento de otorgamiento de reglamento “en vía de regularización”, pues la regularización propiamente es cuando no solamente se otorga este sino cuando viene aparejado con los otros actos de regularización de edificación, y que busque la inscripción no únicamente del régimen de propiedad establecido en el reglamento interno sino el objeto sobre el que recae los mismos, esto es las secciones de dominio individual que se van a abrir registralmente a raíz de la independización propiciada por el reglamento interno.

Descartando la hipótesis del reglamento interno “en vía de regularización” en EL EXPEDIENTE, queda de manifiesto que lo que en realidad se buscó LA VENTUROSA es la inscripción de un reglamento interno en vía ordinaria o regular. Sus efectos se ven representados en el siguiente gráfico, los cuales,

en el presente caso, surtieron todos menos la independización de secciones exclusivas, acto que ya preexistía desde 1953.



Gráfico N° 8

Fuente: Elaboración propia

En tanto no existan impedimentos para inscribir un reglamento interno como la falta de declaratoria de fábrica, se seguirá el proceso edificatorio regular al amparo de las normas legales vigentes. La norma que rige el acceso al Registro de predios en relación a este acto inscribible es específicamente el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN.

Un prerrequisito para que en el Registro se puede inscribir el Reglamento Interno de la edificación es que, por regla general, se encuentre inscrita previamente la declaratoria de fábrica (Art. 83 del Reglamento del Registro de Predios) de tal manera que, al momento de calificar el reglamento interno, el registrador pueda validar el cumplimiento del tracto sucesivo. Ello obedece a la lógica de no reconocer un acto si es que el objeto no existe o aun no es identificado plenamente.

Manifiesta la SUNARP en la referida directiva N° 009-2008-SUNARP/SN que la inscripción del reglamento interno tiene principalmente dos efectos: El primero es un efecto real dado que este acto modifica el dominio de los propietarios al **“vincular indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes”**, donde las últimas quedan destinadas a favor de las primeras. El segundo efecto es uno de carácter obligacional, dado que se **constituye un “régimen especial de propiedad en el cual se establece un**

sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones que vincula a **los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirentes.**"

En consecuencia, esta premisa resulta ser parcialmente correcta, ya que la Ley 27157 verdaderamente establece los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común; sin embargo, estos no son obligatorios pues son distintos y excluyentes entre sí, sino optativos y surten efectos recién con la inscripción en el Registro de predios dados sus efectos constitutivos. Luego, ello no resulta aplicable al caso concreto dado que el inmueble de los cuales es propietario LA VENTUROSA no conforman una "quinta" y por ello se sustrae a la aplicación de esta norma.

5.2.5. Análisis de la conclusión del Tribunal Registral a partir de sus las premisas.

"Estamos frente a una "quinta" en donde el pasaje común se adquirió a favor de los propietarios en virtud del Decreto Ley 22112. Al cumplir con los requisitos de tener secciones de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común que establece el artículo 1 de la Ley 27157, procede la regularizar su reglamento interno bajo cualquier régimen contenido en esta norma, sea el de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad, siendo este último objeto de la rogatoria."

Como bien afirma Bobbio **en relación al razonamiento jurídico**, "Por lógica jurídica se entiende comúnmente una lógica aplicada, o bien la aplicación al **discurso jurídico de reglas estudiadas y admitidas por la lógica general.**" (1965: 31) En concordancia con ello, cuando los operadores jurídicos se encuentren frente a hechos y problemas jurídicos y, en razón a su función deban emitir algún pronunciamiento al respecto, deberán sustentar su postura sobre la base de argumentos estructurados lógicamente. En el presente caso ello no ocurre en tanto tres de sus cuatro premisas son falsas y la cuarta verdadera parcialmente pero inaplicable al caso concreto. Ello conlleva a desestimar la conclusión a la que ha arribado el Tribunal Registral por mayoría.

Este órgano colegiado interpreta que el Decreto Ley 22112 transfirió derecho de propiedad a favor de los propietarios de los chalets individuales y por ello, al amparo de la Ley 27157 vigente, **debe permitirse "regularizar" el reglamento interno.** Parte del error que la "quinta" en sentido estricto perdió su **"categoría jurídica"** en virtud a la disposición exclusiva por parte de EL MILAGRO de los chalets sin transferir el pasaje común.

En la sentencia recaída en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC (Caso del tercero de buena fe en la Ley 30313) el Tribunal Constitucional se manifestó a favor de proteger la seguridad de tráfico pregonada por el principio de fe pública registral frente a la defensa de un propietario que haya sido falsificado o suplantado. En tal caso existe una norma habilitante, que prevé ese supuesto y es el Artículo 2014 del Código Civil. Por el contrario, en el

presente, a diferencia de aquel, no existe norma con tal calidad puesto que el Decreto Ley 22112 no tiene la intención ni denota en su *ratio legis* una vocación de transferir propiedad, resultando irrelevante apelar a la referida seguridad de tráfico para aducir haber adquirido titularidad.

No se debe confundir condición del bien común dentro de un régimen de propiedad con la titularidad del bien. La primera está referida al destino a una finalidad común que otorga un sujeto o colectivo de ellos sobre un bien o bienes de su propiedad en el marco de la constitución de un régimen o modalidad de propiedad (actualmente propiedad exclusiva y propiedad común) y tiene como al segundo. Por ello, en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, LA VENTUROSA, titular de los siete chalets, **“no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por la Ley y el Reglamento. Por tanto, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, pues se requiere, además, la presencia de los elementos.”** (González Barrón 2013: 707)

En el EXPEDIENTE, se cumplen dos de los tres presupuestos para la constitución del régimen de independización y copropiedad; conjunto de edificaciones de propiedad exclusiva y vocación de pertenencia a variedad de propietarios; pero al no tener titularidad sobre el PASAJE 1260 que el solicitante alegaba era un bien de dominio común, debió revocarse las observaciones y disponerse la tacharse sustantivamente el título por contener defecto insubsanable al amparo del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

La tacha se debe a que la única manera en que el título (reglamento interno) pudo haber sido válido es que LA VENTUROSA hubiera adquirido la propiedad de EL MILAGRO y; al ser este acto previo incompatible con el primero, no puede ser inscrito durante la vigencia de su asiento de presentación dado que está premunido de prioridad registral. Además, se trata de un título nulo, que contraviene el ordenamiento jurídico y que contiene un acto no inscribible **(reglamento interno en “vía de regularización”)**.

En atención a lo manifestado discrepamos con la decisión mayoritaria del Tribunal Registral y sostenemos que no resultaba válido ordenar la inscripción.

5.3) Problema jurídico secundario N°3: ¿La inscripción del reglamento interno generó el quebrantamiento de principios registrales?

En el fundamento 5 del voto en discordia de la Resolución 1235-2013-SUNARP-TR-L, la Vocal Aldana Durán manifestó **lo siguiente: “(…) en aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo, no podría admitirse que quien ejerce un derecho de propiedad exclusivo sobre un predio -aun cuando se trate de un pasaje-, no participe en el acto en el que se define**

que dicho pasaje no le pertenece (...)”. Consideramos que dicha afirmación es verdadera pero incompleta, no solamente por la falta de desarrollo sobre cómo se vulneran dichos principios, sino porque hay otros involucrados que no han sido mencionados.

Dentro del derecho registral los principios registrales cumplen un papel preponderante, razón por la cual no es posible entenderlos sin retroceder en el esquema lógico para encuadrarlos en el sistema registral peruano, comprendiendo asimismo el rol que dentro del mismo cumple el Registro.

La institución registral como la conocemos actualmente tiene sus orígenes en el continente Europeo del siglo XIX, caracterizado por ser un territorio donde existían severos problemas para realizar transferencias inmobiliarias certeras y confiables, siendo “(...) el perjuicio económico grave que se ocasionaba a quien adquiría un fundo con un gravamen que no conocía al momento de su adquisición, el que indujo al hombre de entonces a idear una figura capaz de brindar la seguridad, que las simples relaciones contractuales entre **particulares no brindaban**”. (Vivar 1992: 198)

En ese sentido, la publicidad registral aparece como una útil herramienta para poder dinamizar la seguridad de tráfico o de adquisiciones y la seguridad jurídica o de derecho habientes. Ello es confirmado por algunos autores que aseveran que, dada la importancia de los efectos que de ella emanan: “(...) es lo que tipifica al registro, su ser o esencia **pues lo individualiza**” (Gonzales 2017: 18) cumpliendo una importante función de la probanza y preservación de los derechos.

Alrededor del mundo, el Registro no cumple la misma función ni tiene semejante trascendencia, al punto en donde en algunos países simplemente este ni siquiera existe. Inclusive dentro de los mismos que pertenecen a la tradición jurídica romano-germánica, el tratamiento es bastante disímil. Si bien es cierto cada nación es independiente para fijar las normas jurídicas que la rigen, existen sistemas registrales típicos o modelos que son desarrollados en doctrina para explicar las características de los sistemas registrales, ellos son principalmente el alemán, francés, español y el australiano o Torrens.

En sede nacional, el Registro (el de la propiedad inmueble, específicamente) apareció a través de la Ley del 2 de enero de 1888, apenas dos décadas después de España, y desde entonces su estructura y regulación han crecido exponencialmente debido a la permanente adaptación a las necesidades cambiantes de la sociedad.

En cuanto a sus características como sistema registral se puede decir que, en él, la inscripción es declarativa de derechos, por regla general, y se presume exacta (presunción *iuris tantum*). Del mismo modo, en relación a la obligatoriedad de la misma, esta es voluntaria y la forma de extenderla es a través de un asiento de inscripción y no de transcripción. Finalmente, sobre

la organización del folio o partidas registrales, estas se hacen a través del folio real²⁰ y folio personal²¹.

Por sus características, nuestro sistema registral se asemeja bastante al sistema registral español, el cual es regido por su Ley Hipotecaria de 1851, modificada múltiples veces y complementada por otras normas.

Nuestra dependencia normativa de otros países al momento de legislar no es exclusiva del derecho registral sino es transversal al ordenamiento jurídico. El problema de ello es que al enfocarse a aspirar a ser como el país que exporta su normativa, se olvida constantemente su aplicabilidad y viabilidad en territorio peruano. Autores como Hurtado Pozo, haciendo una reflexión sobre la importación normativa en el ámbito penal, ha manifestado que es probable que "(...) gran parte del derecho recepcionado permanezca inaplicado o que sea desnaturalizado". **(Hurtado 1979: 51)**.

Al fundarse el sistema registral peruano sobre bases españolas y evolucionar mirando constantemente el avance de su par europeo, resulta imperativo al estudiar derecho registral (también conocido como derecho hipotecario) revisar su desarrollo normativo y discusión doctrinaria no para, como mal se ha hecho, copiarla, sino para discutirla y plantear reformas que puedan resultar aplicables en el Perú.

El derecho registral peruano está soportado en dos pilares: el primero, en la inscripción y la regulación para su acceso a través de la calificación registral y el segundo, la publicidad registral y los efectos jurídicos que emanan de las inscripciones. Estos dos pilares están enclavados sobre una base, a la cual se le puede denominar principios registrales, los cuales se encuentran presentes antes, dentro y después del procedimiento registral.

En el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL intervienen los dos actores principales de la función de calificación registral; el Registrador en primera instancia, y el Tribunal Registral en segunda; quienes con mayor o menor precisión fáctica y jurídica hicieron en EL EXPEDIENTE una integra evaluación jurídica del título presentado y de la información que obra en el Registro para finalmente disponer la inscripción.

Al encontrarnos en desacuerdo con la decisión de fondo como lo manifestamos en el anterior problema jurídico, sostenemos que ella ha propiciado el quebrantamiento de determinados principios registrales que pasaremos a explicar individualmente. Para estos efectos, ellos deben ser definidos como "(...) orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral" **(Roca Sastre 1968: 149)**.

²⁰ Previstas para los Registros de Bienes Muebles y de la Propiedad Inmueble

²¹ Establecidas para los casos los Registros de Personas Naturales y Personas Jurídicas.

En el mismo sentido, se indica en doctrina nacional que los mismos “(...) constituyen las normas rectoras del procedimiento registral que, además de contar con todo el sustento que les permite convertirse en tales, consagran el soporte contenido en el Código Civil, ya que el mismo los ha incorporado **dentro de su normatividad**” (Ortiz Pasco 2005: 9). Dichas reglas rectoras, además de encontrarse recogidas en el Título I del Libro IX del Código Civil, se reiteran, complementan y, en algunos casos, desarrollan con mayor profundidad en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

5.3.1. Principio de especialidad o determinación.

El principio de especialidad, también denominado en la doctrina como principio de determinación es el primer principio registral vulnerado. Si bien este no se encuentra expresamente reconocido en el Código Civil, ello no es una excusa para desconocerlo desde nuestro concepto de principio registral. Además, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos lo contempla en su Título Preliminar, siendo esta norma, aunque de rango reglamentario, una que rige el funcionamiento del Registro con mayor incidencia y precisión que el Código Civil, cuya regulación a la fecha ha sido ampliamente complementada²².

Dado su protagonismo e importancia, este principio es situado de manera previa a aquellos que se enmarcan dentro del procedimiento registral y a los protegen a la inscripción. Surge **dada** “(...) la necesidad de dar claridad y transparencia a los elementos que el Registro de la Propiedad pública, favoreciendo su aplicación el conocimiento de la situación de una finca a quien tiene interés en ella.” (Tamayo 2009: 403). **Del mismo modo, se indica que su trascendencia se extiende a todo el ordenamiento jurídico registral: “La especialidad registral es, junto con la publicidad y el control de legalidad, uno de los tres pilares básicos -íntimamente entrelazados entre sí- en que se asienta nuestro ordenamiento inmobiliario.” (Gómez Gállico 2009: 1936)**

Un primer acercamiento a la naturaleza del principio conllevaría a afirmar que **este se reduce únicamente a** “(...) identificar el cuerpo principal (la finca) sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del **expediente llamado de matriculación o apertura de folio registral.**” (De Reina 2009: 55). Sin embargo, su alcance en nuestro medio es mayor.

Este principio registral se define de la siguiente manera en nuestro **ordenamiento: “IV. Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno”. Para**

²² El vasto desarrollo del Derecho Registral es permitido por el propio Código Civil. “Artículo 2009.- Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.”

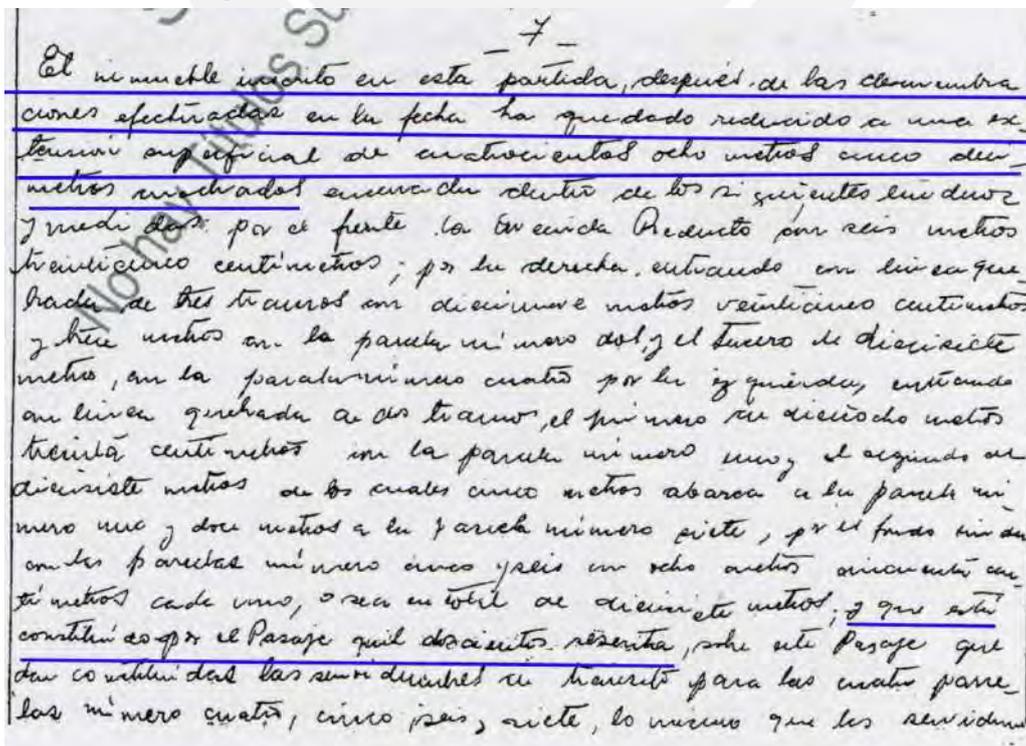
los efectos del análisis de EL EXPEDIENTE, requerimos hacer énfasis únicamente en lo que compete a los bienes (inmuebles) en el Registro.

De una lectura literal de la norma se identifican tres elementos entrelazados: bien, partida registral e inscripciones. En tal caso, para cada bien inmueble (dimensión física) le deberá corresponder una partida registral (dimensión jurídico-registral) en donde los actos y derechos que recaigan sobre la misma que tengan relevancia para el tráfico patrimonial (actos inscribibles) serán reflejados, luego de una rigurosa calificación, en la partida registral de manera clara y ordenada.

Los alcances de este principio trascienden al acto de correlacionar un inmueble con una partida, pues este es solo el presupuesto necesario o primera etapa del mismo. Por el contrario, este se satisface cuando convergen tres elementos: detalle preciso del bien inscrito, la adecuada identificación del titular del derecho real y la correcta determinación del contenido de los derechos inscritos en la partida. Por ello se dice que "la finca no solo debe ser identificada con precisión sino también es necesaria la determinación y caracterización de los derechos reales expresando los datos que permitan precisarlos con exactitud, así como la identificación de los sujetos a cuyo favor se hace la inscripción". (Gómez Galligo 2009: 1932)

En el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, el Tribunal Registral se encontraba frente al PASAJE 1260 inscrito en la PARTIDA MATRIZ, en donde LA VENTUROSA alegaba le correspondía el dominio.

En el asiento 7, extendido el 16 de marzo de 1953 sobre las fojas 256 y 257 del Tomo 663 (hoy comprendido bajo la PARTIDA MATRIZ), se indica textualmente lo siguiente:



El inmueble inscrito en esta partida, después de las comprobaciones efectuadas en la fecha ha quedado reducido a una extensión superficial de cuatrocientos ochos metros cinco decímetros cuadrados medidos desde el centro de los cuarenta y dos y medio de la por el frente la finca Prudente por seis metros treinta y cinco centímetros; por la derecha, entrecorrido con línea que divide de tres tramos con diecinueve metros veintidós centímetros y tres metros en la parcela número dos, y el tramo de diecisiete metros, en la parcela número cuatro por la izquierda, entrecorrido con línea que divide de dos tramos, el primero de dieciséis metros treinta y cinco centímetros en la parcela número uno, y el segundo de diecisiete metros de los cuales cinco metros abarca a la parcela número uno y dos metros a la parcela número siete, por el fondo con las parcelas número cinco y seis un ocho metros cincuenta centímetros cada uno, o sea en total de diecisiete metros; y que esta contención es por el Pasaje que obra dentro de esta finca que dan continuidad las sendas de ancho de treinta y cinco metros para las parcelas número cuatro, cinco, seis, siete, lo mismo que las sendas

Gráfico N° 9

Fuente: Parte del asiento 7 de la Foja 256 del Tomo 663 (PARTIDA MATRIZ)

De la información registral se desprende que el principio de especialidad se encontraba plenamente vigente y era respetado antes del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL al constar la extensión exacta del bien inmueble, que fue reflejada en una partida registral independiente dentro de lo permitido por la tecnología de ese momento, donde los asientos se practicaban de forma manuscrita en libros físicos.

En cuanto a la información sobre el titular, este también se encontraba plenamente identificado como EL MILAGRO, quien adquirió originariamente el PREDIO MATRIZ como consta en el asiento de independización que sigue:

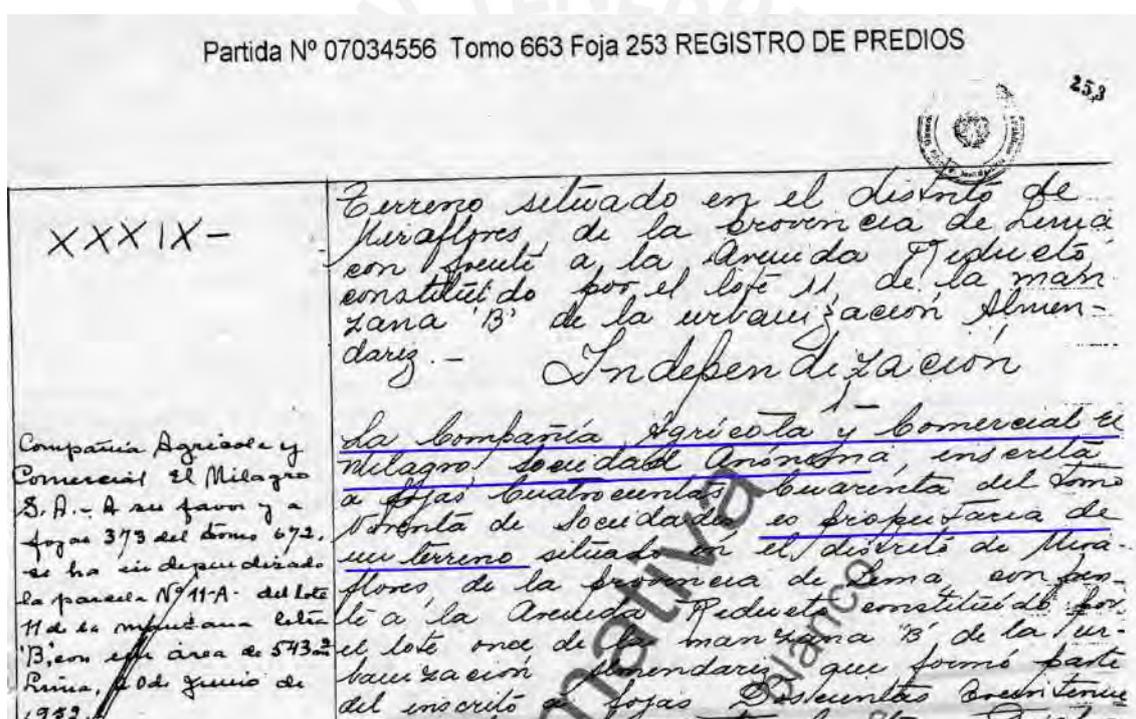


Gráfico N° 10

Fuente: Parte del asiento 1 en la Foja 253 del Tomo 663 (PARTIDA MATRIZ)

Este último nunca transfirió su dominio, tan solo declaró la fábrica de una edificación compuesta por siete chalets, los cuales fueron independizados en sus respectivos folios a su nombre. En esa línea, el contenido de los derechos reales inscritos (propiedad de EL MILAGRO y servidumbres a favor de los chalets) eran perfectamente claros y daban cuenta a cualquier tercero que quisiera contratar sobre el inmueble sobre la existencia de los mismos.

Como se indicó anteriormente, la especialidad registral real tiene un momento clave de configuración, que es la apertura de una partida registral

distinta a su partida matriz en el momento de su incorporación al Registro. Ello no se hace con una simple finalidad técnica-administrativa sino con el propósito jurídico de mantener plenamente delimitadas e identificadas a las fincas, a sus titulares y a otros derechos inscritos sobre la misma hasta que estos sean modificados por acto posterior. Dicha interpretación fue aceptada por el mismo Tribunal Registral en una resolución posterior ²³ a la expedida en el marco del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL.

En el EXPEDIENTE, la Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral desconoció la calidad de bien inmueble independiente y plenamente **identificado al disponer la inscripción del reglamento interno “en vía de regularización” correspondiente al régimen de independización y copropiedad**, argumentando que, debido a la inexistencia de un régimen jurídico de propiedad horizontal aplicable a las “quintas” en el año 1953, fue que la partida registral quedó configurada como una partida registral independiente relacionada a un predio individual.

En ese sentido, el Tribunal Registral consideró que este bien que registralmente aparecía como individual, en realidad no lo fue, sino que siempre fue común y ello debió constar en el Registro recién a partir de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112.

5.3.2. Principio de calificación o legalidad.

El principio-deber de calificación es el pilar del procedimiento registral, el cual lo caracteriza y, de estar ausente, el Registro sería un simple centro de acopio de información imprecisa e incoherente. Su regulación es sumamente amplia y objeto de permanente modificación y mejora para poder asegurar la seguridad jurídica. Las características de la función de calificación son principalmente: (...) una labor jurídica que ejerce independientemente de manera unipersonal y es obligatoria para el registrador, por lo que es responsable de las consecuencias de su actuar. (Chico y Ortiz 1996: 685-686)

Algunos autores, denominan inadecuadamente a este principio como legalidad. La legalidad de los documentos principalmente públicos es solamente un aspecto calificable por el registrador cuando ejerce su función, mas su función no se limita a ella sino se extiende, de acuerdo al primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, a la capacidad de los otorgantes, a la validez del acto; y según el Artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, a la verificación de obstáculos que puedan emanar de las partidas registrales, y de asegurarse que el título

²³ Afirmaron en la Resolución N° 1267-2014-SUNARP-TR-L del 8 de junio de 2014 que la finalidad del principio de especialidad es “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”.

frente al cual se encuentra el Registrador tenga, al menos, un acto inscribible, presupuesto que pasará a examinar en primer orden.

La calificación registral puede ser ejercida hasta en dos fases, a cargo de funcionarios públicos distintos; la primera, a cargo del Registrador y de ser apelada su decisión denegatoria de inscripción se llegará a la segunda, a cargo del Tribunal Registral. Los alcances de la calificación registral, complementando y adicionando reglas a lo establecido en los dos artículos mencionados anteriormente, se encuentra prevista normativamente en el artículo 32 del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y constantemente reinterpretada para casos concretos por el Tribunal Registral a través de la emisión de pronunciamientos vinculantes.

Dicho artículo hace referencia **de manera indistinta a "partida registral" y "partida vinculada" sobre la cual el Registrador y Tribunal Registral** deberán confrontar los asientos que la conforman con la adecuación de los títulos, validar la inexistencia de obstáculos que impidan la inscripción y verificación la capacidad o representación de los otorgantes. Para estos efectos, el Tribunal Registral ha establecido en el cuarto precedente de observancia obligatoria aprobado en el VIII Pleno Registral que la partida vinculada debe ser entendida como **aquella "directamente vinculada al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual se derivará dicha inscripción. Por lo tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales"**²⁴.

En el presente caso, la partida vinculada según la solicitud de inscripción estaba representada por la partida N° 07034556, correspondiente al PREDIO MATRIZ que había quedado reducido al PASAJE 1260. En primera instancia, el registrador impidió su acceso al Registro, respetando hasta cierto punto el contenido del principio de calificación dado que existían elementos como la invalidez del acto y la incapacidad de los otorgantes que impedían emitir un pronunciamiento positivo, como fue motivado en la esquila de observación sobre la base de los hechos. Coincidimos en la decisión de calificar negativamente, pero consideramos que, al padecer de defecto insubsanable, debió emitirse una tacha sustantiva.

Luego, el Tribunal Registral en segunda y última instancia administrativa, al decidir ordenar por votos en mayoría la inscripción, vulneró los siguientes aspectos de la calificación registral.

5.3.2.1. Legalidad del acto.

LA VENTUROSA, a través de un reglamento interno, pretende afectar un predio que no es de su propiedad como área común de los siete chalets individuales de los que si tiene dominio. Para ello, hace una interpretación

²⁴ VIII Pleno Registral publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de octubre de 2004. Dicho precedente obedece al criterio sustentado en la Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L.

histórica errónea de las normas sobre propiedad horizontal para aseverar que, en virtud al derogado Decreto Ley 22112, adquirió el dominio de dicho predio; y por ello, al amparo de la Ley 27157, se pretende regularizar la falta de inscripción. Dicha interpretación resulta incoherente con el sistema jurídico y con la naturaleza del derecho de propiedad consagrado en la Constitución y en el Código Civil. Por ello, al ordenar la inscripción, el Tribunal Registral vulnera este aspecto de la calificación.

5.3.2.2. Validez del acto.

El Registro en virtud del principio de Titulación pública o auténtica consagrado en el Art. 2010 del Código Civil prevé la inscripción sobre la base de documento público por regla general y admite que ello pueda ser de modo distinto, es decir, a través de instrumento privado, cuando exista expresamente norma habilitante. Es el caso que en EL EXPEDIENTE se presenta a calificación un instrumento privado, que es el reglamento interno con firmas certificadas ante notario. Haciendo una interpretación extensiva, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su Art. 86 establece la formalidad para la presentación de los títulos referidos a estos actos, estableciendo, en cuanto a forma, la posibilidad que este sea por medio de Escritura Pública o documento por firma certificada notarialmente.

No obstante, el Tribunal Registral reconoce una modalidad de acto inscribible no prevista normativamente que es la inscripción de reglamento interno **“en vía de regularización”**. **Ello no tiene un reconocimiento expreso**, teniendo en cuenta que los actos inscribibles se rigen bajo el sistema *numerus clausus*.

Lo que se presentó al Registro para su calificación fue un simple otorgamiento **de reglamento interno, pues fue el único acto inscribible. El término “en vía de regularización” es confuso y carece de objeto. Un procedimiento de regularización de edificaciones contemplado en la Ley 27157, cuyo título es un Formulario Registral (FOR), puede conllevar dentro de sí el otorgamiento de un reglamento interno, pero esto se hace únicamente con la finalidad de aperturar partidas registrales independientes. El supuesto de hecho no se cumple dado que los chalets ya se encontraban independizados y el PASAJE 1260 constituía un bien privado individual.**

En ese sentido, hizo bien en interpretar el Registrador que el acto inscribible era simplemente un otorgamiento de reglamento interno, a diferencia del Tribunal Registral que parece reconocer extra normativamente una nueva modalidad de inscripciones de reglamentos internos.

5.3.2.3. Capacidad de los otorgantes

El presente título, el instrumento presentado era uno privado con firmas legalizadas notarialmente por lo cual no existió examen de capacidad de los otorgantes realizado por el mencionado oficial público. En sede registral, al no haber intermediación con los otorgantes del acto, la capacidad es evaluada desde el Registro, verificando que no existan impedimentos u obstáculos que

emanen de la partida registral vinculada y de la partida correspondiente del Registro de Sociedades que pudieran impedir la inscripción.

En EL EXPEDIENTE el solicitante de la inscripción era LA VENTUROSA y el titular registral del predio sobre el cual se inscribió el reglamento interno era EL MILAGRO. En ese sentido, al haber una discrepancia entre derechohabiente y otorgante, se ponía de manifiesto que el primero carecía de capacidad en el sentido de ausencia de aptitud para celebrar el acto para beneficiarse de los efectos jurídicos del mismo. En ese sentido, el Tribunal Registral vulneró este aspecto de la calificación registral.

5.3.2.4. Adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y sus antecedentes

Al momento de realizar la calificación registral, el PASAJE 1260 inscrito en la PARTIDA MATRIZ estaba claramente delimitado como un bien individual al figurar su titular, su área, sus linderos y las cargas que soportaba, en mérito a los títulos archivados que sustentaron sus inscripciones. En ese sentido, de haber hecho una correcta evaluación, el Tribunal Registral pudo haber denotado que, en el estado como se encontraba la partida, era imposible inscribir un reglamento interno, pues el titular registral nunca enajenó su derecho. En ese sentido, el órgano colegiado, partiendo de una interpretación fáctica y jurídicamente cuestionable, rompió las reglas de la lógica y dispuso la inscripción contraviniendo este aspecto objetivo del principio de calificación.

5.3.3. Principio de tracto sucesivo o continuo.

El tracto para efectos jurídicos está **referido al "(...)"** espacio que media entre dos lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, **el tracto será continuo**". (García Coni y Frontini 1993 :175). Al igual que la prioridad excluyente, en el momento de la calificación el Registrador o el Tribunal Registral tienen la posibilidad de excluir o impedir que el título presentado al Registro acceda a la partida registral vinculada cuando esta operación manifieste una solución de continuidad o ruptura del orden lógico natural de los derechos.

En nuestro ordenamiento tal principio se encuentra regulado en el Art. 2015 del Código Civil y el Art. VI del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y establece, como regla general - pero sujeta a algunas excepciones en el ordenamiento registral- la necesidad de que antes de extender una inscripción se encuentre previamente inscrito el derecho del cual este emane. En cuanto a los pronunciamientos del Tribunal Registral²⁵, se ha mencionado

²⁵ La Resolución 506-2013-SUNARP-TR-A del 31 de octubre de 2013 indica que el tracto sucesivo busca "preservar el orden lógico y el encadenamiento de las inscripciones de modo que el adquirente de hoy sea el transferente del mañana"

que este principio busca la estabilidad de una cadena de transferencias derivadas unas de otras.

En EL EXPEDIENTE, el principio de tracto sucesivo se ve quebrantado debido a que antes de la inscripción del reglamento interno la partida registral correspondía a un predio de propiedad individual delimitado correctamente física y jurídicamente. Sin embargo, el título sometido a calificación se refiere a un bien con titularidad formalmente distinta, dado que nunca existió el PREDIO MATRIZ propiedad de LA VENTUROSA por imperio del Decreto Ley 22112.

La supuesta naturaleza de bien de su propiedad no obra directamente de los antecedentes registrales ni de los títulos archivados que lo sustentan, y por el solo otorgamiento del negocio jurídico rogado (reglamento interno) no es título suficiente para poder conectar lógicamente los títulos.

LA VENTUROSA afirma que el PREDIO MATRIZ le corresponde en propiedad en virtud del Decreto Ley 22112, sin embargo, ello no puede evidenciarse en el plano registral. No existió ni pudo existir un asiento donde el bien cambie de titular, por lo que existe un vacío en la partida registral en relación a su titularidad.

El respeto de este principio registral hubiese requerido previamente la transferencia voluntaria de dominio de EL MILAGRO hacia LA VENTUROSA para que recién pueda afectarla como bien en copropiedad al amparo del régimen de independización y copropiedad o el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común contemplados en la Ley 27157. En ese sentido el Tribunal Registral perpetra la vulneración a este principio.

5.3.4. Principio de prioridad (excluyente o impenetrabilidad y preferente o de rango)

El principio de prioridad es complejo, no solo por su contenido sino por sus variadas manifestaciones. De modo general, podemos identificar al menos dos formas de prioridad reconocidas explícitamente en el ordenamiento registral; estas son la prioridad excluyente y la prioridad preferente, recogidos respectivamente en los artículos 2017 y 2016 del Código Civil y en los artículos X y IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Si se tuviera que indicar una palabra clave para caracterizar cada una de las manifestaciones del principio de prioridad serían: incompatibilidad en el primer caso y, tiempo, en el segundo.

5.3.4.1. Prioridad excluyente.

Este principio se aplica esencialmente dentro de la calificación registral y este "(...) compromete el comportamiento del registrador, exigiéndole que no **inscriba derechos incompatibles**" (Coghlan 1984: 169) A efectos de entender el significado de incompatibilidad de derechos, el Tribunal Registral en la Resolución N° 040-2001-ORLC-TR **ha mencionado que** "dos títulos son

incompatibles cuando existen circunstancias que determinan que la inscripción o anotación del otro, circunstancias que pueden consistir en la **oposición o identidad entre los actos que integran los títulos respectivos**".

En EL EXPEDIENTE se presenta un conflicto entre dos títulos; el primero es uno inscrito en el asiento 1 de la Foja 253 del Tomo 663, correspondiente a la independización del inmueble. Como fue referido anteriormente, la apertura de la PARTIDA MATRIZ fue asentada en fojas de Tomos de forma manuscrita, en consonancia con la tecnología de la época. Actualmente con las partidas electrónicas se facilita el orden e interpretación de los actos inscritos a través de la agrupación en **rubros de la letra "A" a la letra "F"**. Dicho asiento contenía consolidada información que hoy podía ser dividida en tres rubros; a saber: antecedente dominial, descripción del inmueble y título de dominio. En este último caso, el titular registral fue EL MILAGRO en virtud a la compra que hizo de su anterior propietario, esto es COMPAÑÍA URBANA ALMENDARIZ.

El segundo título era el reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad que fue presentado para su calificación y que, conforme se explicó en el capítulo anterior, en el caso concreto requería previamente que EL MILAGRO le transfiera a LA VENTUROSA el derecho de propiedad que mantenía sobre el PREDIO MATRIZ.

En los términos antes expuestos existe incompatibilidad entre estos dos títulos dado que no es posible que un no propietario solicite que se practique una inscripción de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad sobre una partida correspondiente a un predio que no le pertenece. La afectación al régimen es posterior y tiene como pre requisito que se tenga dominio sobre el bien que se quiere afectar. LA VENTUROSA pretende que el Registro reconozca implícitamente que adquirió el dominio a través del Decreto Ley 22112 y por ello logra confundir al Tribunal Registral con la nota inscripción "en vía de **regularización**".

El contenido del asiento de dominio de EL MILAGRO en la PARTIDA MATRIZ tiene preferencia sobre cualquier acto modificatorio posterior que requiera el dominio del mismo, por lo cual deberán excluirse en la etapa de calificación los títulos que sean contradictorios al mismo, impidiendo su inscripción. Ello guarda relación con el sentido del Artículo 2017 del Código Civil, cuya exposición de motivos se refiere en el mismo sentido: "(...) se produce el cierre registral. Un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito, simplemente no podrá inscribirse." (Bigio 1998: 212).

5.3.4.2. Prioridad preferente.

Complementando con la anterior dimensión de la prioridad, la preferente tiene al tiempo como su principal rasgo, en específico, al momento en el que se generó el asiento de presentación, que es aquel que marca el inicio de un procedimiento registral. Tal lógica ha sido plasmada en la expresión latina

'prior in tempore potior in iure', que significa primero en el tiempo mejor²⁶ en el derecho. Al propósito esta acepción otorga a la prioridad "(...) notas distintivas, con referencia primordial no ya a la fecha de la constitución del derecho, como ocurre en el régimen del Código Civil", sino a la de presentación del título al registro". (Coghlan 1984: 167-168)

El título que goza de preferencia es aquel que dio mérito a la extensión del asiento de inscripción número 1 de la PARTIDA MATRIZ (Ver gráfico N° 10, pp.54), que contiene información relativa al antecedente dominial, descripción del inmueble y título de dominio, siendo que los efectos del mismo se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación; es decir, a las 11 horas y 49 minutos del 15 de marzo de 1952.

Todo título presentado con posterioridad a ese momento, como es el caso del reglamento interno materia de análisis, cuyo asiento de presentación fue extendido a las 14 horas y 15 minutos del 30 de abril de 2013, debió ser compatible con el primero si es que tuvo intención de acceder al Registro. Pese a no haber sucedido ello, el Tribunal Registral ordenó la inscripción haciendo omisión de la preferencia en el tiempo del asiento registral de dominio de EL MILAGRO, y la incompatibilidad de títulos sobre la base de una interpretación ficticia de transferencia de propiedad, razón por la cual dicho órgano colegiado ha vulnerando este principio registral en sus dos manifestaciones.

5.3.5. Principio de publicidad. (material y formal)

El término publicidad hace alusión a hacer público, valiéndose de un mecanismo o instrumento técnico, un hecho o circunstancia cuyo conocimiento resulta relevante para el emisor y/o para los receptores. Ejemplos de publicidad con efectos jurídicos pueden ser, por ejemplo, la **publicidad legal de las normas jurídicas que aparecen en el Diario Oficial "El Peruano"**, la **publicidad edictal en el marco de un acto de interés público**, o la **publicidad registral** que es aquella que emana de la información que proyectan los registros jurídicos actualmente bajo la rectoría de la SUNARP.

En relación de esta última forma de publicidad, se ha mencionado reiteradamente que esta simboliza el fin y la razón de ser del Registro. Ello es verdad dado que el Registro Público (el de la Propiedad Inmueble, primigeniamente) nace con la finalidad de evitar las hipotecas y transferencias clandestinas, que generaban caos e inseguridad jurídica. En ese sentido, actualmente no podría concebirse la idea de un Registro sin publicidad.

Sin embargo, dicha calificación no tiene porqué ser exclusiva ni excluyente en el sentido que, además de ser el instrumento por excelencia para la

²⁶ Aquello "mejor" se refiere necesariamente respecto a "algo" posterior, en este caso se plasma en la confrontación de títulos.

publicidad, este también constituye un principio registral que protege las inscripciones. La misma lógica puede afirmarse en cuanto al principio de calificación; que duda cabe que no existiría procedimiento registral sin el mismo y, por tanto, no estaríamos frente a un registro jurídico sino uno administrativo. Dicha importancia no le resta mérito para configurarse adicionalmente como un principio registral.

En esa línea, esta debe ser entendida como: "la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada." (García García 1998: 41). Aunque la publicidad registral no se limita actualmente al Registro de Propiedad Inmueble, ella es acertada al momento de examinar los hechos del presente caso, que se desenvuelven dentro del Registro de Predios.

En nuestro ordenamiento jurídico el Principio de Publicidad ha sido recogido al igual que la mayoría de los principios registrales, en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos. En el primer caso, su artículo 2012 establece una afirmación corta en desarrollo, pero sumamente poderosa en cuanto a contenido. Ella consigna, bajo una presunción *iuris et de iure* o sin admisión de prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Dicha manifestación tiene un efecto directo sobre el principio general de la buena fe que rige las relaciones civiles, de modo tal que una persona no podrá alegar tenerla si es que en el Registro obra información, que incluso a ella no le convendría saber. **La "cognoscibilidad general *erga omnes*" a la que hace referencia la anterior definición anteriormente esbozada está referida a que toda persona se encuentra en la posibilidad de conocer, aunque en los hechos dicho conocimiento no llegue a ser verdaderamente efectivo.**

El Reglamento General de los Registros Públicos divide a la publicidad registral en dos elementos: formal (regulación del acceso) y material (efectos de la cognoscibilidad). Dicha separación no obedece a la existencia de dos principios distintos, sino responde a un fin metodológico para un estudio más didáctico de la misma. En ese sentido, "(...) publicidad material y publicidad **formal no son más que dos aspectos del mismo fenómeno**". (Moisset de Espanés 2002: 218)

En EL EXPEDIENTE existieron 3 asientos de inscripción en la PARTIDA MATRIZ que daban cuenta clara y precisa de la información predial registral. En ese sentido, antes de incoar el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL el asiento 1 publicitaba la titularidad de EL MILAGRO, el asiento 7 hacía referencia al área de 408.05 m2 además de servidumbres de tránsito y paso de servicios a favor de los chalets dominantes; y el asiento 9 establecía una servidumbre convencional de paso favor de otro chalet no incluido anteriormente.

Sin espacio a interpretaciones, era cierto y exacto que antes de realizar su plan de negocios²⁷ consistente en adquirir los chalets individuales de la **supuesta "quinta"**, LA VENTUROSA pudo conocer (y realmente lo hizo) la realidad en su dimensión registral del PREDIO MATRIZ sin impedimentos, cuyos asientos de inscripción le iban a perjudicar directamente y necesitaron ser tomados en cuenta para evaluar la viabilidad de su inversión.

En esa línea, LA VENTUROSA, sabiendo con plena certeza que EL PASAJE 1260 tenía el carácter de individual, presentó un título obviando la información registral contenida en la PARTIDA MATRIZ, que no le convenía.

Si bien es cierto hay libertad para presentar cualquier título al Registro, es justamente por ello que las instancias registrales están obligadas a calificarlos para impedir que se publicite más adelante información errónea. Al ordenar la inscripción y no disponer en su lugar la tachadura sustantiva, el Tribunal Registral enervó el principio de publicidad registral, alterando de este modo el *statu quo* del Registro.

5.3.6. Principio de legitimación.

El principio registral de legitimación, al igual que los de publicidad, prioridad (preferente), y de fe pública registral salvaguardan la vigencia de la inscripción, acto sobre el cual recae y gira. Como derecho objetivo se halla contenido en dos normas; la primera, el artículo 2013 del Código Civil y la segunda, en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

El tratamiento del mismo no puede ser unívoco en la doctrina debido a que la inscripción emana distintos efectos jurídicos dependiendo del sistema registral donde se la analice. Incluso en nuestro propio país, su regulación ha variado a lo largo del tiempo. En el año 2015, fecha posterior de suscitada la controversia del presente caso, entró en vigencia la Ley 30313 le impuso una severa modificación pues alteró, en parte, la mecánica del procedimiento registral admitiendo oposiciones – excepcionales- (casos de suplantación de identidad o falsificación documentaria); reconociendo la posibilidad de declaración de invalidez de asientos registrales mediante laudo arbitral y configuró la viabilidad de cancelación -también excepcional- de asientos registrales en vía administrativa.

Este principio establecía en el 2013, fecha de producido el pronunciamiento central del Tribunal Registral en EL EXPEDIENTE, que operaba una presunción *iuris tantum* o que admite prueba en contrario, respecto a la certeza y eficacia del contenido de los efectos de las inscripciones. En esa línea, el Tribunal

²⁷ Como se explicará posteriormente, LA VENTUROSA no tuvo la intención de constituir reglamento interno, sino de acumular todas las secciones de dominio individual. Al propósito, el Tribunal Registral ha mencionado en su Resolución 328-2007-SUNARP-TR-T que la publicidad registral sirve para que las personas "utilicen dicha información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos transaccionales."

Registral había mencionado en un anterior pronunciamiento, el recaído en la Resolución N° 022-2009-SUNARP-TR-A, que la información de los asientos registrales que se accede a través de la publicidad, "(...) está dotada de certidumbre legal y es tenida por verdad oficial, genera confianza social ya que estamos ante una publicidad legitimadora y por ende con capacidad de tutelar la conducta de quien confía en la apariencia registral." De ese modo se reconoce la eficacia jurídica que producen las inscripciones, necesarias para consolidar una seguridad jurídica preventiva, valor que inspira a nuestro ordenamiento jurídico.

La exposición de motivos del Código Civil peruano de 1984 hace referencia a dos expresiones de la legitimación; la activa y la pasiva. En la primera, el titular registral está permitido de ejercer plenamente su derecho inscrito sin ningún impedimento, mientras que la segunda se trata de una forma de salvaguardar a un tercero sin derecho inscrito cuando se vincula con quien si lo tiene. (Bigio 1998: 193)

Sobre la base de lo expuesto, los asientos de inscripción número 1 (dominio), 5 (área y servidumbres) y 6 (servidumbre) de la PARTIDA MATRIZ gozaban plenamente del efecto legitimador, estando EL MILAGRO en una posición de legitimación activa. Por otro lado, LA VENTUROSA al solicitar la inscripción de su reglamento interno, debió situarse en la posición prevista por la legitimación pasiva, que lo obligaba a necesariamente vincularse con el titular registral para poder inscribir acto alguno en su partida registral; suceso que no ocurrió al haber otorgado unilateralmente el reglamento interno sin antes haber adquirido el bien de propiedad individual de EL MILAGRO.

Por lo manifestado, la decisión del Tribunal Registral ignoró el efecto legitimador de las inscripciones que defendían la titularidad y características del predio de EL MILAGRO contenidos en la PARTIDA MATRIZ; y en consecuencia quebrantó las dos expresiones, tanto activa como pasiva de la legitimación para los sujetos de derecho implicados en la controversia.

En síntesis, al haber ordenado la inscripción, el Tribunal Registral vulneró los siguientes principios registrales: especialidad, calificación, tracto sucesivo, prioridad, publicidad y legitimación.

5.4. Problema jurídico secundario N°4: En aras de salvaguardar la predictibilidad de sus decisiones, ¿se encontraba el Tribunal Registral obligado a resolver sobre EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL en un determinado sentido?

El concepto de predictibilidad en el derecho se encuentra estrechamente ligado con el valor de la seguridad jurídica. Sobre esta última, no existe norma en el ordenamiento jurídico peruano que expresamente la defina, pero se encuentra implícitamente reconocida en la Carta Magna. Por ello, se indica que "(...) No obstante que nuestra Constitución no menciona expresamente el principio o derecho a la seguridad jurídica, consideramos que no se

encuentra excluido conforme a su artículo 3º." (Becerra 2015: 362) En esa misma línea, se afirma sobre su contenido que: "(...) **solo dentro del derecho** adquiere su verdadera dimensión operativa, dando a las personas garantías **de que las normas se cumplirán razonable y proporcionalmente.**" (Rubio 2013: 279).

Al respecto, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el expediente N° 0016-2002-AI/TC (Caso Colegio de Notarios de Junín vs Ley 27755), coincide en que el principio de seguridad jurídica irradia todo el derecho desde la Constitución e indica que las gestiones de los poderes públicos establecidas previamente en las normas jurídicas representan una garantía para la defensa de los derechos de los ciudadanos, previniendo que se cometan arbitrariedades.

En el plano del derecho administrativo general, la seguridad jurídica de las normas y su interpretación se plasman en el principio de predictibilidad o confianza legítima²⁸ y se concretan a través de los precedentes administrativos²⁹. Ambas se complementan y procuran que los administrados tengan plena información acerca de la forma en la cual una entidad de administración pública interpreta normas jurídicas al resolver casos concretos, de tal forma que antes de entablar una relación jurídica con ella y situarse en el supuesto de hecho de las normas interpretadas, se tenga una expectativa legítima acerca de los resultados que se obtendrán, en aras de satisfacer sus intereses y hacer valer sus derechos.

Los precedentes administrativos son aquellos criterios expresamente consolidados por parte de las entidades públicas que generan expectativas en los administrados, coadyuvando de ese modo a la certeza en el derecho. Estos operan cuando "(...) frente a un mismo supuesto de hecho la Administración Pública puede preferir una consecuencia jurídica frente a otras, en tanto tiene la posibilidad de elegir una opción u otra en su manera de actuar." (Cairampoma 2014: 485) Dicha norma rige para toda la administración pública, alcanzando claramente al procedimiento registral y a la labor que realiza el Tribunal Registral, al constituirse como un órgano de la SUNARP.

Actualmente El Tribunal Registral tiene la función de aprobar precedentes de observancia obligatoria en plenos registrales convocados para dicho fin, de conformidad con el artículo 26 inciso c) de la Ley N° 26366, modificada por la Ley N° 30065; y del artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal caso, se le ha delegado expresamente la potestad de unificar los criterios interpretativos con el fin de respetar el principio de predictibilidad

²⁸ Este principio del procedimiento administrativo se encuentra recogido en el inciso 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General ("LPAG").

²⁹ Los precedentes administrativos se encuentran previstos en el artículo VI del Título Preliminar de la LPAG.

dentro del procedimiento registral, y de esa manera contribuir a la seguridad jurídica.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados de acuerdo al procedimiento establecido normativamente tienen eficacia bidireccional; es decir, surten efectos tanto de manera vertical, vinculando a los registradores en sus criterios interpretativos para calificar un título, como también de manera horizontal, produciendo la misma consecuencia respecto a las salas del Tribunal Registral.

Sin embargo, los precedentes de observancia obligatoria no son el único mecanismo de promover la certeza en el derecho registral sino también existe otra figura poco estudiada como son los acuerdos plenarios o de sala plena, que **"(...) si bien obligan a los vocales del Tribunal Registral, no tienen vocación expansiva con las otras instancias registrales."** (Mendoza 2017: 31) Con lo cual se puede afirmar que estos tienen únicamente eficacia horizontal, es decir, no obliga a los registradores, ubicados jerárquicamente debajo del Tribunal Registral dentro del procedimiento registral. Dichas innovaciones fueron concebida por el primer acuerdo adoptado en el IV Pleno registral celebrado en el año 2003.

Las resoluciones del Tribunal Registral, aunque no constituyan precedentes o acuerdos plenarios, son también pasibles de generar vinculatoriedad de criterios en posteriores procedimientos registrales, aunque en el nuevo título concurren distintos intervinientes y el acto verse sobre diferentes partidas registrales.

Por ejemplo, en primera instancia, el registrador deberá aplicar el criterio marcado previamente por el Tribunal Registral siempre que se haya dispuesto la inscripción, (artículo 33.a.3. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).

En segunda instancia y siempre que se trate de un caso con las mismas características, el Tribunal Registral deberá seguir la línea trazada anteriormente (artículo 33.b.2 de la misma norma), independientemente se haya dispuesto en ella un pronunciamiento positivo o negativo para el solicitante. Por ello, al analizar el nuevo título y evidenciar la necesidad de variar de criterio, deberá convocar un Pleno Registral Extraordinario para definir cuál debe prevalecer. Luego, la resolución expedida deberá plasmar el criterio adoptado.

En línea con lo expuesto, para poder responder directamente al problema jurídico, resulta importante evaluar si es que, hasta antes del 15 de agosto de 2013, fecha de expedición de la Resolución N° 1235-2013-TR-L en el marco del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, estuvieron vigentes precedentes de observancia obligatoria, acuerdos plenarios o resoluciones del mismo órgano colegiado que hubieren generado obligación de sujetarse a determinados criterios.

Esto teniendo en cuenta que los hechos del caso indican estar frente a una **unidad inmobiliaria semejante a una "quinta", constituida por un** conjunto de edificaciones de propiedad exclusiva construidas sobre un mismo lote e independizadas registralmente antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112; en donde el pasaje de uso común, sobre el cual se constituyeron servidumbres de paso y servicios, quedó constituido como predio independiente y se mantuvo en propiedad del constructor.

5.4.1. Precedentes de observancia.

Hasta el 15 de agosto de 2013 se habían convocado un total de 107 Plenos Registrales. Sin embargo, en ellos no fue aprobado ningún precedente de observancia obligatoria que hubiera vinculado al Tribunal Registral a adoptar en el caso concreto alguna determinada orientación interpretativa e influir en la decisión sobre la base del análisis conjunto de los hechos y normas jurídicas.

5.4.2. Acuerdos plenarios.

Del mismo modo, a la fecha de publicada la Resolución N° 1235-2013-TR-L no existió acuerdo plenario adoptado en los mencionados Plenos Registrales que hubiera obligado al Tribunal Registral a acogerse en una determinada línea interpretativa para el resolver el caso concreto.

5.4.3. Resoluciones del Tribunal Registral.

5.4.3.1. Resolución 446-2005-SUNARP-TR-L del 27 de julio de 2005.

El acto solicitado en este caso era una rectificación de asiento. Los hechos indican que se construyó y declaró registralmente la fábrica de una "quinta" compuesta por cuatro casas y un pasaje de acceso en el año 1976. Al año siguiente, se independizó registralmente solamente una de las casas, quedando compuesta la partida matriz por las tres casas restantes y un pasaje común, el cual soportaba servidumbre de paso a favor de la primera.

En el año 1985 se inscribió la independización de las tres casas restantes y el área inscrita en la partida matriz quedó reducida al pasaje de acceso. En ese mismo año, la constructora vendió los tres inmuebles recientemente independizados e incluyó en la venta la totalidad de porcentajes de participación sobre el pasaje común, estableciendo además un condominio de indivisión forzosa.

En el año 1986 la constructora le vendió al solicitante la primera casa independizada, que no incluyó algún porcentaje de participación sobre el pasaje común.

En este caso el Tribunal Registral indicó que no procedía la rectificación de asiento para que se le consigne como copropietario del 25% de acciones y derechos sobre el pasaje debido a que no podía entenderse que había

operado una transferencia de participaciones (propiedad) sobre el pasaje común, al no haberse consignado tal derecho en su título de propiedad.

Indican que, si bien Decreto Ley 22112 fue aplicable a las "quintas", este supuesto de hecho se excluye de la norma al no contar el chalet del solicitante de dominio sobre el pasaje, no pudiendo entenderse que la intención de esta última norma sea transferir propiedad. En ese sentido afirma que "los propietarios de las unidades de dominio exclusivo que integran una "quinta" no ejercen copropiedad de pleno derecho sobre el pasaje común de ingreso, debiendo estarse a lo que las partes hayan establecido al respecto."

Consideramos que el razonamiento mencionado debió vincular al Tribunal Registral en interpretar que, para las unidades inmobiliarias como las "quintas" construidas antes del Decreto Ley 22112, que se componen por chalets y pasaje independizados e independientes, deben regirse por las reglas bajo las cuales fueron configuradas y no entender que al amparo de esta última norma operó **una transferencia de propiedad "de hecho"**. Por ello, debió tomarse en cuenta la voluntad y conducta de las contratantes realizadas en cada época en concreto.

5.4.3.2. Resolución 205-2012-SUNARP-TR-L del 3 de febrero de 2012.

El acto solicitado en este caso fue una acumulación de predios. La especial relevancia de esta resolución no yace únicamente en la similitud de supuestos de hechos y normas aplicables a EL EXPEDIENTE, sino que la persona jurídica directamente beneficiada con la inscripción que se solicita es la misma de la del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, es decir LA VENTUROSA.

El Tribunal Registral se planteó la siguiente pregunta: si procede acumular el pasaje inscrito en la PARTIDA MATRIZ con los chalets que tienen calidad de bienes de propiedad exclusiva. El análisis realizado identifica los mismos supuestos de hecho y particularidades de los inmuebles que los posteriormente evidenciados en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL. Afirma expresamente el colegiado que el derecho de servidumbre que está inscrito en la PARTIDA MATRIZ no tiene por vocación transferir propiedad y, que de la lectura de los títulos archivados que dieron mérito a las transferencias dominicales sobre los predios individuales, no consta que se haya transferido porcentajes de participación sobre el PREDIO MATRIZ.

Sin embargo, en el considerando 5 del análisis expresa dos ideas incompatibles que llevan a confusión al administrado: que primero se inscriba dominio de LA VENTUROSA sobre la PARTIDA MATRIZ y segundo, que para ello se deberá reconocer que se encuentra dentro de algún régimen regulado en la Ley 27157. (Ver gráficos N° 4 y N° 5, pp. 25)

El motivo por el cual se deniega la inscripción es correcto pues la VENTUROSA no tenía dominio sobre el área que pretendía acumular, siendo este un requisito indispensable. Sin embargo, en esa línea resulta innecesaria la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o

independización y copropiedad, que le otorgue la calidad de bien común al pasaje.

Ello debido a que cualquiera de los regímenes mencionados no transmite propiedad, y la afectación a calidad de bien común presupone el dominio. Son dos planos temporales distintos. Bastaba que adquiriera el dominio del pasaje común de EL MILAGRO para poder tener la propiedad de todas las secciones de dominio exclusivo y, al erigirse como una edificación sin solución de continuidad, poder acumular todos sus componentes.

Consideramos que el razonamiento de requerirle a LA VENTUROSA propiedad exclusiva sobre el PREDIO MATRIZ debió ser vinculante para resolver sobre EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, no obstante la mención innecesaria y equivocada sobre la forma de hacerlo (constitución de régimen a través de reglamento interno), que no enervaba la lógica expuesta.

5.4.3.3. Resolución 1107-2013-SUNARP-TR-L del 9 de julio de 2013.

El acto solicitado en este caso fue una acumulación de una "quinta" conformada por cinco unidades inmobiliarias independientes: cuatro chalets y un pasaje de acceso común a ellos cuyo uso era garantizado a través de servidumbres de paso; este último predio había quedado registrado en la partida matriz a favor del constructor, al igual que en el EL EXPEDIENTE

La referida edificación había sido erigida e independizada registralmente en el año 1967 sin ningún reglamento interno, es decir, antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112.

En este caso el título fue observado debido a que el registrador, de la sola revisión de la partida matriz advirtió que el constructor y propietario primigenio de todos los chalets aparecía como titular registral y, por lo tanto, no se podía afirmar que la persona jurídica que ahora era propietaria de los cuatro chalets independientes lo hubiera sido también del pasaje común de pleno derecho y sin intervención de su propietario, citando además la mencionada Resolución 446-2005-SUNARP-TR-L.

El Tribunal Registral al resolver el recurso de apelación interpuesto revocó la observación realizada debido a que, al revisar los títulos archivados que sustentaban la enajenación de los derechos de propiedad del constructor halló una cláusula contractual donde se evidenciaba que este sí había vendido además de los chalets la totalidad de porcentajes de participación sobre el pasaje común, hecho que debió constar en los asientos de inscripción.

En consecuencia, esta resolución del Tribunal Registral al igual que en las anteriores, ratifica su postura en afirmar que solamente podrán ser considerados propietarios de los pasajes de uso común constituidos como predios individuales y afectos a servidumbres, aquellas personas que hayan recibido expresamente dicho derecho en virtud a título válido y cierto, es

decir, excluyendo interpretaciones de transferencias fictas o de hecho en mérito al Decreto Ley 22112.

Sobre la base de las tres resoluciones mencionadas, cabe concluir que el Tribunal Registral al pronunciarse sobre el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL estaba obligado a exigir, en cumplimiento con el principio administrativo de predictibilidad o confianza legítima, que antes de inscribir el reglamento interno sobre la PARTIDA MATRIZ, LA VENTUROSA adquiriera derecho de propiedad sobre el PASAJE 1260, dado que en anteriores pronunciamientos ya había manifestado esa posición indicando que no es válida la figura **de la "copropiedad de hecho" o a** transferencia de alcúotas del pasaje de acceso común al amparo del Decreto Ley 22112.

Al contener el título (reglamento interno) un defecto insubsanable dentro del mismo PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL, el Tribunal Registral debió denegar la inscripción no confirmando la observación, sino revocada y disponiendo una tacha sustantiva al amparo del artículo 42 (a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

5.5) Problema jurídico principal: ¿Existió una vulneración al derecho de propiedad de EL MILAGRO?

Para poder determinar si existió o no vulneración al derecho de propiedad de EL MILAGRO es necesario ampliar el panorama y analizar los hechos posteriores al PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL; es decir, aquellos ocurridos luego de que el Tribunal Registral ordenara, y el registrador acatara, la extensión del asiento de inscripción en la PARTIDA MATRIZ del reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad a favor de LA VENTUROSA. Ellos tienen directa relevancia sobre la esfera jurídica de EL MILAGRO y se dividen en 3 actos concatenados y claramente marcados; extinción de reglamento interno y acumulación, rectificación y enajenación.

El 25 de julio de 2013, es decir, un día antes de expedida la resolución del Tribunal Registral que ordenaría la inscripción del reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad, LA VENTUROSA solicitó mediante distinto título, la extinción del mismo reglamento interno y además, la acumulación de los chalets al predio matriz; actos que quedaron inscritos en las partidas registrales de los chalets y en la PARTIDA MATRIZ [ver ANEXO N° 2] el 20 de agosto del mismo año, esto es cinco días después de la inscripción del reglamento interno.

Una vez dejado sin efecto el régimen y acumuladas las partidas, LA VENTUROSA solicitó una rectificación por error material solicitando que conste expresamente en la partida registral: 1) que ella es propietaria del PREDIO MATRIZ y 2) que la PARTIDA MATRIZ mantiene la misma área, linderos y medidas perimétricas que estaban previstas para ella primigeniamente, es decir, 2,344.80 m², que es la sumatoria de áreas de los

chalets independientes y del PASAJE 1260. Su pedido se sustentó en el título que dejó sin efecto el reglamento interno y acumuló los chalets. Ello dio mérito a la extensión del asiento B0009 en el rubro de descripción del inmueble haciendo referencia al área indicada [ver ANEXO N° 3]; y el asiento C00001 en el rubro títulos de dominio indicando la denominación social del solicitante [ver ANEXO N° 4]. Dichos asientos fueron extendidos el 22 de agosto del referido año.

Una vez que LA VENTUROSA había logrado hacer constar en la PARTIDA MATRIZ información aparentemente clara acerca de su derecho, vendió por Escritura Pública el PREDIO MATRIZ a RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS, acto que quedó inscrito en el asiento C00002 de la PARTIDA MATRIZ [ver ANEXO N° 5], extendido el 9 de septiembre de 2013.

El hecho que, en menos de dos meses EL MILAGRO haya perdido su calidad titular registral, propicia hacernos la pregunta: ¿existió una vulneración a su derecho de propiedad?

Definir el derecho de propiedad es una operación laboriosa no solo debido a su complejidad y trascendencia para todas las ciencias sociales, sino porque para entender su verdadero sentido dentro de una sociedad organizada se debe tener en cuenta variables como la época y el lugar donde se entienda. Por ello, el concepto de propiedad no es ni estático ni propio de una región geográfica.

En el ordenamiento jurídico peruano el derecho de propiedad ha sido reconocido, aunque no con los mismos alcances ni limitaciones, en todas las Constituciones Políticas que han regido durante la historia de la República. Siendo que los controversiales actos en aparente perjuicio de EL MILAGRO ocurrieron durante la vigencia de la Carta Magna de 1993, es preciso entender los alcances del derecho de propiedad desde esta última norma.

En su dimensión constitucional, existen instrumentos internacionales que versan sobre Derechos Humanos y forman parte del derecho nacional. En ese caso, por ejemplo, la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Convención Americana de Derechos Humanos prescriben en sus artículos 17 y 21, respectivamente, la protección al derecho a la propiedad privada y reconocen su defensa frente a privaciones arbitrarias.

En referencia al texto constitucional en estricto, este derecho ha sido plasmado en el artículo 2 inciso 16, dentro del Título referido a la persona y la sociedad; y su contenido regulado con mayor amplitud dentro del Título referido al régimen económico, específicamente en el artículo 70 y siguientes.

Del postulado de la norma en mención se evidencian por lo menos tres aspectos: su ejercicio en armonía con el bien común dentro de los límites de la ley, su inviolabilidad y la excepcionalidad de su privación por causa de seguridad nacional o necesidad pública. En esa línea el supremo intérprete de la constitución, en la sentencia recaída en el Expediente N° 05614-2007-

PA/TC (caso Aspillaga Anderson Hermanos S.A.) ha enfatizado en relación a este derecho fundamental como manifestación de libertad económica que se: "garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social." (Fundamento cuarto)

En relación al ejercicio del derecho de propiedad, superando la tradicional concepción proveniente antigua doctrina de derecho civil que lo concibe como absoluto e ilimitado, se comprende que actualmente este se hace indesligablemente de su función social, el cual cumple la finalidad de buscar el bien común; de ese modo, el referido Tribunal manifestó en la Sentencia recaída en el Expediente N° 0008-2003-AI/TC (Caso Roberto Nesta Brero) **que, "(...) la propiedad no solo reside un derecho sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera se estará garantizando el bien común."** (Fundamento quinto)

Debe de igual modo separarse las restricciones legales dentro de su ejercicio de la excepcionalidad de su privación. El primer supuesto, aplicable al caso específico de inmuebles, propició la aparición y ulterior desarrollo del derecho urbanístico, el cual regula el ordenamiento territorial desde una perspectiva de función pública. En el segundo, implica una acción positiva del Estado que se materializa en una transferencia forzosa del derecho de propiedad a favor del mismo, y en el cual un sujeto pasivo que es compensado de manera previa por dicha pérdida. La norma que regula ello actualmente es el Decreto Legislativo 1192.

En su dimensión de derecho privado y sujeto a las limitaciones y reglas anteriormente expuestas, la propiedad es el derecho real más amplio y completo que un sujeto puede tener respecto a un bien. Precisamente se dice **que es "(...) el derecho real por excelencia. Establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin mediación de otra persona."** (Avendaño Valdez 2013: 111)

Los atributos mencionados en el artículo 923 del Código Civil de 1984 son: usar, disfrutar disponer y reivindicar. Estos no deben entenderse como la totalidad de actos que puede realizar un propietario ni menos interpretar que el artículo pretende definir al derecho de propiedad, sino que su propósito es enumerar los más característicos. En ese sentido se afirma válidamente que: **"Esto no significa que las facultades del propietario se agoten en estos derechos. Las facultades del propietario son todas las posibles"** (Avendaño Arana 2013: 128).

Además de su naturaleza de derecho real, el derecho de propiedad es también, desde la clasificación de las situaciones jurídicas subjetivas, una de ventaja activa; específicamente un derecho subjetivo absoluto que puede ser ejercido *erga omnes*. Ello no debe ser confundido con las mencionadas facultades llenan su contenido. (Morales Hervias 2013: 109)

Expresado lo anterior, cabe evaluar cuál es la relevancia del Registro de Predios para la configuración del derecho de propiedad, dado que allí radica el *quid* de la controversia.

El modelo de transferencia de propiedad inmueble adoptado por la normativa peruana es el sistema espiritualista o consensual, conforme indica el artículo 949 del Código Civil que encuentra sus orígenes en el derecho francés, donde prima con especial importancia la autonomía privada. En tal caso, no existe obligación legal de matricular un bien ni inscribir las enajenaciones realizadas sobre el mismo en el Registro de Predios para que este pueda surtir efectos, pues como se mencionó anteriormente, estos tienen eficacia erga omnes y no requieren ulterior reconocimiento.

No obstante, para efectos prácticos resulta de gran importancia de inscribir transferencias de dominio debido a que, en caso de concurrencia de acreedores en casos de doble, triple o múltiple venta sobre mismo bien (caso bastante recurrente en las Cortes de Justicia), será preferido el que de buena fe que inscriba primero, conforme el artículo 1135 de la norma sustantiva.

Manifestado ello, cabe recalcar que las transferencias dominicales sobre inmuebles solamente tienen efecto declarativo. El derecho nace fuera del Registro y se incorpora al mismo para reflejar - y no para crear- una realidad, este último potencia los efectos de oponibilidad a través del característico efecto publicitario y de tal manera estimula la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. El supremo intérprete de la Constitución coincide en este punto según lo indicado en la Sentencia recaída en el Expediente N° 0016-2002-AI/TC: "Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades." (Fundamento quinto).

En EL EXPEDIENTE, EL MILAGRO perdió la calidad de titular registral o de propietario reconocido en el plano registral sin haber manifestado voluntad alguna, lo cual resulta contrario a los valores que inspiran el ordenamiento jurídico. Sin embargo, al haber afirmado que el Registro es declarativo y no constitutivo de derechos, podemos asegurar del mismo modo que EL MILAGRO no ha perdido su derecho propiedad en estricto, es decir el núcleo del mismo no se ha visto vulnerado.

El Registro en este caso está reflejando información errada e inexacta, por lo que EL MILAGRO está legitimado a exigir judicialmente se declare la nulidad del título relativo al reglamento interno que constituye el régimen de independización y copropiedad; así como los títulos posteriores de acumulación y venta del PREDIO MATRIZ a favor de RIMAC. Aunado a ello puede solicitar se ordene al Registro la cancelación en los asientos registrales que se extendieron en mérito a esos títulos y así logre hacer coincidir la realidad en el plano registral con la extra registral.

RIMAC tampoco podría constituirse como un tercero registral según las normas del artículo 2014 del Código Civil, dado que su buena fe se vio enervada al haber estado en la posibilidad de conocer la nulidad del título de su transferente desde la revisión de los títulos archivados, donde nunca se manifestó venta de derecho alguno sobre el PREDIO MATRIZ por parte de EL MILAGRO.

Bajo una tendencia de fomentar que los bienes circulen - aparentemente a toda costa por una absoluta seguridad de tráfico- y sustentando su decisión **en un fantasioso criterio "pro-inscripción" al crearle un sentido interpretativo** de transferencia de dominio que el Decreto Ley 22112 no preveía, el Tribunal Registral, con su decisión, amparó un abuso del derecho de propiedad por parte de LA VENTUROSA, proscrito por el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, debido a que la conducta de este último al incoar el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL y solicitar la inscripción de posteriores actos sobre la base del resultado de aquel "(...) contraría a las normas generales de convivencia social y por tanto, que los tribunales deben **restringir o prohibir esa particular manera de ejercer el derecho.**" (Rubio Correa 2018: 34)

No de menor importancia resulta la conducta ética de los abogados de LA VENTUROSA, cuyo actuar, en calidad de operadores jurídicos que deben buscar una convivencia socialmente justa, no se ajustó a los parámetros del Código de Ética del Abogado de los Colegios de Abogados del Perú - vigente desde 2012 - y de cumplimiento obligatorio por quienes ejercen la profesión.

En su artículo 7 esta norma exige el respeto a la ley: "El abogado debe obedecer la ley, no debe inducir a otros a que la infrinjan, ni aconsejar actos ilegales. Debe promover la confianza del público en que la justicia puede alcanzarse con el cumplimiento de las reglas del Estado de Derecho." (Ministerio de Justicia 2019: 33). Ello debido a que a sabiendas de que no era posible disponer sobre el pasaje que no era suyo, diseñaron una novedosa interpretación normativa al amparo de una norma derogada para satisfacer de modo económico y célere, el interés de su cliente.

En virtud a lo expuesto es posible aseverar que el derecho de propiedad de LA VENTUROSA no se ha visto vulnerado en sustancia debido a que la información registral es solamente una apariencia y no una realidad. El MILAGRO está legitimado para solicitar judicialmente la cancelación de los asientos registrales indebidamente extendidos.

VI. CONCLUSIONES.

6.1. Si concurren los elementos de propiedad privada, pero sobre el "pasaje común" lo que existe es una facultad de uso proveniente de derecho real que no sea propiedad, no puede considerarse que exista jurídicamente una "quinta", independientemente que coloquialmente siga siendo denominada como una. El conjunto arquitectónico sobre el cual gira la discusión en el **PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL** perdió la calidad jurídica de "quinta" cuando EL MILAGRO vendió el primer chalet independiente en 1954 sin acciones y derechos sobre el PASAJE 1260, reservándose la propiedad de este. Dicho derecho se mantuvo inmutable con el devenir de los años y no existió norma legal que haya sobrepasado tal manifestación de autonomía privada.

6.2. No resultaba válido inscribir en "vía de regularización" un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad para una edificación construida antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley 22112, sobre la cual se había constituido servidumbre en un pasaje de uso común. Primero, porque la referida vía no está contemplada cuando el único acto inscribible es el reglamento interno; y segundo, porque solamente se cumplen dos de los tres presupuestos para la constitución del régimen de independización y copropiedad; conjunto de edificaciones de propiedad exclusiva y vocación de pertenencia a variedad de propietarios; pero al no tener titularidad sobre el PASAJE 1260, que el solicitante erróneamente alegaba era un bien de dominio común, el Tribunal Registral debió revocar la observación y disponer la tacha sustantiva del título al contener un defecto insubsanable dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

6.3 La decisión del Tribunal Registral que dispuso la inscripción en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL ignoró el efecto legitimador de las inscripciones que defendían la titularidad y características del predio de EL MILAGRO contenidos en la PARTIDA MATRIZ y vulneró los principios registrales de especialidad, calificación, tracto sucesivo, prioridad, publicidad y legitimación.

6.4. Al pronunciarse sobre el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL el Tribunal Registral estaba obligado a exigir, en cumplimiento del principio administrativo de predictibilidad o confianza legítima, que antes de inscribir el reglamento interno sobre la PARTIDA MATRIZ, LA VENTUROSA adquiriera derecho de propiedad sobre el PREDIO MATRIZ, dado que en anteriores pronunciamientos ya había manifestado dicha posición indicando que no es **válida la figura de la "copropiedad de hecho" o** de transferencia de alícuotas del pasaje de acceso común en estructuras tipo "quintas" al amparo del Decreto Ley 22112.

6.5. Desde su comprensión como derecho fundamental y como derecho real, puede afirmarse que no ha existido vulneración a la propiedad de EL MILAGRO sobre el PREDIO MATRIZ, dado que la inscripción derivada del PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL y posteriores son únicamente declarativos y no constitutivos de derechos. Por ello, al carecer los títulos que dieron mérito a los asientos de inscripción de validez legal, EL MILAGRO está legitimado para interponer demanda de nulidad de acto jurídico y en ella solicitar se cancelen judicialmente los asientos registrales extendidos indebidamente.

6.6. La VENTUROSA nunca tuvo la intención de constituir un régimen de independización y copropiedad sino encontró en el PROCEDIMIENTO REGISTRAL CENTRAL una oportunidad para satisfacer un interés patrimonial a costa de contravenir, a través de interpretaciones y figuras inválidas, el correcto funcionamiento del ordenamiento jurídico.



VII. BIBLIOGRAFÍA.

7.1. LIBROS, TESIS Y DOCUMENTOS DE TRABAJO.

1. BECERRA PALOMINO, Carlos Enrique
2015 El honor de dar fe. Ensayos de Derecho Notarial. 1ª edición.
Lima: Editorial Jurídica del Perú.
2. BIGIO CHREM, Jack
1998 *Exposición de motivos oficial del Código Civil*. Libro IX
Registros Públicos. Lima: Cultural Cuzco.
3. BOBBIO, Norberto
1965 *Derecho y lógica*. México D.F. : Universidad Nacional
Autónoma de México.
4. COGHLAN, Antonio
1984 *Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral*. Buenos
Aires: Abeledo Perrot
5. DE SOTO POLAR, Hernando y otros.
2009 *El otro sendero. Una respuesta económica a la violencia*.
Biblioteca Hernando de Soto. Lima: Grupo Editorial Norma.
6. DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN
1995 *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Madrid: Editorial
Tecnos.
7. DIEZ-PICAZO, Luis
1996 *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Volumen I.
Quinta edición. Madrid: Civitas.
8. DE REINA TARTIÈRE, Gabriel
2009 *Principios Registrales. Estudio del derecho registral
inmobiliario argentino*. Buenos Aires: Heliasta.
9. GARCÍA GARCÍA, José Manuel
1998 *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I.
Madrid : Civitas.
10. GARCIA CONI, Raúl y Ángel A. FRONTINI
1993 *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires: Depalma.

11. GORDILLO, Agustín
2003 *Tratado de derecho administrativo*. Tomo 1 - Parte General. 7ª edición y 1ª edición peruana. Lima: ARA Editores.
12. GONZALES BARRÓN, Gunther
2013 *Derecho urbanístico*. Volumen 1. Lima: Ediciones Legales.
13. HURTADO POZO, José
1979 *La Ley importada. Recepción del Derecho Penal en el Perú*. Lima: Cedys.
14. KLUG, Ulrich
1961 *Lógica Jurídica*. Caracas: Facultad de Derecho de la Universidad Central de Caracas.
15. LANDA ARROYO, César
2010 *Los derechos fundamentales en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Lima: Palestra Editores.
16. MARTINEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, Luis
2004 *La propiedad en las leyes del suelo*. Madrid: Thomson-Civitas.
17. MARÍA HERNANDEZ, Antonio
2003 *Derecho municipal - Parte general*. Primera edición. México D.F. : Universidad Nacional Autónoma de México.
18. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto
2017 *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*. Cuadernos de Derecho Registral N° 1. Lima: Editorial Praeter Legem.
19. MORALES GODO, Juan
2009 *Instituciones del derecho civil*. Lima: Palestra editores.
20. ORTIZ PASCO, Jorge Antonio
2005 *Apuntes de derecho registral*. Lima: Dante Antonioli Delucci Editor.
21. ORTIZ SÁNCHEZ, Iván
2017 *Introducción al derecho urbanístico*. Colección lo esencial del derecho N° 23. Primera edición. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

22. ROCA SASTRE, Ramón
1968 *Derecho hipotecario*. Barcelona: Editorial Bosch.
23. RUBIO CORREA, Marcial Antonio
2013 *La interpretación de la Constitución según el Tribunal Constitucional*. Tercera edición aumentada. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
24. RUBIO CORREA, Marcial Antonio
2018 *El Título Preliminar del Código Civil*. Primera reimpresión de la undécima edición. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- 7.2. ARTÍCULOS EN REVISTAS Y COMPILACIONES.
25. AVENDAÑO ARANA, Francisco
2013 "Limitaciones convencionales de la propiedad". **En:** PRIORI, Giovanni (editor). *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. pp. 123-133.
26. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge
2013 "La propiedad en el Código Civil". **En:** PRIORI, Giovanni (editor). *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. pp. 111-121.
27. BECERRA PALOMINO, Carlos Enrique
2005 "**Régimen legal de los registros**". **En:** BECERRA, Carlos Enrique. *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica. pp. 366-377.
28. CAIRAMPOMA ARROYO, Alberto
2014 "La regulación de los precedentes administrativos en el ordenamiento jurídico peruano." *Derecho PUCP - Revista de la Facultad de Derecho*. Lima, 2014, edición número 73, pp. 483-504.
29. CHICO Y ORTIZ, José María.
1996 "**Calificación Jurídica, conceptos básicos y formularios registrales**". **En** GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier (editor). *La Calificación Registral*. Tomo I. Madrid: Editorial Civitas.

30. DE TRAZEGNIES THORNE, CAROLINA
- 2001 "Con derecho a pasar. La Servidumbre de Paso en el Derecho Romano Justiniano y en el Derecho Civil Peruano." *Revista IUS ET VERITAS*. Lima, 2001, edición número 22, pp. 307-317.
31. GOMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier
- 2009 "El principio de especialidad registral". GÓMEZ GÁLLIGO, Javier (coordinador). Antología de textos de la revista crítica de derecho inmobiliario. Tomo I. Primera edición. Pamplona : Thomson Reuters. Pp. 1929- 1948.
32. GONZALES BARRÓN, Gunther
- 2017 "El Registro declarativo de inmuebles en el Perú." En GONZALES, Gunther y Antonio GORDILLO. El registro declarativo de inmuebles. Lima: Instituto Pacífico, 2017, pp.15-167.
33. GROSS FUENTES, Patricio
- 1998 "La ciudad, un proyecto ético y estético". *EURE*. Santiago, 1998, edición número 71, pp.91-93.
34. MATOS MAR, José
- 1969 "El pluralismo y la dominación en la sociedad peruana. Una perspectiva configuracional." En MATOS, José. *Dominación y cambios en el Perú rural*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos, 1969, pp.23-59.
35. MEJORADA CHAUCA, Martín
- 2014 "Hipoteca sobre bienes futuros". *FORSETI – Revista de Derecho*. Lima, 2014, edición número 2, pp. 60-68.
36. MORALES HERVIAS, Rómulo
- 2013 "La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas". En: PRIORI, Giovanni (editor). *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. pp. 91-110.
37. MOISSET DE ESPANÉS, Luis
- 2002 "Publicidad Registral. Publicidad Material y Publicidad Formal en Perú y Argentina". *Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima*. Lima, Año I (2002), Número 1, pp. 211-220.

38. TAMAYO HAYA, Silvia

2009 "El principio de especialidad o determinación". ORDUÑA, Francisco y Fernando DE LA PUENTE (codirectores). *Los sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el derecho europeo*. Pamplona : Thomson Reuters. Pp. 403-422.

39. VIVAR MORALES, Elena María

1992 "El Registro de la Propiedad, Origen y Finalidad". En VIVAR, Elena. *Derecho registral y notarial. Materiales de Enseñanza* Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 1992, pp.198-227.

40. WIESE, Claudia y otros.

2016 "Desigualdad urbana en Lima Metropolitana" En JUNGLUTH M., WERNER (compilador). *Perú Hoy Desigualdad y Desarrollo*. Lima: DESCO, pp. 333-368. Consulta: 1 de febrero de 2020.

http://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/PERU-HOY/PH_dic16_vf.pdf

7.3. SENTENCIAS.

41. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

2003 Expediente N° 0016-2002-AI/TC. Sentencia: 30 de abril de 2003. Consulta: 6 de junio de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

42. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

2003 Expediente N° 0008-2003-AI/TC. Sentencia: 11 de noviembre de 2003. Consulta: 9 de junio de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.pdf>

43. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

2009 Expediente N° 00605-2008-PA/TC. Sentencia: 28 de enero de 2009. Consulta: 7 de abril de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00605-2008-AA.pdf>

44. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

2009 Expediente N° 05614-2007-PA/TC. Sentencia: 20 de marzo de 2009. Consulta: 9 de junio de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/05614-2007-AA.pdf>

45. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ

2020 Expediente N° 00018-2015-PI/TC. Sentencia: 5 de marzo de 2020. Consulta: 12 de julio de 2020.

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

7.4. RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

46. TRIBUNAL REGISTRAL

2001 Resolución N° 040-2001-ORLC-TR. Resolución: 25 de enero de 2001. En: Jurisprudencia Registral, Volumen XII, Tomo I, p.307. Lima: SUNARP-ORLC.

47. TRIBUNAL REGISTRAL

2002 Resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L. Resolución: 11 de octubre de 2002. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 20 de junio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

48. TRIBUNAL REGISTRAL

2005 Resolución 446-2005-SUNARP-TR-L. Resolución: 27 de julio de 2005. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 15 de diciembre de 2019.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

49. TRIBUNAL REGISTRAL

2007 Resolución N° 328-2007-SUNARP-TR-T. Resolución: 27 de diciembre de 2007. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 4 de julio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

50. TRIBUNAL REGISTRAL

2009 Resolución N° 022-2009-SUNARP-TR-A. Resolución: 23 de enero de 2009. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 1 de julio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

51. TRIBUNAL REGISTRAL

2012 Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L. Resolución: 3 de febrero de 2012. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 16 de diciembre de 2019.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

52. TRIBUNAL REGISTRAL

2013 Resolución N° 1107-2013-SUNARP-TR-L. Resolución: 9 de julio de 2013. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 2 de julio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

53. TRIBUNAL REGISTRAL

2013 Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L. Resolución: 26 de julio de 2013. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 2 de diciembre de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

54. TRIBUNAL REGISTRAL

2013 Resolución N° 506-2013-SUNARP-TR-A. Resolución: 31 de octubre de 2013. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 20 de junio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

55. TRIBUNAL REGISTRAL

2014 Resolución N° 1267-2014-SUNARP-TR-L. Resolución: 8 de julio de 2014. Consulta a través del buscador de resoluciones de la SUNARP: 15 de junio de 2020.

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

7.5. OTROS.

56. CONGRESO INTERNACIONAL DE ARQUITECTURA MODERNA

1933 **"Carta de Atenas"**. Documento aprobado en el marco del IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) celebrado en Atenas en 1933. Consulta: 10 de abril de 2020.

<http://www.etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/CartaAtenas.htm>

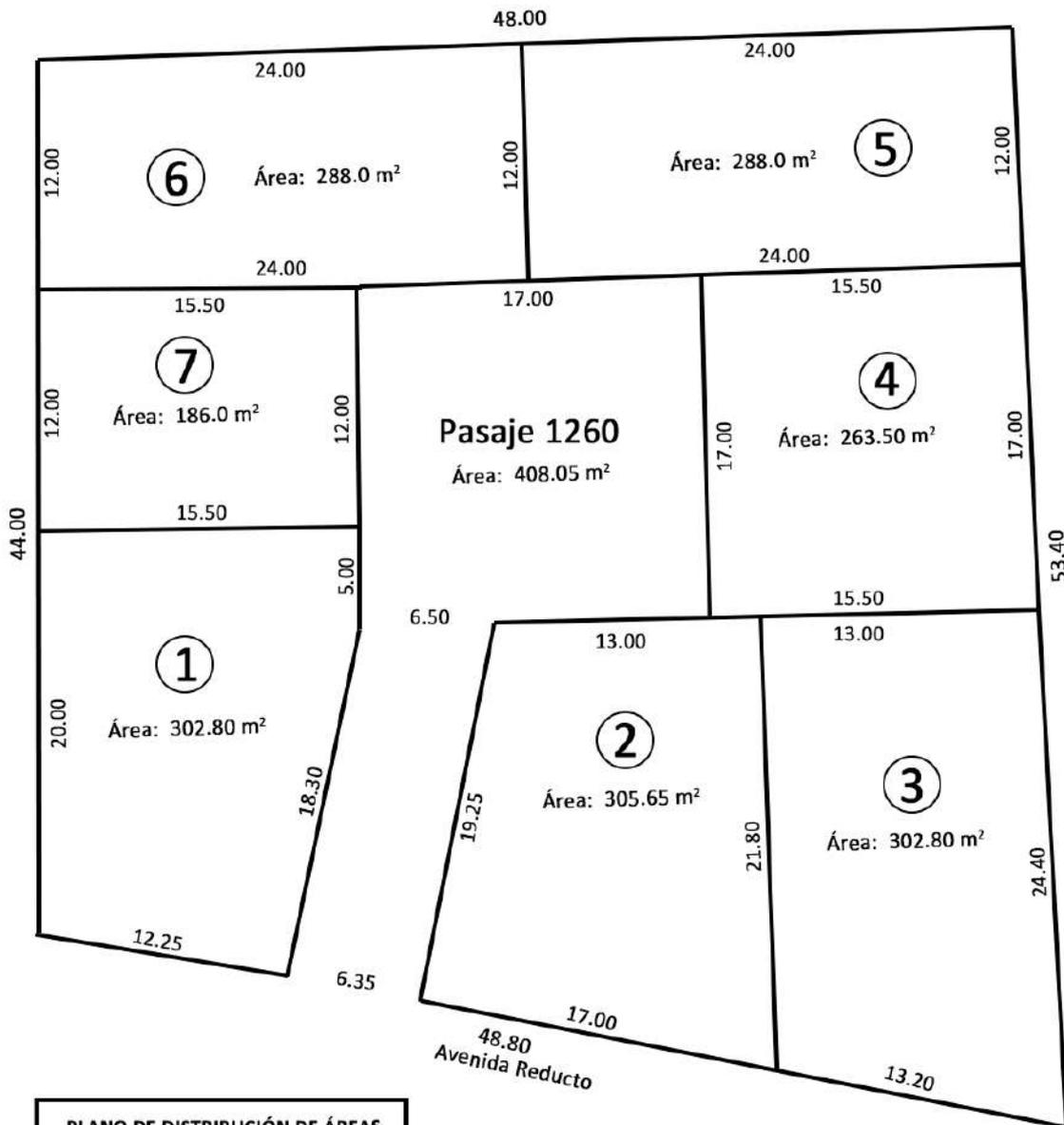
57. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA – INEI
- 2018 *Hogares en viviendas particulares, según tipo de vivienda que ocupan.* Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI. Consulta: 18 de abril de 2020.
http://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/indices_tematicos/cuadro01_1.xlsx
58. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA – INEI
- 2018 *Perú: Resultados definitivos de los censos nacionales 2017.* Tomo I. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI. Consulta: 20 de febrero de 2020.
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1544/00TOMO_01.pdf
59. MINISTERIO DE JUSTICIA DEL PERU
- 2019 Código de Ética del Abogado. Concordado con el Código Voluntario de Buenas Prácticas del Abogado de la Red Peruana de Universidades. Autores: Beatriz Boza, Christian Chocano y Mirna Salas. Lima: Dirección General de Justicia y Libertad Religiosa del MINJUS. Consulta: 9 de julio de 2020.
https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/433747/CODIGO_DE_ETICA_DEL_ABOGADO.PDF
60. MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
- 2015 Sistema de información geográfica – Catastro Virtual. Consulta: 28 de marzo de 2020.
<https://sig.miraflores.gob.pe/miraflores/>
61. REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA
- 2020 Definición de Quinta. Consulta: 2 de marzo de 2020.
<https://dle.rae.es/?w=quinta>

VIII. ANEXOS.

8.1. Anexo N° 1.

Adaptación digitalizada del Plano de las edificaciones de la declaratoria parcial de fábrica. Los siete chalets independientes y el Pasaje común ocupan un área de 2,344.8 m²

Fuente: Título Archivado N° 1953-3375 de fecha 13 de febrero de 1953.



**PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
DE LAS CASAS PROPIEDAD DE
CIA. AGRIC. I COM. EL MILAGRO S.A.
Urbanización Almendariz
Avenida Reducto
MIRAFLORES
Esc. 1:200**

8.2. Anexo N° 2.

Asiento N° B 00005 de la PARTIDA MATRIZ, extendido el 20 de agosto de 2013. En él se inscribe una extinción de reglamento interno.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 07034556
INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS LOTE N° 11 DE LA MANZANA "B" URBANIZACIÓN ALMENDARIZ DISTRITO DE MIRAFLORES	

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

B 00005

EXTINCIÓN DE REGLAMENTO INTERNO.- La propietaria de las unidades inmobiliarias que conforman la edificación matriz, ha **EXTINGUIDO** el reglamento interno inscrita en el asiento 800002 de la presente partida al haberse acumulado las secciones de dominio exclusivo registradas en las P.E. N° 49061703, 07079666, 46778340, 46778359, 46778367, 11118593 y 07035815 a la unidad inmobiliaria matriz, dándose por concluido el Régimen de Independización y Copropiedad que las regulaba. Así consta del documento privado con firmas certificadas ante el Notario de Lima Ricardo Fernandini Bareda con fecha 11/07/2013.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 25/07/2013 a las 12:17:13 PM horas, bajo el N° 2013-00695820 del Tomo Diario 0492, Derechos cobrados S/648,00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003167-05 00005036-17.- Lima, 20 de Agosto de 2013.


.....
OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

8.3. Anexo N° 3.

Asiento N° B 00009 de la PARTIDA MATRIZ, extendido el 22 de agosto de 2013. En él se rectifica el Asiento B00005 (ANEXO 2) en relación al área del inmueble.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 07034556
INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS AVENIDA REDUCTO NUMERO 1238-1244-1260 URBANIZACION ALMENDARIZ MIRAFLORES	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00009

RECTIFICACIÓN: Se rectifica el **Asiento B00005** que antecede en el sentido que ***el inmueble inscrito en la presente partida mantiene la misma área, linderos y medidas perimétricas previstas primigeniamente en esta partida*** . Asi consta del título archivado N° 685820 de fecha 25/07/2013 y conforme el Artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos.- Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/08/2013 a las 04:48:17 PM horas, bajo el N° 2013-00791406 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00004291-14.- Lima, 22 de Agosto de 2013.


OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

8.4. Anexo N° 4.

Asiento N° C00001 de la PARTIDA MATRIZ, extendido el 22 de agosto de 2013. En él se rectifica el asiento B0005 al manifestar que debió declararse que LA VENTUROSA es la propietaria del PREDIO MATRIZ.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 07034556
INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AVENIDA REDUCTO NUMERO 1238-1244-1260 URBANIZACIÓN ALMENDARIZ MIRAFLORES	

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

ASIENTO DE DOMINIO.- La propietaria del inmueble inscrito en la presente partida es **LA VENTUROSA S.A.** inscrita en la Partida Electrónica N° 11004453 del Registro de Personas Jurídicas.- Se extiende el presente asiento, en mérito del título archivado N° 814606 de fecha 29/10/2010, como consecuencia de haberse acumulado las unidades inmobiliarias independizadas de la presente partida matriz y haberse dado por concluido el Régimen de Independización y Copropiedad que las regulaba, manteniendo el inmueble la misma área, linderos y medidas perimétricas previstas en esta partida. Así consta del título archivado N° 685820 de fecha 25/07/2013, la presente rectificación se hace a pedido del usuario y conforme el Artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 21/08/2013 a las 04:48:17 PM horas, bajo el N° 2013-00791406 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/0.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00004291-14.- Lima, 22 de Agosto de 2013.


.....
OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

8.5. Anexo N° 5.

Asiento N° C 00002 de la PARTIDA MATRIZ, extendido el 9 de septiembre de 2013, en el cual se inscribe la venta de LA VENTUROSA a RIMAC SEGUROS del PREDIO MATRIZ.

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 07034556
INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AVENIDA REDUCTO NUMERO 1238-1244-1260 URBANIZACIÓN ALMENDARIZ MIRAFLORES	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO

C00002

COMPRAVENTA.- RIMAC SEGUROS Y REASEGUROS, inscrita en la partida N° 11022365 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la venta otorgada por su anterior propietaria LA VENTUROSA S.A., por el precio de US\$ 10'000,000.00 dólares americanos, cancelados. Así consta en la ESCRITURA PÚBLICA de fecha 29/08/2013 otorgada ante notario RICARDO FERNANDINI BARREDA en la ciudad de LIMA. El título fue presentado el 02/09/2013 a las 04:58:09 PM horas, bajo el N° 2013-00828794 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 3,700.00 nuevos soles con Recibos Números 00025105-35 00026272-33.-Lima, 09 de Setiembre de 2013.


CARMEN ALICIA VALDIVIA SILVA
Registrador Público
Zona Registral N° IX Sede Lima

8.6. Anexo N° 6.

Fotografías actuales del PREDIO MATRIZ situado en Av. Reducto 1260 - Distrito de Miraflores, tomadas el 11 de junio de 2020





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1235-2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 26 JUL. 2013

APELANTE : CRISTIANS SILVA CLAUSI.
TÍTULO : N° 406156 del 30/04/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 43395 del 22/5/2013.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Reglamento Interno.
SUMILLA :

RÉGIMEN DE LAS QUINTAS

"Las quintas preexistentes a la entrada en vigencia del decreto ley 22112 también se sujetaron a dicha norma, por tanto, le resultaba aplicable el régimen de propiedad horizontal. Posteriormente, con la Ley 27157, los propietarios de las unidades inmobiliarias conformantes de una quinta pueden adoptar el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o el régimen de independización y copropiedad; regularizando, para ello, la constitución del reglamento interno".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la inscripción del Reglamento Interno vía regularización respecto de las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas electrónicas N° 11118596, 49061703, 07035815, 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367 del Registro de Predios de Lima; independizadas de la partida matriz N° 07034556 del Registro de Predios de Lima.

Al efecto se adjunta copia del DNI del presentante, solicitud de inscripción, documento privado que contiene el reglamento interno con firmas certificadas por notario de Lima Ricardo Fernandini Barrera (y copia) y copias de los documentos de identidad de los representantes suscribientes del Reglamento Interno.

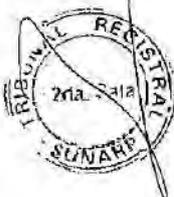
II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, observó el título en los siguientes términos:

"1.- Mediante el presente título se solicita la inscripción en vía de regularización del reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad, la misma que debería efectuarse en la partida registral matriz N° 07034556, en el que ha quedado registrado un pasaje que sería común, luego de las independizaciones de siete parcelas, las mismas que serían las secciones exclusivas.

A fin de inscribir en vía regularización el reglamento interno solicitado, en primer lugar se debe determinar si se cumple con los requisitos para la existencia de un régimen de independización y copropiedad.

Sobre el particular, el Art. 128, primer párrafo, del D.S. 035-2006-VIVIENDA, establece que: "El Régimen de Independización y Copropiedad



supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil. Las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupa cada una". [...].

De la norma citada se concluye que el régimen de independización y copropiedad supone la coexistencia de secciones de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común reguladas por el Código Civil. Las mismas que se ind (sic)

Respecto a las unidades de propiedad exclusiva, en el presente título, las mismas ya se encuentran independizadas, siendo su titular dominial LA VENTUROSA S.A.; respecto al bien de propiedad común, en la documentación presentada, se indica como tal al pasaje inscrito en la partida registral N° 07034556.

Por tanto, para que exista un régimen de independización y copropiedad a regularizar con el presente título, es necesario previamente establecer si el pasaje inscrito en la partida registral N° 07034556 es propiedad de LA VENTUROSA S.A. y por tanto tiene un uso común.

2.- Mediante el título N° 3375 del 13/02/1953 se independizaron del predio inscrito en la partida registral N° 07034556 siete chalets en las partidas registrales 11118596, 49061703, 07035815, 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367. Producto de dichas independizaciones en la partida matriz quedó como remanente un pasaje de 408.05m².

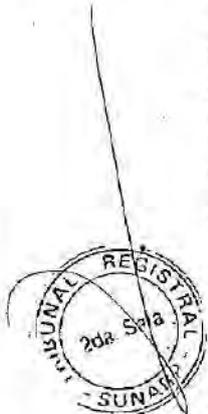
Sobre este pasaje se constituyeron servidumbres de tránsito a favor de las parcelas inscritas en las partidas registrales Nos. 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367, las mismas que no tenían acceso independiente a la vía pública; asimismo, se establecieron las servidumbres de paso de las tuberías de agua, de desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro. La propietaria del inmueble matriz fue la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima, quien independizó a su favor las distintas parcelas.

Apreciamos que la independización no se realizó dentro de un régimen de propiedad horizontal, sino resultando cada unidad inmobiliaria totalmente independiente de las otras, sin la existencia de bienes comunes, habiéndose afectado con servidumbres al pasaje remanente, de conformidad con el Código Civil vigente, a favor de las unidades exclusivas que no tenían acceso a la vía pública, pasaje sobre el cual también mantuvo su dominio la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima.

Asimismo, en las transferencias de dominio de los siete chalets no se incluyó al pasaje remanente por lo que en la actualidad la titular registral del dominio de dicha área sigue siendo la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima.

3.- En consecuencia, al no constar en el Registro que el pasaje inscrito en la partida registral N° 07034556 es de propiedad de LA VENTUROSA S.A. no es posible considerarla como un área común dentro de un régimen de independización y copropiedad.

Debe tener en consideración que el dominio del pasaje no se adquiere constituyendo un reglamento interno de independización y copropiedad. El reglamento interno, es sólo un estatuto que contiene normas relativas a derechos y obligaciones de los propietarios, así como la administración de las unidades de dominio exclusivo sujetas al régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad. El reglamento interno presupone el dominio sobre el edificio, el mismo que se desdobra en uno exclusivo sobre las áreas privadas o de uso exclusivo y otro dominio común o copropiedad sobre las áreas de uso común.



RESOLUCIÓN No. - /235-2013 - SUNARP-TR-L

El dominio o propiedad de un inmueble se adquiere en forma originaria o derivada. En el primer caso, a través de la prescripción adquisitiva (Art. 950 del Código Civil); y en el segundo, mediante un título, entendido como un acto jurídico que contiene la obligación de enajenar un inmueble, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario (artículo 949 del Código Civil). En el presente título, no se aprecia ninguna de las dos formas de adquisición del dominio ni el reconocimiento por la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima en el sentido que el pasaje de acceso es común dentro de un régimen de independización y copropiedad. En consecuencia, a fin de inscribir en vía de regularización el reglamento interno de independización y copropiedad previamente deberá inscribir el dominio de la LA VENTUROSA S.A. sobre el pasaje en la partida registral N° 07034556 y que tendrá un uso común según el citado reglamento interno.

Sírvase subsanar conforme a Ley.

Ley 27157 y su Reglamento, Arts. 32 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 2011 del Código Civil."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Como consta en el título presentado, en el presente caso no se está afectando la edificación a un determinado régimen de propiedad con la aprobación del Reglamento Interno, sino que se está regularizando el régimen preexistente de Independización y Copropiedad, mediante la aprobación del respectivo Reglamento Interno. Ello es así por cuanto, el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad no nace únicamente con la aprobación del Reglamento Interno antes de que las secciones de propiedad exclusiva sean transferidas a favor de terceros, sino que también puede surgir de "hecho" cuando las secciones de propiedad exclusiva son independizadas y transferidas sin haberse otorgado el Reglamento Interno. En este supuesto, la normativa vigente ha previsto la regularización del régimen mediante la aprobación del respectivo reglamento interno, conforme analizaremos a continuación.

- En efecto, de acuerdo a lo previsto por el artículo 37 de la Ley 27157, "En los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente título". En esos casos, es obligatoria la aplicación de algunos de los regímenes previstos en la Ley 27157.

- El artículo 3 de la Ley 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".

- Se aprecia que se reconoce expresamente la posibilidad de que los propietarios de edificaciones que no cuenten con reglamento interno puedan sanear su situación legal. El literal c) del artículo 26 del Reglamento de la Ley 27157, ha previsto que para el trámite de la regularización de edificaciones, entre las que se encuentran las de tipo quinta, se deberá presentar el respectivo Reglamento Interno. Esta norma tiene como presupuesto que el régimen legal preexiste y que su saneamiento se efectuará mediante la aprobación del respectivo reglamento interno, aprobación que puede efectuarse por acuerdo de la mayoría de los nuevos propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. No podría arribarse a



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or similar, located at the bottom left of the page.

una conclusión distinta por cuanto, por naturaleza, solamente es posible regularizar una situación de hecho preexistente pero no formalizada.

- Cabe agregar además que en la fecha en que se efectuó la independización de las secciones de propiedad exclusiva (1953) no se exigió la previa inscripción del Reglamento Interno porque la normativa vigente no establecía que el régimen de propiedad horizontal era aplicable para las edificaciones tipo quinta.

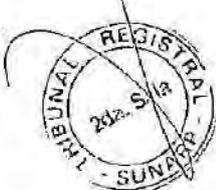
- La deficiencia normativa acusada en el numeral precedente es superada posteriormente con el Decreto Ley 22112 del año 1978. A partir de dicha norma recién se estableció que el régimen de propiedad horizontal también era aplicable de manera obligatoria para las edificaciones distintas a los tradicionales edificios en altura.

- Exigir que desde el año 1953 se haya sujetado expresamente la edificación tipo quinta al régimen de propiedad horizontal mediante la aprobación del Reglamento Interno constituye un imposible jurídico.

- Debido a que en la oportunidad en que se efectuaron las independizaciones no era aplicable el régimen de propiedad horizontal para las quintas, debía garantizarse el uso del pasaje común por los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva con las herramientas que ofrecía la normatividad vigente a esa fecha, una de las cuales era la servidumbre de paso. Sin embargo, el hecho que el propietario original haya constituido servidumbre de paso sobre el pasaje de circulación no le cambia la naturaleza de común ni excluye a la edificación tipo quinta del régimen de propiedad horizontal pues como ha quedado establecido, el régimen es obligatorio y no facultativo.

- Cuando se transfiere el bien principal (sección de propiedad exclusiva) simultáneamente se transfieren los bienes accesorios (zonas y bienes comunes). Tan ello es así que, en los supuestos de regularización del régimen mediante la aprobación del Reglamento Interno, la normativa exige que el acuerdo sea adoptado por la mayoría de propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, quienes deberán acreditar su derechos sobre las secciones de propiedad exclusiva y no sobre las zonas comunes. Exigir título de propiedad expreso sobre las zonas comunes implica desconocer la naturaleza del régimen e impedir su regularización.

- Finalmente, nuestro pedido también se sustenta en el octavo párrafo del punto 5 del análisis de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L del 3/2/2012.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) En el tomo 663 a fojas 253-257, que continúa en la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, luego de la independización de siete chalets, quedó reducido a una extensión superficial de 408.05m², constituido por el pasaje 1260, quedando constituidas servidumbres de tránsito para las cuatro parcelas números cuatro, cinco, seis y siete, lo mismo que las servidumbres de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro. En el asiento 9 consta también la constitución de servidumbre de paso a favor del chalet independizado a fojas 307 del tomo 715.

Consta como titular registral del predio, según el asiento 1, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima.

2) Chalet con frente a la Av. Reducto N° 1260-1266-1268 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 301-303 del tomo 715 que continúa en la partida

RESOLUCIÓN No. - / 235 - 2013 - SUNARP-TR-L

electrónica N° 11118593 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

3) Departamento A con frente a la Av. Reducto N° 1244-1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 307-312 y 459-461 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 49061703 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

4) Departamento 201 y 301 ubicado en Av. Reducto N° 1238 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 313-318 y 470-474 del tomo 715 y 463-464 del tomo 1484 que continúa en la partida electrónica N° 07035815 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular es La Venturosa S.A.

5) Departamento "B" ubicado en la Av. Reducto N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 319-324, 124-125 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 07079666 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

6) Chalet "C" con frente al Pasaje N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 325-328 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 46778340 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

7) Chalet "D" con frente al Pasaje N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 331-335 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 46778359 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

8) Chalet "E" ubicado en Av. Reducto N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 337-342 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 46778367 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. Con informe oral del abogado Moisés Arata Solís.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la regularización del reglamento interno de una quinta construida antes de la vigencia de la Ley 22112, en la que se había constituido servidumbre sobre el pasaje de acceso a la vía pública.

VI. ANÁLISIS

1. La Venturosa S.A. es titular registral de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11118596, 49061703, 07035815, 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367 del Registro de Predios de Lima. En anterior asiento de presentación (título N° 890192 del 21/10/2011) se solicitó -entre otros actos- la inscripción de la acumulación de dichas unidades inmobiliarias, conjuntamente con el pasaje registrado en la partida matriz N° 07034556 del Registro de Predios de Lima.

La denegatoria de inscripción formulada por el Registrador fue materia de apelación, siendo que esta instancia, a través de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L del 3/2/2012, se pronunció de la siguiente forma:

"(...)

4. La independización y modificación de área del predio inscrito en la partida N° 07034556 del Registro de Predios, se extendió en virtud de título archivado N° 3375 del 13/2/1953 donde obra la escritura pública del 2/2/1953 otorgada ante el notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos. Fluye de la cláusula quinta de este instrumento público lo siguiente:

"Quinta: Después de hechas las independizaciones a que se contrae la cláusula anterior, quedará en la partida matriz de fojas doscientos cincuenta y cinco del tomo seiscientos sesenta y tres una extensión de cuatrocientos ocho metros cinco decímetros cuadrados, área ocupada por el Pasaje número un mil doscientos sesenta, cuyos linderos (...). Sobre este pasaje quedan constituidas las servidumbres de tránsito para las cuatro parcelas número cuatro, cinco, seis y siete, lo mismo que las servidumbres de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro."

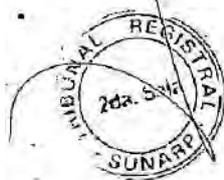
Conforme fluye del citado título archivado, las cuatro parcelas (4, 5, 6 y 7) a quienes se les beneficia con la servidumbre de tránsito, corresponden a los predios inscritos en las partidas N° 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367, puesto que en la cláusula cuarta de la escritura pública se les identifica con su número de partida cuyos antecedentes estaban en tomos y fichas. De igual modo, se les identifica en la anotación de inscripción que obra en el referido título archivado.

Ahora bien, en el asiento 9 de fojas 257 del tomo 663 que continúa en la partida N° 07034556 del Registro de Predios, se registró una servidumbre de paso a favor del Chalet inscrito a fojas 307 del tomo 715. Este asiento se extendió en virtud de la escritura pública del 26/6/1954 otorgada ante notario de Lima Hugo Magill Diez Canseco la cual obra archivada en el título N° 365 del 27/8/1954, en virtud del cual se inscribió una de las transferencias del Chalet 1244-1260A (Partida N° 49061703); apreciándose en la cláusula segunda de la escritura pública del 26/6/1954 otorgada ante el notario de Lima Hugo Magill Diez Canseco, lo siguiente: "Colindando con el inmueble materia de la venta, (...), se establece una servidumbre de paso en dicho pasaje para uso de los compradores del inmueble y de los sucesivamente lo adquieran. (...)."

Así, se puede apreciar que se encuentran plenamente identificados los predios respecto de los cuales se les beneficia con la constitución del derecho de servidumbre de tránsito y de paso, siendo éstos los predios inscritos en las partidas N° 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367 (servidumbre de tránsito) y N° 49061703 (servidumbre de paso); no encontrándose comprendido el predio inscrito en la partida N° 07035815, como lo ha señalado el Registrador.

5. Estas servidumbres, de tránsito y de paso, se constituyeron bajo la vigencia del Código Civil de 1936.

De conformidad con el artículo 960 de este Código, "La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro, que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso



A handwritten signature or mark located at the bottom left of the page.

RESOLUCIÓN No. - 1235-2013 - SUNARP-TR-L

del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos". Artículo similar al artículo 1035 del Código Civil actual.

Asimismo, en el artículo 961 del Código Civil de 1936 se establecía que: "El derecho de servidumbre es inseparable del predio dominante y sólo puede transferirse con él; el gravamen subsiste en el predio sirviente, cualquiera que sea su dueño". Esta norma fue recogida también en nuestro actual Código Civil, así, en el artículo 1036 se señala lo siguiente: "Las servidumbres son inseparables de ambos predios. Sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario".

Tenemos, de acuerdo a lo expuesto, que mediante el derecho de servidumbre el titular del predio sirviente le otorga en beneficio del titular del predio dominante, derecho de ciertos actos de uso respecto de su predio o para impedir que el titular del predio sirviente pueda ejercer algunos de sus derechos. En tal sentido, con la constitución del derecho de servidumbre no se "transfiere" el derecho de propiedad del predio sirviente a favor del propietario del predio dominante, por lo que el titular del predio sirviente sigue siendo propietario de su inmueble.

La apelante argumenta que al comprar cada uno de los inmuebles que se independizaron de la matriz se consignó expresamente en las escrituras públicas de compraventas que cada una de las ventas incluía el derecho de propiedad sobre el área común constituido por el pasaje de acceso. Por ello indica, que al tener La Venturosa S.A. la propiedad de todas las unidades que poseen servidumbre sobre el pasaje, solicitan la acumulación de todas las unidades independizadas de su propiedad. Señala además que no conforman condominio ni están sujetas a ningún régimen legal vigente.



Al respecto, debemos señalar que de la revisión de los títulos de transferencias realizadas por la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A., se advierte que esta empresa transfirió las casas estableciendo respecto de una, servidumbre de paso sobre el pasaje (la casa inscrita en la partida electrónica N° 49061703) y respecto de otra servidumbre de tránsito sobre el pasaje (la casa inscrita en la partida electrónica N° 07079666), respecto de las otras casas, en las transferencias no se indica servidumbre alguna, sólo que el frente de cada casa es el pasaje N° 1260. Por lo tanto, no consta en los títulos archivados que la propietaria original haya transferido su derecho de propiedad sobre el pasaje de acceso.

La circunstancia que se invoca, de que el pasaje de acceso es de propiedad común de cada una de las unidades inmobiliarias que se sirven de dicho pasaje, no consta en la partida registral ni en los títulos de transferencia realizados por la titular de dominio que aparece en el registro.

Esta instancia considera que previamente a la acumulación debe definirse la titularidad del pasaje de acceso y así figure en el Registro como de propiedad común de las unidades inmobiliarias, para lo cual será necesario que se reconozca que se trata de unidades que están dentro de uno de los regímenes de la Ley N° 27157, pues señalan en el recurso de apelación que no forman un condominio ni están sujetas a ningún régimen legal.

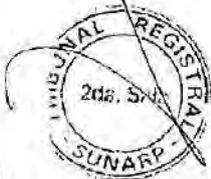
En consecuencia, siendo el titular registral del inmueble inscrito en la partida N° 07034556, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima y no La Venturosa S.A., no procede la acumulación del pasaje ni tampoco dejarse sin efecto las servidumbres, tal como se ha

planteado en la escritura pública de acumulación. Por lo tanto, previamente, deberá definirse el dominio del pasaje, así como su condición de bien común.

(...)” (el resaltado y subrayado es nuestro).

2. Es así, que mediante el presente título se solicita la inscripción del Reglamento Interno vía regularización respecto de las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas electrónicas N° 11118596, 49061703, 07035815, 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367 del Registro de Predios de Lima; independizadas de la partida matriz N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, a fin que se reconozca que se trata de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de independización y copropiedad.

Conforme se evaluó anteriormente en la resolución citada, en el asiento 5 a fojas 255 del tomo 663 de la partida matriz N° 07034556, originalmente se encontraba inscrito un predio con una extensión superficial de 2,344.80m². En la anotación marginal extendida a fojas 253 del tomo 663 constan las independizaciones del chalet N° 1260 y 1268, chalet N° 1260 y 1244, chalet N° 1234 y 1236, chalet interior letra B, chalet letra C, chalet letra D y chalet letra E en el tomo 715 a fojas 301, 307, 313, 319, 325, 331 y 337, respectivamente. En el asiento 7 consta que, luego de las desmembraciones, el inmueble matriz ha quedado reducido a una extensión superficial de 408.05m²; y que está constituido por el Pasaje 1260. Sobre este pasaje quedaron constituidas las servidumbres de tránsito para las cuatro parcelas número cuatro, cinco, seis y siete, lo mismo que las servidumbres de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que queda instalarse en el futuro. Adicionalmente, en el asiento 9 consta también la constitución de servidumbre de paso a favor del chalet independizado a fojas 307 del tomo 715.



El Registrador deniega la inscripción del Reglamento Interno en vía de regularización indicando que la independización no se realizó dentro de un régimen de propiedad horizontal, sino resultando cada unidad inmobiliaria totalmente independiente de las otras, sin la existencia de bienes comunes, habiéndose afectado con servidumbre el pasaje remanente que mantuvo su dominio la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A.

Por tanto, corresponde determinar si procede la inscripción del Reglamento Interno vía regularización respecto de una quinta construida antes de la vigencia de la Ley 22112, en que se había constituido servidumbre sobre el pasaje de acceso a la vía pública.

3. Conforme se puede apreciar del plano de independización que obra en el título archivado N° 3375 del 13/2/1953, las unidades inmobiliarias independizadas conforman una "quinta"; que conforme a la definición que actualmente se establece en el artículo único de la norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones es un: "Conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública".

Las quintas no se encontraban reguladas para ese momento. La ley N° 10726 del 1/12/1946, ley que reguló la propiedad horizontal en el Perú y que se encontraba vigente a la fecha de independización de las unidades inmobiliarias conformantes de la quinta a la que se refiere el presente

RESOLUCIÓN No. - /235-2013 - SUNARP-TR-L

título¹, comprendió exclusivamente a la propiedad horizontal, esto es, aquella en la que los distintos pisos o departamentos de un edificio pertenecen a distintos propietarios, existiendo bienes comunes, entre los que se encontraba el terreno sobre el que se levantaba el edificio.

4. El decreto ley N° 22112 promulgado el 14/3/1978, que derogó a la ley 10726, estableció el régimen de propiedad horizontal, con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integrados por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios y además por bienes de dominio común y por servicios comunes. Este decreto ley estableció expresamente en el segundo párrafo del artículo 1° que quedaban comprendidas dentro del mismo régimen, en lo concerniente a preservar la concepción urbanístico arquitectónica original del conjunto y mantener y conservar los bienes de uso común y servicios comunes, las unidades vecinales, agrupamientos residenciales, *quintas* y demás modalidades diferentes a los tradicionales edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños.

En la primera disposición transitoria del D.L.22112 se estableció que **las edificaciones o conjuntos de edificaciones actualmente ocupadas, terminadas o en proceso de construcción, que respondan a las características señaladas en el artículo 1, se sujetaban al régimen de dicha norma.**

Por lo tanto, en virtud a la referida primera disposición transitoria, la quinta a la que se refiere la rectificación solicitada quedó sujeta al régimen de propiedad horizontal previsto en el D.L. 22112.

5. La ley N° 27157, publicada el 20/7/1999, que actualmente regula el régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad común, establece en el artículo 37 que los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad común.

En su artículo 2 se define a la quinta, estableciendo que es aquella conformada por unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuenta, por lo menos, con un *pasaje de acceso en calidad de bien común*.

El artículo 125 del TUO del Reglamento de la ley N° 27157, aprobado mediante D.S. 035-2006-VIVIENDA, dispone que el régimen de propiedad exclusiva y común contemplado en el Título III de la ley 27157, norma el régimen al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes. Su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo.

En el artículo 126 del mencionado reglamento se enumeran las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por dicho reglamento, entre las que se encuentran las quintas.

¹Independizados los chalets en el año 1953

Se aprecia entonces que conforme a la legislación vigente en la actualidad, las quintas se encuentran sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común regulado en el Título III de la ley 27157, pudiendo optar - conforme al artículo 127 del reglamento -, entre los dos regímenes que comprende: a) el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, y b) el régimen de independización y copropiedad².

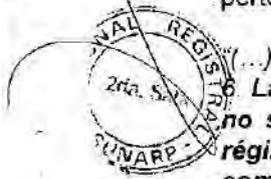
El régimen de Independización y Copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil (artículo 128).

6. En el caso de la quinta a la que se refiere el presente título, en el momento en que la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A. era la única propietaria y solicitó la independización de los chalets, se encontraba en vigor la ley 10726, que como se ha expresado, no comprendía a las quintas.

En la independización se señaló que se constituía una servidumbre de paso de las tuberías de agua, desagüe y de las redes eléctricas de luz y fuerza y de cualquier otro servicio que pueda instalarse en el futuro.

En ese momento, el pasaje no tenía la calidad de común, pues se había constituido servidumbre. Sin embargo, por imperio del D.L.22112 el régimen de propiedad horizontal resultaba aplicable a los predios que constituirían quinta, por el solo hecho de configurarse como tal; sin importar la forma como se había garantizado el acceso a la calle, es decir, mediante la transferencia de cuotas ideales a favor de las unidades inmobiliarias independizadas o a través de la constitución de una servidumbre, o incluso sin haberse configurado alguna de ellas.

Así, en la Resolución N° 114-2005-SUNARP-TR-L del 25/2/2005, respecto a una solicitud de inscripción de la acumulación de unidades inmobiliarias pertenecientes a una quinta, se expresó lo siguiente:



La circunstancia que no se haya otorgado reglamento interno, y que no se haya inscrito, no significa que la edificación no se rija por el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, por cuanto para su sola existencia basta que exista dicha edificación y que las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenezcan a más de un propietario, según se señalaba en el artículo 1 del Decreto Ley N° 22112.

Al estar reguladas las diversas fracciones por el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, se desprende la naturaleza del pasadizo común, cual es la de ser un bien común a todas las fracciones, de acuerdo al literal c) del artículo 3 del reglamento del Decreto Ley N° 22112, al haber estado vigente al momento de la constitución, y conforme al literal c) del artículo 40 de la Ley N° 27157" (el resaltado es nuestro)

7. La Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A. ya transfirió el área útil del inmueble (los chalets) quedando el pasaje que sirve de acceso a la

² Este desarrollo se encuentra en la Resolución N° 446-2005-SUNARP-TR-L del 27/7/2005 y N° 1107-2013-SUNARP-TR-L del 9/7/2013.

RESOLUCIÓN No. - 1235-2013 - SUNARP-TR-L

vía pública. Si bien se constituyó servidumbre sobre el pasaje, ello obedeció a que no existía un régimen de propiedad horizontal en la época en que se configuró dicha quinta y se requería asegurar el acceso a la vía pública.

Aunque no se ha transferido una cuota ideal del pasaje conjuntamente con las unidades inmobiliarias independientes, la naturaleza de la finca hace que haya resultado de aplicación el Decreto Ley 22112, y que en la actualidad, sea procedente elegir cualquiera de los regímenes que establece el Reglamento de la Ley 27157. Lo cual está siendo materia de regularización con el presente título.

En consecuencia, corresponde revocar la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima.

8. Se deja constancia que, en el caso resuelto con la Resolución N° 446-2005-SUNARP-TR-L del 27/7/2005, se solicitaba la rectificación del dominio de un pasaje, respecto del cual el titular registral ya había dispuesto el 100% del mismo a tres de las cuatro unidades inmobiliarias conformantes de la quinta. A diferencia del caso anteriormente expuesto, en el presente no hubo disposición del pasaje común y justamente, lo que se pretende es la regularización de la constitución del Reglamento Interno otorgado por la propietaria de todas las unidades inmobiliarias conformantes de la quinta, a fin de reconocer que el pasaje tiene la calidad de común.

En ese sentido, no se considera que se trate de un título con las mismas características.

9. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Interviene como Vocal Suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 171-2013-SUNARP/PT del 18/6/2013.

Estando a lo acordado por mayoría:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales correspondientes.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

La vocal que suscribe emite el siguiente voto en discordia:

1. Conforme al artículo 33 b.2) del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo que considere que debe apartarse de dicho criterio. En éste último supuesto se solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer.

Esta norma pretende evitar criterios contradictorios al interior del Tribunal, a la misma vez que asegurar la predictibilidad de las decisiones registrales.

2. En el caso de las quintas construidas durante la vigencia del D.Ley 10726, en las que el propietario originario constituyó servidumbre sobre el pasaje de acceso, este colegiado ha establecido:

- Res. 446-2005-SUNARP-TR-L del 27/7/2005:

Quintas

Los propietarios de las unidades de dominio exclusivo que integran una quinta no ejercen copropiedad de pleno derecho sobre el pasaje común de ingreso, debiendo estarse a lo que las partes hayan establecido al respecto.

En el análisis de dicha resolución se señaló:



El decreto ley N° 22112 promulgado el 14-3-1978, que derogó a la ley 10726, estableció el régimen de propiedad horizontal, con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integrados por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes propietarios y además por bienes de dominio común y por servicios comunes. Este decreto ley estableció expresamente en el segundo párrafo del Art. 1° que quedaban comprendidas dentro del mismo régimen, en lo concerniente a preservar la concepción urbanístico arquitectónica original del conjunto y mantener y conservar los bienes de uso común y servicios comunes, las unidades vecinales, agrupamientos residenciales, quintas y demás modalidades diferentes a los tradicionales edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños.

En la primera disposición transitoria del D.L.22112 se estableció que las edificaciones o conjuntos de edificaciones actualmente ocupadas, terminadas o en proceso de construcción, que respondan a las características señaladas en el Art. 1°, se sujetaban al régimen de dicha norma.

Por lo tanto, en virtud a la referida primera disposición transitoria, la quinta a la que se refiere la rectificación solicitada quedó sujeta al régimen de propiedad horizontal previsto en el D.L. 22112.

- El Art. 1° del D.L. 22112, al referirse a las quintas y demás modalidades diferentes a los tradicionales edificios en altura, no establecía que en éstas existirían bienes de dominio común - que sí se preveían para los edificios en altura -, sino bienes de uso común.

RESOLUCIÓN No. - 1235-2013 - SUNARP-TR-L

El reglamento del D.L. 22112, aprobado mediante D.S.N° 019-78-VC, enumeraba en el Art. 3° a los bienes de dominio común, pero no enumeraba los bienes de uso común.

Lo que si establecían las normas antedichas es que en las quintas y demás modalidades diferentes a los tradicionales edificios en altura, existían servicios comunes, al igual que en los edificios en altura. Los servicios comunes estaban enumerados en el Art. 4° del reglamento, y eran los siguientes:

- a) La guardiana, portería y jardinería.
- b) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos, y en general, de los bienes de dominio y uso comunes.
- c) La incineración y/o eliminación de basura.
- d) El alumbrado público, baja policía y jardines públicos, siempre que el pago de los derechos y arbitrios deban efectuar los propietarios en conjunto.
- e) La administración de la edificación.

- Como puede apreciarse de lo expuesto, las normas que rigieron la quinta a la que se refiere la rectificación solicitada a la fecha de la culminación de su construcción y a la fecha de las transferencias de las unidades de propiedad exclusiva integrantes de la misma, no establecían que en las quintas el pasaje de ingreso tenía la calidad de bien de dominio común. Las normas sólo hacían referencia a los bienes de uso común y servicios comunes.

Por lo tanto, si bien la quinta se encontraba comprendida en el régimen regulado por el D.L. 22112, el pasaje de ingreso - que era un bien de uso común -, no necesariamente era de dominio común.

Así, para determinar el régimen de propiedad del pasaje de ingreso a la quinta, debía estarse a lo que las partes hubieran pactado. Se concluye por tanto que los propietarios de las unidades de dominio exclusivo que integran la quinta no ejercen copropiedad de pleno derecho sobre el pasaje común de ingreso.



- En la solicitud de independización se señaló que la unidad inmobiliaria que se independizaba tendría acceso por el pasaje común, sin embargo esta afirmación no implicaba que el referido pasaje común fuera un bien de dominio común. Es más, en la solicitud de independización se señaló que el inmueble que se independizaba "(...) goza de la servidumbre perpetua de paso o tránsito, luz, aire, paso de tubería de agua o desagüe".

La servidumbre es un gravamen sobre un predio (predio sirviente) en beneficio de otro (predio dominante), que dan derecho al predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos. Al respecto, conforme al Art. 977 del Código Civil de 1936 - que se encontraba vigente a la fecha de la referida independización -, establecía que el propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro. Lo mismo se establece en el Art. 1048 del Código Civil vigente en la actualidad.

Si bien la antedicha servidumbre no se inscribió - pues fue objeto de observación al no haberse cumplido con la formalidad requerida (escritura pública) -, queda claro que el predio que se independizó no tenía ningún derecho de propiedad sobre el pasaje común, pues si así hubiera sido, no cabía la servidumbre.

3. Como puede apreciarse, en la citada Res. 446-2005-SUNARP-TR-L se estableció que en las quintas construidas antes de la vigencia del D.Ley 22112 - y que quedaron sujetas a dicho régimen al entrar dicho D. Ley en vigor -, el pasaje de ingreso no es necesariamente bien común: puede suceder entonces que el propietario originario mantenga la propiedad del mismo. Como por ejemplo, el supuesto en el que el propietario originario haya constituido servidumbre sobre dicho pasaje.

Así, en caso de constitución de servidumbre, el pasaje queda afecto, pero el propietario originario mantiene el derecho de propiedad. Por su parte, los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva tienen derecho a servirse del pasaje común, pero no ejercen derecho de propiedad sobre dicho pasaje.

En la citada resolución se examinó el derecho de propiedad sobre el pasaje común, y se concluyó de la manera antes expuesta. Contrariamente a lo que se afirma en el voto en mayoría, en dicha resolución no se sujetó la titularidad del derecho de propiedad sobre el pasaje a la regularización de reglamento interno alguno: se señaló directamente que el propietario de una de las casas que alegaba tener derecho de copropiedad sobre el pasaje, carecía de dicho derecho.

En el título venido en grado se presenta una situación similar a la que se resolvió con la citada Res. 446-2005-SUNARP-TR-L: se trata de una quinta construida durante la vigencia del D. Ley 10726 en la que el propietario originario estableció servidumbre sobre el pasaje de ingreso.

4. A ello debe añadirse que al examinar este colegiado el pedido de acumulación que involucraba al mismo pasaje inscrito en la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, este colegiado concluyó en la Res. 205-2012-SUNARP-TR-L lo siguiente:



"5. (...) con la constitución del derecho de servidumbre no se "transfiere" el derecho de propiedad del predio sirviente a favor del propietario del predio dominante, por lo que el titular del predio sirviente sigue siendo propietario de su inmueble.

(...)

Al respecto, debemos señalar que de la revisión de los títulos de transferencias realizadas por la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A., se advierte que esta empresa transfirió las casas estableciendo respecto de una, servidumbre de paso frente al pasaje (...) y respecto de otra servidumbre de tránsito sobre el pasaje (...), respecto de las otras casas, en las transferencias no se indica servidumbre alguna, sólo que el frente de cada casa es el pasaje N° 1260. Por lo tanto, no consta en los títulos archivados que la propietaria original haya transferido su derecho de propiedad sobre el pasaje de acceso.

La circunstancia que se invoca, de que el pasaje de acceso es de propiedad común de cada una de las unidades inmobiliarias que se sirven de dicho pasaje, no consta en la partida registral ni en los títulos de transferencia realizados por el titular de dominio que aparece en el registro.

Esta instancia considera que previamente a la acumulación debe definirse la titularidad del pasaje de acceso y así figure en el Registro como de propiedad común de las unidades inmobiliarias, para lo cual será necesario que se reconozca que se trata de unidades que están dentro de uno de los regímenes de la Ley N° 27157 (...)

RESOLUCIÓN No. - 1235 2013 - SUNARP-TR-L

En consecuencia, siendo el titular registral del inmueble inscrito en la partida N° 07034556, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima y no la Venturosa S.A.; no procede la acumulación del pasaje ni tampoco dejarse sin efecto las servidumbres, tal como se ha planteado en la escritura pública de acumulación. Por lo tanto, previamente deberá definirse el dominio del pasaje, así como su condición de bien común.

(...).

6. Sin perjuicio de lo señalado en los puntos que anteceden y no obstante que no procede la acumulación del pasaje, en tanto no se registre previamente el dominio de la Venturosa S.A., es preciso pronunciarse sobre los demás aspectos de la observación.

(...)"

5. Ahora bien, el apelante interpreta la Res. 205-2012-SUNARP-TR-L en el sentido que es posible definir el dominio del pasaje de ingreso a través de la regularización del reglamento interno, en la que no participa la propietaria de dicho pasaje: Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima.

Sin embargo, en aplicación de los principios de legitimación y de tracto sucesivo, no podría admitirse que quien ejerce derecho de propiedad exclusivo sobre un predio – aun cuando se trate de un pasaje –, no participe en el acto en el que se define que dicho pasaje no le pertenece. Esto afecta el derecho de propiedad, el que tiene protección constitucional.

En todo caso, resulta indispensable que se convoque a un Pleno Registral para poder apartarse del criterio adoptado en la Res. 446-2005-SUNARP-TR-L, en la que se concluyó que, si una sección conformante de una quinta tiene derecho de propiedad sobre el pasaje común, no cabe la servidumbre.

Esto es, si el propietario originario constituyó servidumbre sobre el pasaje de ingreso, es porque los predios conformantes de la quinta, no tenían derecho de propiedad alguno sobre dicho pasaje, conservando el propietario originario derecho de propiedad sobre dicho pasaje.

Por las razones expuestas, voto por confirmar la observación.



Nora Mariella Aldana Durán
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

Z: Resoluciones2013-406156-2013
L:la

* * * * *