

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



**INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA
Nº 2013-00406156 – E-2724, SOBRE LA INSCRIPCIÓN VÍA REGULARIZACIÓN
DEL REGLAMENTO INTERNO RELATIVO AL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y
COPROPIEDAD DE UNA QUINTA, SOLICITADO POR LA VENTUROSA S.A.**

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el Título de Abogada que
presenta:

Joanna Cristina Tomanguillo Vasquez

Revisor:

RÓMULO MOISÉS ARATA SOLÍS

Lima, 2024



INFORME DE SIMILITUD

Yo, Rómulo Moisés Arata Solís docente de la Facultad de **DERECHO** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado:

INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA No 2013-00406156 – E-2724, SOBRE LA INSCRIPCIÓN VÍA REGULARIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO RELATIVO AL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD DE UNA QUINTA, SOLICITADO POR LA VENTUROSA S.A.

de la autora

Joanna Cristina, Tomanguillo Vásquez

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **28 %**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **13/03/2024**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: **Lima, 15 de mayo de 2024**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Arata Solís, Rómulo Moisés	
DNI: 10476208	Firma 
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3472-1159	



*“Los sueños parecen
en principio
imposibles, luego
improbables y luego,
cuando nos
comprometemos, se
vuelven inevitables”
(Mahatma Gandhi)*

*A Juan y Janneth, mis
amados padres, por
ser mi fuerza,
inspiración y motivo
para cumplir cada
meta trazada y hoy
pueden ver cumplido
nuestro sueño.*

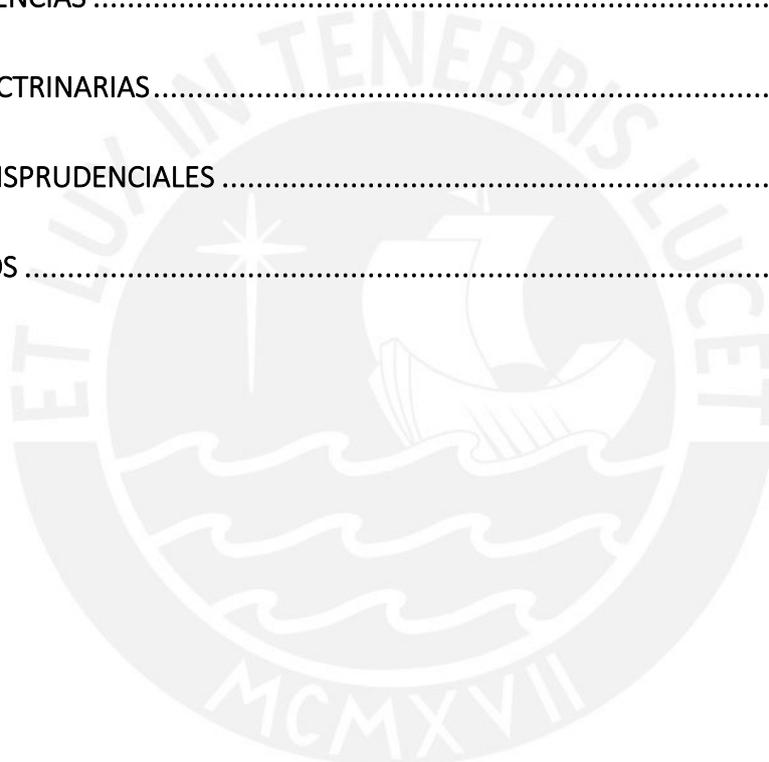
RESUMEN

El presente informe jurídico analiza el procedimiento registral iniciado por La Venturosa S.A., en el cual se solicitó inscribir mediante regularización el reglamento interno de una quinta construida previa a la entrada en vigencia del Decreto Ley Nº 22112, sobre cuyo Pasaje de Acceso Común se había constituido servidumbres y este continuaba inscrito a favor del titular originario (El Milagro S.A.), motivo por el cual fue observado en primera instancia. La relevancia del presente caso radica en que previo a que el Decreto Ley Nº 22112 se encontrara vigente, no existía régimen alguno aplicable a las quintas ni norma que definiese que el pasaje de acceso era un bien de dominio común, además la única herramienta regulada para que las unidades inmobiliarias internas tengan acceso a la vía pública era la servidumbre. Ello ocasionó que los pasajes continuasen inscritos a favor del titular originario. Para efectos de analizar las controversias materializadas en el Expediente, buscaremos resolver lo siguiente: (i) si la edificación cumplía con los requisitos de quinta; (ii) los regímenes aplicables a las edificaciones tipo quinta; (iii) si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre el Pasaje 1260 representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización; (iv) si era necesaria la participación de El Milagro S.A. en marco del procedimiento registral; y, (v) si se vieron vulnerados el principio registral de legitimación y el de tracto sucesivo. La metodología utilizada aborda los problemas desde un enfoque dogmático, a partir de la revisión de la normativa aplicable, la jurisprudencia y la bibliografía jurídica relevante. Lo anterior desde la aplicación y el análisis de las instituciones de los derechos reales – relacionadas con el derecho de propiedad y sus modalidades –, así como del derecho registral y el derecho urbanístico – con atención en los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, y en los requisitos de las edificaciones tipo quinta.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	1
I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE	4
II. INTRODUCCIÓN	5
2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LAS QUE VERSA EL EXPEDIENTE ELEGIDO 5	
2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL EXPEDIENTE.....	7
III. HECHOS JURIDICOS RELEVANTES	8
3.1 LA TITULARIDAD DEL PREDIO MATRIZ A NIVEL REGISTRAL.....	8
3.2 LA CONSTITUCIÓN DE LA QUINTA	9
3.3 SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS CHALETS Y EL PASAJE COMÚN A NIVEL REGISTRAL	13
3.4 EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	15
IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	17
4.1 Problema Jurídico N° 1: Determinar la situación jurídica del Inmueble: si era una quinta o no. 17	
4.2 Problema Jurídico N° 2: Determinar si el régimen de independización y copropiedad era aplicable al Inmueble	18
4.3 Problema Jurídico N° 3: Determinar si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre el Pasaje 1260 representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización	18
4.4 Problema Jurídico N° 4: Determinar si era necesaria la participación de El Milagro S.A. en marco del Procedimiento Registral.....	18
4.5 Problema Jurídico N° 5: Determinar si se vulneró el principio de legitimación y/o el de tracto sucesivo en marco del Procedimiento Registral.....	18
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.....	18
5.1 Problema Jurídico N° 1: Determinar la situación jurídica del Inmueble: si era una quinta o no. 18	
5.2 Problema Jurídico N° 2: Determinar si el régimen de independización y copropiedad era aplicable al Inmueble	28

5.3	Problema Jurídico N° 3: Determinar si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre el Pasaje 1260 representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización	37
5.4	Problema Jurídico N° 4: Determinar si era necesaria la participación de El Milagro S.A. en marco del Procedimiento Registral.....	45
5.5	Problema Jurídico N° 5: Determinar si se vulneró el principio registral de legitimación y/o el de tracto sucesivo en marco del Procedimiento Registral	62
VI.	CONCLUSIONES.....	71
VII.	REFERENCIAS	75
	FUENTES DOCTRINARIAS.....	75
	FUENTES JURISPRUDENCIALES	77
VIII.	ANEXOS	78



I. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

Asunto : Informe y análisis de los documentos que conforman el Expediente N° E-2724.

Expediente : 2013-00406156

Solicitante y apelante : La Venturosa S.A. (representada por Cristians Stivens Silva Clausi)

Origen : Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Materia : Inscripción de regularización de reglamento interno y junta de propietarios

Áreas : Derechos Reales, Derecho Registral y Derecho Urbanístico

Primera Instancia : Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes (Registrador Público de la Zona Registral N° IX – Sede Lima)

Segunda Instancia : Tribunal Registral (Segunda Sala – Sede Lima)

Vía Procedimental : Procedimiento registral

Fecha inicio del proceso : 30 de abril de 2013

Fecha de fin del proceso : 15 de agosto de 2013

II. INTRODUCCIÓN

Es materia de análisis del presente informe el Expediente con Código de Registro N° E-2724 y N° 2013-00406156 (en adelante, el “Expediente”). En el Expediente, La Venturosa S.A. actúa como apelante, representada por el señor Cristians Silva Clausi, ante la observación emitida por el señor Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, Registrador Público del Registro de Predios de Lima.

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DEL DERECHO SOBRE LAS QUE VERSA EL EXPEDIENTE ELEGIDO

En el Expediente podemos identificar principalmente tres áreas del Derecho: (i) civil (reales); (ii) registral; y, (iii) urbanístico.

En primer lugar, se menciona la relación con el derecho civil porque este Expediente versa principalmente sobre la discusión respecto a la inscripción en vía de regularización del reglamento interno de una quinta, procedimiento regulado por Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común y sus modificatorias, ello como consecuencia de que a esta edificación se le aplicó de manera obligatoria el régimen de propiedad horizontal regulado por Decreto Ley N° 22112, norma que establece el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones, vigente desde el 15 de marzo 1978 hasta 20 de julio de 1999. En ese sentido, el Expediente contiene figuras jurídicas propias del derecho civil, en particular aquellas relacionadas con los derechos reales, tales como bienes inmuebles, la propiedad y sus modalidades, y la servidumbre.

En lo referentes a bienes inmuebles contenidos en el Expediente, podemos señalar que la quinta nació como una edificación (Predio Matriz) conformada por siete chalets y un pasaje común. Los siete chalets fueron independizados convirtiéndose en bienes inmuebles de distintos propietarios, quienes finalmente los vendieron a La Venturosa S.A, mientras que el Predio Matriz quedó reducido a un pasaje de acceso común.

Ahora bien, con relación a estos bienes inmuebles advertimos dos derechos reales principales: (i) derecho de propiedad y (ii) derecho de servidumbre. Respecto al primero de estos dos derechos, en el presente caso fue objeto de discusión si el pasaje de acceso común, que continuaba inscrito a nombre de El Milagro S.A., se convirtió o no en copropiedad de los titulares de los chalets en virtud del Decreto Ley N° 22112 y por ende de titularidad de La Venturosa S.A.

De otro lado, en cuanto al derecho de servidumbre, de los hechos del caso se observa que, en su calidad de propietario del Predio Matriz, la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro S.A. (en adelante, "El Milagro S.A.") constituyó servidumbres - de tránsito y de paso de servicios- a favor de los chalets interiores - cinco de los siete chalets independizados. En vista de lo cual, en el Expediente se analizó si este hecho influía o no en la inscripción del reglamento interno.

En segundo lugar, el Expediente es una controversia que tiene origen en sede registral, toda vez que se solicitó la inscripción del reglamento interno al Registro de Predios de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en lo sucesivo, "la SUNARP"), dando inicio al procedimiento registral en el cual se discuten los problemas jurídicos que serán analizados posteriormente. Este hecho conduce a la aplicación directa e indirecta de la normativa peruana relacionado con el derecho registral y sus principios. Sobre el particular, cabe anotar además que, en la resolución que ordena la inscripción a favor de La Venturosa S.A. se adjuntó el voto en discordia de una de las vocales del Tribunal Registral, según el cual, con la inscripción del reglamento interno de la quinta, se vieron vulnerados los principios de legitimación y de tracto sucesivo.

En tercer lugar, el Expediente también se encuentra vinculado al derecho administrativo, en específico, en dos de sus especialidades: derecho urbanístico y derecho municipal.

Respecto al derecho urbanístico, debemos señalar que como base del análisis del Expediente es necesario determinar si el inmueble corresponde o no a una edificación tipo quinta, para lo cual es indispensable remitirnos a las definiciones y requisitos contemplados tanto en el antiguo Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 039-70-VIVIENDA; y en el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA; para con ello determinar la naturaleza jurídica del Predio Matriz (originalmente conformado por los siete chalets y el pasaje de acceso común).

De otro lado, en lo concerniente al derecho municipal, dentro el Expediente advertimos como autor de ciertos documentos (tributarios y técnicos) a la Municipalidad Distrital de Miraflores y organismos de esta. Entre dichos documentos encontramos lo siguiente: (i) copia certificada de la Hoja Informativa Catastral N° 047-2013-SGCA-GDUMA/MM del 11 de junio de 2013, que contiene el Código Único Catastral de toda la edificación tipo quinta; (ii) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0103-2009-SOPI-GAC/MM con fecha de emisión de 2 de febrero de 2009; (iii) copia certificada notarialmente del Certificado de Parámetros Urbanísticos y

Edificatorios Nº 0131-2011-SGLEP-GAC/MM con fecha de emisión de 8 de junio de 201; y, (iii) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (fichas PU de los chalets) correspondiente al año 2013¹. Cabe anotar que, estos documentos fueron adjuntados en la apelación de La Venturosa S.A. contra la observación emitida por el Registrador Público Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes.

Finalmente, el Expediente también se relaciona con el derecho constitucional, en tanto el derecho de propiedad cuenta con protección civil y constitucional. A nivel constitucional, se encuentra reconocido en el artículo 70º de la Constitución Política del Perú, que señala que el *derecho de propiedad es inviolable, que el Estado lo garantiza y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley*. En el caso concreto, se debe tener en cuenta ello para analizar si el derecho de propiedad de El Milagro S.A. sobre el Pasaje 1260 se ve vulnerado al no participar este del procedimiento registral.

Conviene subrayar que estas áreas del derecho no se identifican en partes específicas y/o aisladas del presente informe jurídico, sino que se correlacionan a lo largo del mismo.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL EXPEDIENTE

Este Expediente ha sido elegido toda vez que aborda un tema actual y controvertido que, para muchos, aun no tiene una solución clara o asentada en nuestro ordenamiento.

Así pues, a nivel registral, hoy en día, es común encontrar que previo a que el Decreto Ley Nº 22112 entrase en vigencia, las quintas no se encontraban sujetas a algún tipo de régimen, toda vez que el ordenamiento jurídico peruano no contemplaba norma alguna que regulase dicha situación. En efecto, a partir de lo regulado por Ley Nº 27157, los titulares de las secciones exclusivas de las quintas, adquirieron la posibilidad de regularizar la situación jurídica de este tipo de inmuebles acogiéndose a uno de los regímenes establecidos en dicha norma.

Cabe anotar que, esta falta de establecimiento de régimen responde a que, en muchos casos, en el momento de la construcción, no se encontraba definida la edificación tipo quinta en el Reglamento Nacional de Construcciones, por ende,

¹ Cabe anotar que dichos documentos fueron emitidos en virtud de las competencias de las Municipalidades. Por un lado, las Municipalidades son entidades generadoras de catastro en virtud del artículo 15 de la Ley Nº 28294, conforme a lo cual asignan a los predios catastrales urbanos una identificación que les permite vincularse con el Registro de Predios, para facilitar la compatibilización de los mismos. Por otro lado, los Certificados de Parámetros Urbanísticos y edificatorios están definidos en el artículo 14 de la Ley Nº 29090, el cual señala que estos documentos especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano. Cabe anotar que ninguno de estos documentos representa un título de propiedad.

no existía un régimen aplicable a esta. En consecuencia, se inscribieron dichas edificaciones sin ser reconocidas como tal y, al momento de efectuarse la independización de los chalets en partidas registrales distintas a la matriz, el pasaje de acceso común continuaba en titularidad del titular original y se constituyeron servidumbres sobre este para favorecer a los titulares de los chalets interiores.

En vista de ello, es importante comprender el contexto de la controversia y a su vez dilucidar una posición con base en la normativa, la jurisprudencia y la doctrina aplicable. Con lo cual, se pueda determinar si la decisión del Tribunal Registral de aceptar que se inscriba mediante regularización el reglamento interno del régimen de independización y copropiedad de la quinta objeto del presente Expediente fue correcta o no.

III. HECHOS JURIDICOS RELEVANTES

El presente caso proviene de la SUNARP– Zona Registral IX, Sede Lima, y versa sobre el procedimiento registral iniciado por La Venturosa S.A. contra el Registrador Público, Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes (en adelante, el “Registrador”) de la precitada zona registral, quien emitió la Esquela Observación, del 16 de mayo de 2013, a la solicitud de inscribir vía de regularización el reglamento interno del régimen de independización y copropiedad del inmueble ubicado en la Avenida Reducto N°s 1238, 1244, 1260, 1266, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.

A fin de determinar los hechos jurídicos relevantes del Expediente se ha dividido el presente acápite en los siguientes puntos: (i) la titularidad del Predio Matriz a nivel registral; (ii) la constitución de la quinta; y, (iii) la titularidad de los chalets y el Pasaje 1260 a nivel registral.

3.1 LA TITULARIDAD DEL PREDIO MATRIZ A NIVEL REGISTRAL

3.1.1 La edificación ubicada en la Avenida Reducto N°s 1238, 1244, 1260 y 1266, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima (en adelante, el “Inmueble”), se encontraba conformada por siete unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y un pasaje de acceso común (en adelante, el “Pasaje 1260”) a cada una de estas unidades.

Cada unidad inmobiliaria cuenta con una partida registral independiente, independizadas de la Partida Matriz; específicamente, constan como anotación marginal a Fojas 253 y 254 del Tomo 663 (actualmente Partida N° 07034556).

3.1.2 La edificación formó parte de un predio producto de la acumulación de las

Parcelas N° 10, 10-A y 11-A de la Manzana B de la Urbanización Almendariz, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima (en lo sucesivo, el “Predio Matriz) con un área de 2,344.80 m².

3.1.3 La titularidad del Predio Matriz le pertenecía originalmente a El Milagro S.A.

Cabe indicar que, las parcelas N° 10, 10-A, 11 y 11-A fueron producto de la subdivisión de los Lotes N° 10 y 11, ubicados en la “Manzana B” del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima. Ello consta en el Decreto del Concejo Distrital de Miraflores de fecha 13 de mayo de 1952, inscrito el 20 de junio de 1952 en el Registro de Predios de Lima. La independización y las modificaciones de denominación se realizaron conforme al siguiente detalle:

- Parcela N° 10, con un área de 601.20 m², inscrita a Fojas 379 del Tomo 672, con continuación en la Partida N° 47398657.
- Parcela N° 10-A, con un área de 627.60 m², inscrita a Fojas 247 y siguientes del Tomo 663, con continuación en la Partida N° 07034554.
- Parcela N° 11, con un área de 543.00 m², inscrita a Fojas 373 del Tomo 672, con continuación en la Partida N° 47398649.
- Parcela N° 11-A, con un área de 573.00 m², inscrita a Fojas 253 y siguientes del Tomo 663, con continuación en la Partida N° 07034556.

3.1.4 Cabe resaltar que, la titularidad de El Milagro S.A. respecto a los Lotes N°s 10, 10-A, 11 y 11-A deriva de la Escritura Pública del 14 de marzo de 1952, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, que celebraron El Milagro S.A. con la antigua propietaria, Compañía Urbana Almendariz Sociedad Anónima. Ello consta inscrito, a fojas 247 y siguientes del Tomo 663, con continuación en la Partida N° 07034554, respecto al Lote N° 10; y, a fojas 253 y siguientes del Tomo 663, con continuación en la Partida N° 07034556, respecto al Lote N° 11.

Ahora bien, a través de Escritura Pública del 29 de diciembre de 1952, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, El Milagro S.A. dispuso, entre otros actos, la acumulación de las cuatro parcelas detalladas en el numeral precedente. En consecuencia, las cuatro parcelas conformaron el Predio Matriz con un área total de 2,344.80 m², lo cual consta inscrito en el Asiento 5 a Fojas 255 del Tomo 663.

3.2 LA CONSTITUCIÓN DE LA QUINTA

3.2.1 De otro lado, a través de la Escritura Pública del 02 de febrero de 1953, otorgada

ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, El Milagro S.A. declaró que sobre el Predio Matriz se edificaron siete (7) casas habitación (en adelante, los “chalets”) sobre el Predio Matriz.

En este mismo instrumento público, El Milagro S.A. manifestó su intención de que estos inmuebles sean independizados.

3.2.2 En ese sentido, como anotación marginal, a Fojas 253 y 254 del Tomo 663 consta inscrita la independización de cada uno de los siete chalets que conformaron la edificación tipo quinta, de acuerdo al siguiente detalle:

- (i) **Chalet con frente en la Avenida Reducto N° 1260, 1266 y 1268** con un área de 302.80 m²; el mismo que se independizó a Fojas 301-303 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 11118593.
- (ii) **Departamento A con frente en la Avenida Reducto N° 1244 y 1260** con un área de 305.65 m²; el mismo que se independizó a Fojas 307 a 312 y 459 a 461 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 49061703.
- (iii) **Departamento N° 201 y 301, ubicado en Avenida Reducto N° 1238** con un área de 302.80 m²; el mismo que se independizó a Fojas 313 – 318 y 470-474 del Tomo 715, y 463-464 del Tomo 1484, con continuación en la Partida N° 07035815.
- (iv) **Departamento B con frente en la Avenida Reducto N° 1260**, con un área de 263.50 m²; el mismo que se independizó a Fojas 319 a 324 y 124 a 125 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 07079666.
- (v) **Chalet “C”, con frente al Pasaje N° 1260**, con un área de 288.00 m²; el mismo que se independizó a Fojas 325 - 328 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 46778340.
- (vi) **Chalet “D”, con frente al Pasaje N° 1260** con un área de 288.00 m²; el mismo que se independizó a Fojas 331-335 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 46778359.
- (vii) **Chalet “E”, ubicado en Avenida Reducto N° 1260** con un área de 186.00 m²; el mismo que se independizó a Fojas 337-342 del Tomo 715, con continuación en la Partida N° 46778367.

La independización se encuentra contenida en la cláusula cuarta de la Escritura Pública de Declaración de Parcial de Fábrica, Independización y Constitución de

Servidumbre, del 02 de febrero de 1953, otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos.

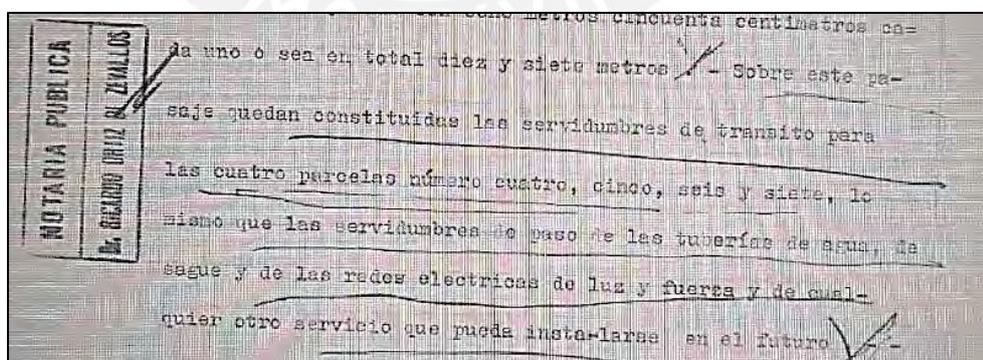
Producto de esta independización y conforme al principio de folio real², se abrieron partidas registrales por cada inmueble detallado en el presente punto (los siete chalets).

3.2.3 Ahora bien, la cláusula quinta del mismo instrumento público deja constancia de que después de efectuadas las independizaciones, el Predio Matriz quedará reducido al Pasaje 1260, esto es el pasaje de acceso común (en adelante, el "Pasaje 1260"), que contaba con un área de 408.05 m². Ello consta en la Partida Matriz a fojas 255 del Tomo 663.

El Pasaje 1260 contaba con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente: Avenida Reducto, con 6.35 ml.
- Por la derecha: Entrando con una línea quebrada de tres tramos con 19.25ml, 13ml colindando con el Chalet N° 2 y 17ml con el Chalet N° 4.
- Por la izquierda: Entrando con una línea quebrada de dos tramos, el primero de 18.30ml colindando con el Chalet N° 1, y el segundo de 17.00ml, de los cuales 5.00ml abarca al Chalet N° 1 y 12.00ml al Chalet N° 7.
- Por el fondo: Linda con los Chalets N°s 5 y 6 con 8.50 ml cada uno.

Cabe resaltar que, en esta misma cláusula, se deja constancia que sobre el Pasaje 1260 se constituyeron servidumbres de paso a favor de los chalets 4, 5, 6 y 7; en los siguientes términos:



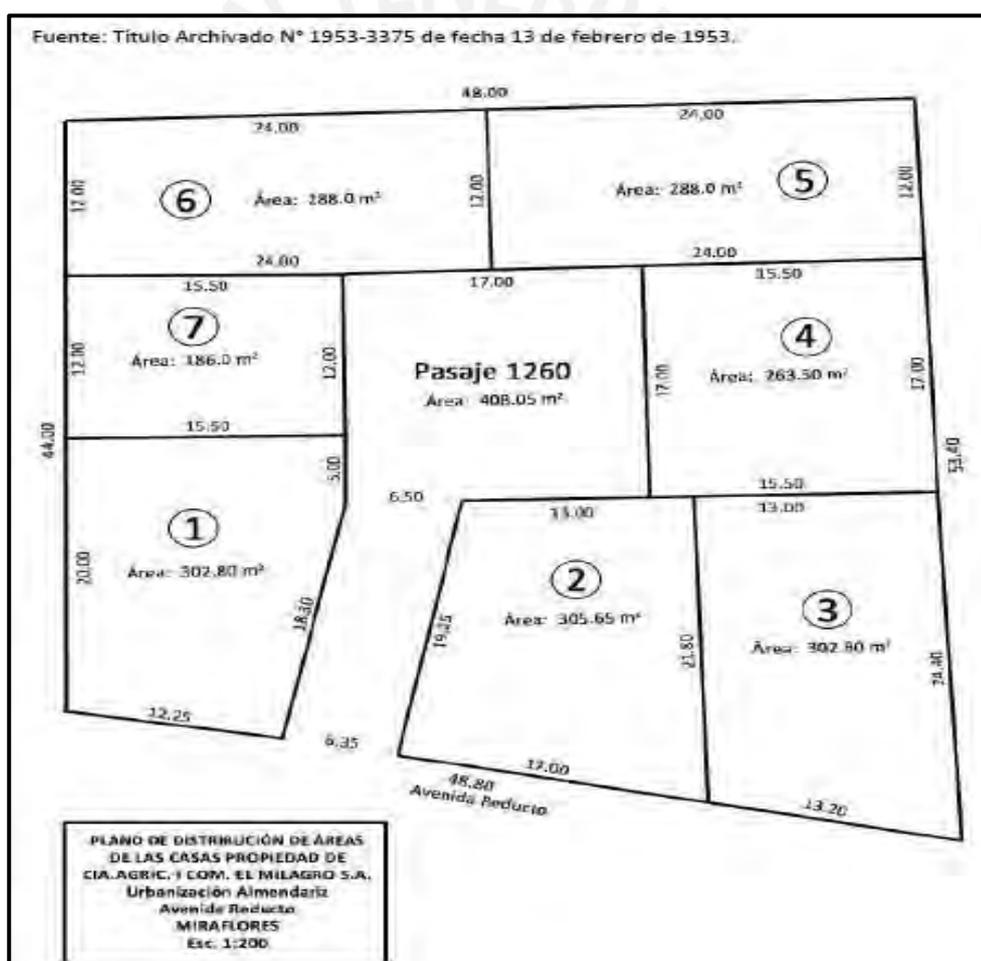
3.2.4 En línea con lo anterior, mediante el Título N° 3375, El Milagro S.A. solicitó que se inscribiese lo siguiente: (i) la declaración parcial de fábrica; (ii) la independización de los siete chalets; y, (iii) la constitución de servidumbres sobre el Pasaje 1260.

² Recordemos que el principio de folio real, consiste en la apertura de una partida registral por cada bien.

En efecto, el 16 de marzo de 1953, se extendieron los asientos de independización de cada partida registral correspondiente a cada uno de los siete chalets, tal como se ha mencionado en el punto 3.2.2.

Respecto al Predio Matriz, se inscribió la nueva área del inmueble, quedando reducido al Pasaje 1260, así como la constitución de las servidumbres mencionadas en el numeral anterior. Lo anterior consta en el Asiento 7, a Fojas 256 del Tomo 663.

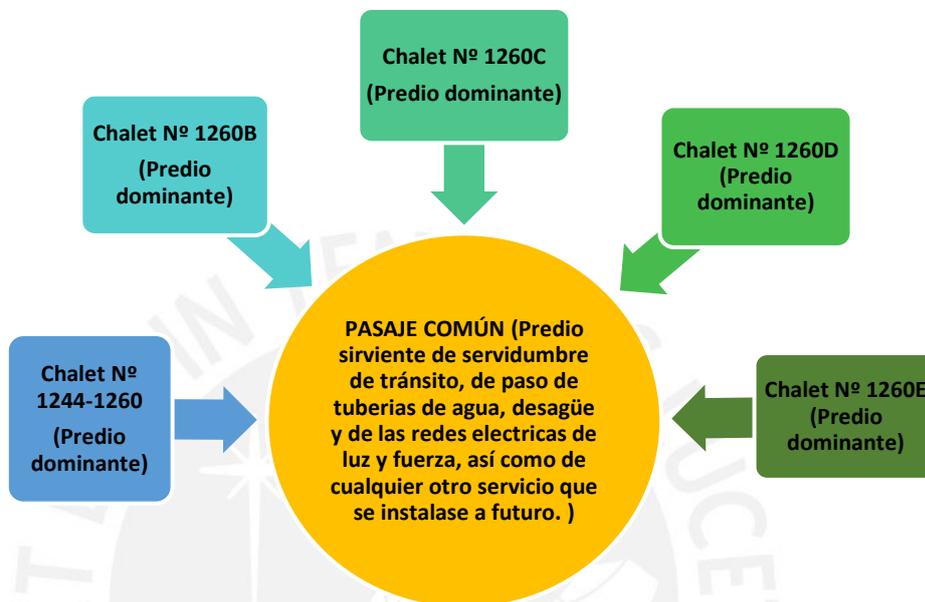
Adicionalmente, en la solicitud de inscripción de este título, El Milagro S.A. presentó el siguiente plano de distribución:



3.2.5 Ahora bien, por Escritura Pública de fecha 26 de junio de 1954, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Hugo Magil, El Milagro S.A. vendió la Parcela N° 2 identificado como Chalet N° 1244-1260 a favor de E. Vargas y Compañía Sociedad Anónima, constituyendo además servidumbre de paso sobre el Pasaje Común a favor de dicho chalet. Este acto consta inscrito a Fojas 257 del Tomo

663, en específico, en el Asiento 9.

- 3.2.6** Así pues, teniendo en cuenta los actos jurídicos inscritos y que han sido mencionados en los numerales anteriores, podemos resumir la situación jurídica de los inmuebles de la siguiente manera:



Al respecto, debemos anotar que, los únicos chalets a favor de los cuales no se constituyó derecho de servidumbre son el Chalet 1260F-1268 y el Chalet 1234-1236. Entendemos que, ello fue así, toda vez que como se aprecia en el plano de distribución, dichos chalets sí contaban con acceso mediante la Avenida Reducto.

3.3 SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS CHALETS Y EL PASAJE COMÚN A NIVEL REGISTRAL

- 3.3.1** Entre los años 1954 y 1983, El Milagro S.A. transfirió la titularidad de los siete chalets independizados a diversas personas, mediante escrituras públicas. Dichas transferencias constan inscritas en los registros públicos.

Consideramos importante anotar que, de la revisión de dichos instrumentos públicos, advertimos que en ninguno de estos se hace mención a la adquisición de derechos y/o acciones sobre el Pasaje 1260. Sin embargo, sí se señala que el precio del chalet comprende todo aquello que por hecho o derecho les corresponde sin reserva ni limitación alguna.

Un ejemplo de ello, lo encontramos en la cláusula quinta de la Escritura Pública del 10 de octubre de 1968, correspondiente a la transferencia del chalet C:

Q U I N T O

En el precio está comprendido cuanto de hecho o por derecho le corresponda al chalet, sin reserva ni limitación alguna, y declara la vendedora que sobre el bien que enajena no pesa gravámen alguno, y se somete en todo caso a la evicción y saneamiento de ley.-

3.3.2 Ahora bien, entre los años 2010 y 2011, La Venturosa S.A. adquirió la titularidad de los chalets de cada propietario y/o titular registral a dicha fecha, mediante escritura pública e inscribió sus respectivos derechos.

3.3.3 Siendo ello así, con fecha 21 de octubre de 2011, mediante Título N° 89012, La Venturosa S.A. solicita la acumulación de los siete chalets (en ese momento, de su titularidad) al Predio Matriz, así como que se dejasen sin efecto las servidumbres.

No obstante, dicha rogatoria fue observada por el Registrador Público, Dr. Luis Caycho Figueroa, indicando que no procedía la acumulación de dichos predios, toda vez que La Venturosa S.A. no poseía la titularidad del Predio Matriz (equivalente al Pasaje Común), sino que el titular registral de dicho predio continuaba siendo El Milagro S.A.

La Venturosa S.A. apeló dicha observación; sin embargo, el 3 de febrero de 2012, la tercera sala del Tribunal Registral confirmó la decisión del Registrador, a través de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L, señalando lo siguiente:

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.

Está claro que, en dicho momento, el Tribunal Registral denegó la inscripción solicitada y señaló que La Venturosa S.A. necesitaba realizar lo siguiente: (i) sujetar los inmuebles a uno de los regímenes regulados por Ley N° 27157; (ii) definir el dominio del Pasaje Común; y, (iii) definir la condición de bien común del Pasaje.

En consecuencia, La Venturosa S.A. inició un nuevo procedimiento registral, el cual se analizará en el siguiente acápite y es materia del presente expediente (en adelante, el “Procedimiento Registral”).

3.4 EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

3.4.1 Con fecha 30 de abril de 2013, por medio del Título N° 406156, La Venturosa S.A. presentó su solicitud de inscripción, con lo cual se dio inicio al Procedimiento Registral, cuya rogatoria fue inscribir vía regularización el reglamento interno correspondiente al régimen de independización y copropiedad de la edificación tipo quinta.

En específico, La Venturosa S.A. solicitó lo siguiente: (i) que la inscripción del reglamento interno se efectuase tanto en la Partida Matriz del Inmueble (Partida N° 07034556 del Registro de Predios de Lima), donde se encontraba inscrito únicamente el Pasaje Común tras las independizaciones, así como en las respectivas partidas de los chalets (denominándolas “secciones de propiedad exclusiva”). Para ello, adjuntó el documento que contenía el reglamento interno con firma certificada ante notario, Dr. Ricardo Fernandini Barreda, de fecha 26 de abril de 2013.

3.4.2 Tras la primera calificación registral de dicho título, el Registrador, Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, extendió la Esquela de Observación del 16 de mayo de 2013, en la cual se concluye lo siguiente:

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 inscrito en la partida registral N° 07034556 y que tendrá un uso común según el citado reglamento interno.
Sirvase subsanar conforme a Ley.

Nótese entonces que, el Registrador Público, Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes solicitó que se inscriba el dominio de La Venturosa S.A. sobre el Pasaje 1260.

3.4.3 En consecuencia, con fecha 22 de mayo de 2013, La Venturosa S.A. presentó recurso de apelación, argumentando lo siguiente:

- Con la aprobación del reglamento interno, se busca regularizar un régimen preexistente en la edificación, esto es, el régimen de independización y copropiedad. Lo cual es consecuencia de que ni el régimen de independización y copropiedad ni el régimen de propiedad exclusiva nacen únicamente si se aprueba el reglamento interno previa transferencia de las secciones de propiedad exclusiva a terceros, sino que pueden surgir de “hecho” cuando estas son independizadas y transferidas sin haberse otorgado el reglamento interno.
- Conforme al artículo 37º de la Ley Nº 27157, los regímenes previstos en esta ley son aplicables de manera obligatoria a los edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales y demás inmuebles con bienes comunes, en caso pertenezcan a diferentes propietarios.
- El artículo 3º de la misma ley permite a los propietarios de los inmuebles sin reglamento interno la oportunidad de remediar su situación legal conforme al procedimiento regulado por dicha norma.
- Por su parte, el literal c) del artículo 26º del Reglamento de la Ley Nº 27157 ha previsto que para el trámite eje de la regularización de edificaciones, entre las que se encuentran las quintas, se debe presentar el respectivo Reglamento Interno. Dicha norma tiene como presupuesto que el régimen legal preexiste y que su saneamiento se efectuará mediante la aprobación del respectivo reglamento interno, la cual puede efectuarse por acuerdo de la mayoría de los nuevos propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. No se puede arribar a una conclusión distinta en tanto, por naturaleza, solamente es posible regularizar una situación de hecho preexistente pero no formalizada.
- Al momento de la independización de los chalets (esto es, en el año 1953) no se requirió inscribir el reglamento interno pues la normativa vigente no regulaba a las edificaciones tipo quinta. Dicha deficiencia normativa fue subsanada en 1978 con el Decreto Ley Nº 22112, a partir del cual, a toda edificación distinta a los edificios tradicionales en altura, quedo sujeta de manera obligatoria a la propiedad horizontal.
- Exigir que desde el año 1953, la quinta se encontrase sujeta a este régimen a través de un reglamento interno, constituye un imposible jurídico.

- Debido a que en la oportunidad en que se efectuaron las independizaciones las quintas no se encontraban dentro de la propiedad horizontal, el uso del pasaje común para los propietarios de las secciones exclusivas se garantizaba mediante las herramientas previstas en el Código Civil de 1936, tal como la servidumbre de paso. No obstante, el hecho de que el propietario original haya constituido servidumbre no le cambia la naturaleza de común ni excluye a la quinta de la propiedad horizontal, pues este régimen es forzoso.
- Al transferirse el bien principal (propiedad exclusiva) simultáneamente se transfieren los bienes accesorios (área y propiedad común). Para la regularización de régimen a través de reglamento interno, la norma prevé que la mayoría de los titulares de las secciones de propiedad exclusiva deben haber aceptado acuerdo, acreditando sus derechos sobre las secciones exclusivas mas no sobre las áreas comunes. Por tanto, exigir un título de propiedad expreso sobre estos últimos bienes implica desconocer la naturaleza del régimen e impedir su regularización.
- La solicitud se fundamenta en el punto 5 del análisis de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L del 3 de febrero de 2012, según el cual debe definirse quién es el titular del pasaje de acceso para que forme parte a nivel registral de los bienes de dominio común de la quinta, siendo necesario a su vez que se reconozca que se trata de bienes que están que están dentro de uno de los regímenes de la Ley N° 27157.

3.4.4 El 26 de julio de 2013, mediante Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L, el Tribunal resolvió por mayoría revocar la observación del Registrador y ordenó inscribir el Título N° 406156. Ello se llevó a efecto con la emisión de los asientos registrales en los que constan inscritos el reglamento interno, la junta de propietarios y la elección de junta directiva.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

A partir del análisis del presente Expediente, hemos identificado los siguientes problemas jurídicos:

- 4.1 Problema Jurídico N° 1: Determinar la situación jurídica del Inmueble: si era una quinta o no.
- a) Determinar los antecedentes normativos de las quintas en el ordenamiento peruano
 - b) Determinar si el Pasaje 1260 tiene calidad de bien común o no

- c) Determinar si nos encontramos frente a una quinta o no
- 4.2 Problema Jurídico Nº 2: Determinar si el régimen de independización y copropiedad era aplicable al Inmueble
- a) Evolución normativa sobre los regímenes aplicables a las edificaciones tipo quinta
 - b) Determinar la diferencia entre los regímenes establecidos en la Ley Nº 27157
 - c) Aplicación del régimen de independización y copropiedad en el caso en concreto
- 4.3 Problema Jurídico Nº 3: Determinar si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre el Pasaje 1260 representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización
- a) Definición y aspectos legales sobre la servidumbre de paso
 - b) Determinar si el hecho de que se haya constituido servidumbre de paso sobre el Pasaje 1260 constituye un impedimento para inscribir el reglamento interno de la Quinta en vía de regularización
- 4.4 Problema Jurídico Nº 4: Determinar si era necesaria la participación de El Milagro S.A. en marco del Procedimiento Registral
- a) Determinar los alcances del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano
 - b) Determinar la situación jurídica del Pasaje 1260 previo al inicio del Procedimiento Registral: si era de titularidad de El Milagro S.A. o de La Venturosa S.A.
 - c) Determinar si era necesario o no que El Milagro S.A. participase del Procedimiento Registral
- 4.5 Problema Jurídico Nº 5: Determinar si se vulneró el principio de legitimación y/o el de tracto sucesivo en marco del Procedimiento Registral

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

- 5.1 Problema Jurídico Nº 1: Determinar la situación jurídica del Inmueble: si era una quinta o no.

Teniendo en cuenta la finalidad del procedimiento registral, esto es, regularizar el reglamento interno del régimen de independización y copropiedad de la edificación tipo quinta, resulta necesario conocer en primer lugar si el Inmueble

tenía naturaleza jurídica de quinta.

Para ello, es necesario determinar lo siguiente: (i) los antecedentes normativos de las quintas en el ordenamiento peruano; (ii) si el Pasaje 1260 tiene calidad de bien común o no; y, (iii) si nos encontramos frente a una quinta o no.

a) Antecedentes normativos de las quintas en el ordenamiento peruano

A modo de introducción, cabe señalar que, si bien La Venturosa S.A. identificó al Inmueble como “*edificación tipo quinta*”, ello no se correlacionaba con lo inscrito en Registros Públicos, pues al momento de la inscripción por parte de El Milagro S.A. la figura de “quinta” aún no estaba regulada en nuestro ordenamiento. Por tanto, consideramos necesario conocer cual fue y es actualmente la regulación de quinta en nuestro ordenamiento.

Siendo el caso que, en diversos pronunciamientos, el Tribunal Registral ha definido a la “quinta” basándose en la definición contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones (en lo sucesivo, el “RNE”), este será nuestro punto de partida.

Para ello, debemos anotar que, si bien la Norma Técnica G.040 del RNE, aprobada por Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA y publicada el 8 de mayo de 2006, nos presenta las definiciones de este instrumento normativo, entre las que encontramos a la definición de “quinta”, esta ha sufrido diversas modificatorias a lo largo de estos años, a las cuales nos referiremos en el presente acápite.

En primer lugar, la Norma Técnica G.040, nos presenta la siguiente definición de quinta:

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

Cabe anotar que, la definición de quinta presentada anteriormente se mantuvo en la Resolución Ministerial Nº 174-2016-VIVIENDA, primera modificación de la Norma Técnica G.040, publicada el 23 de julio de 2016.

De otro lado, la siguiente modificación a la Norma Técnica G.040 se produjo con la publicación de la Resolución Ministerial Nº 029-2021-VIVIENDA, esto es el 29 de enero de 2021 y en este caso sí se varió la definición de quinta. Además, a diferencia de la norma anterior, esta última modificatoria no solo presentó definiciones técnicas, sino que también graficó alguna de estas, tal es el caso de las quintas.

Específicamente, esta última resolución define a la quinta en los siguientes términos:

Quinta: Conjunto de unidades inmobiliarias unifamiliares de propiedad exclusiva, que se ubican sobre un lote que cuenta con acceso mediante un espacio común o directamente desde la vía pública.

Asimismo, la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA presenta el siguiente gráfico para ejemplificar la planta quinta:



Nótese entonces que, las definiciones técnicas presentadas por la Norma Técnica G.040 del RNE y sus modificatorias, presentan tres elementos comunes al definir a la quinta: i) cuenta con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva; ii) construidas sobre un mismo espacio físico; y, iii) poseen acceso mediante un espacio común o directamente desde la vía pública.

Ahora bien, como hemos señalado inicialmente, el propósito del presente acápite es conocer la distinta regulación que ha tenido las edificaciones tipo "quinta" en nuestro ordenamiento. Por lo cual, consideramos pertinente señalar la primera norma en definir a este tipo de edificaciones no fue el RNE.

Así pues, la primera definición de "quinta" fue presentada por su antecesora; esto es, el Reglamento Nacional de Construcciones (en lo sucesivo, el "RNC"), aprobado por Decreto Supremo 063-70-VI, vigente a partir del 1º de marzo de

1971 y fue publicado el 31 de diciembre de 1970.

Específicamente, el artículo I-I-22 del Título I denominado “Plan Regulador y Zonificación” del RNC, define a las quintas de la siguiente manera:

I-I-22 QUINTAS

Es el conjunto de viviendas unifamiliares construidas en un terreno habilitado que posee un acceso común desde la vía pública en forma directa o a través de un patio común. Se asimilará este concepto al caso de varias viviendas unifamiliares con frente a la vía pública y la otra u otras con acceso desde el patio común.

Adicionalmente, el artículo 1.1. del capítulo XX del Apéndice N° 2 del RNC, denominado “Reglamento de Quintas”, que fue aprobado por Resolución Ministerial N° 127-91-VC-5100 complementa la definición anterior señalando que el acceso se puede realizar a través de un pasaje común:

CAPITULO XX

QUINTAS

III-XX-1. DEFINICIONES

1.1 QUINTA

Es el conjunto de viviendas unifamiliares con terrenos y aires de dominio exclusivo (“viviendas”), construidas en un terreno habilitado urbano, que poseen acceso común desde la vía pública a través de pasajes y/o patios comunes; el concepto comprende al conjunto de una o varias viviendas unifamiliares con frente a la vía pública y otra u otras, con acceso a través del pasaje y/o patio común. Se incluye también el caso de dos viviendas unifamiliares una con frente a la vía pública y la otra interior.

Las “viviendas” que den frente a la vía pública y que colinden con el pasaje de ingreso, así como las “viviendas” interiores, podrán tener dimensiones menores en frente y área a las establecidas en el Reglamento de Zonificación respectivo. En ningún caso el frente será menor de 6.00 m.

Las “viviendas” de las quintas con ingreso directo desde la vía pública, tendrán los frentes mínimos establecidos en el Reglamento de Zonificación respectivo.

En los proyectos de quintas es de aplicación la Norma para “Núcleo Básico de Vivienda Unifamiliar”, contenida en el artículo III-X-7 del Reglamento Nacional de Construcciones.

Adviértase que, estas primeras definiciones, presentan como característica que el acceso a las viviendas unifamiliares es común a estas mediante patios comunes y/o pasajes desde la vía pública. Este punto será desarrollado en el acápite siguiente.

Llegados a este punto, consideramos necesario complementar las definiciones presentadas por el RNC y por el RNE, con la definición de quinta regulada por otras normas directrices en cuanto a edificaciones se trata; esto es, la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (en adelante, la “Ley N° 27157”), publicada el 20 de julio de 1999; así como del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (en lo sucesivo, el “T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157”), publicado el 06 de noviembre de 2006.

Específicamente, el inciso b) del artículo 2º de la Ley Nº 27157 señala lo siguiente:

Artículo 2.- De las definiciones
Para los efectos de la presente Ley se considera:

a) Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.

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

Por su parte, el artículo 2º del T.U.O del Reglamento de la Ley Nº 27157 presenta como definición de “casas en quinta” lo siguiente:

-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.

Nótese que, en estas últimas normas, se señala de manera expresa que el pasaje de acceso en una quinta es un bien común.

A partir de lo ya expuesto y desde una interpretación sistemática de las normas previamente mencionadas, podemos concluir que la edificación tipo quinta se encuentra conformada por al menos dos elementos: (i) unidades inmobiliarias como propiedad exclusiva y (ii) un pasaje de acceso desde la vía pública como bien común.

A propósito de lo anterior y, considerando que – de los hechos y documentos contenidos en el Expediente - se advierte que la Edificación se encuentra conformada por siete chalets y por el Pasaje 1260, podemos señalar que, aparentemente, el Inmueble sí contaría con ambos elementos: (i) siete unidades inmobiliarias como propiedad exclusiva y (ii) el pasaje de acceso desde la vía pública como bien común.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el siguiente acápite, buscaremos determinar si el Pasaje 1260 cumple con el requisito de calidad de bien común o no.

b) Determinar si el Pasaje 1260 cumple el requisito de calidad de bien común

Habiendo definido que uno de los elementos esenciales de las edificaciones tipo quinta es que el pasaje de acceso sea un bien común, resulta necesario

determinar si el Pasaje 1260 tenía naturaleza de bien común; o si, por el contrario, se trataba de un bien exclusivo de El Milagro S.A.

A modo de preámbulo, es preciso recordar que, previo al inicio del Procedimiento Registral, La Venturosa S.A. solicitó inscribir – entre otros actos – la acumulación de los chalets con el Pasaje 1260, siendo esta denegada en las dos instancias registrales. Ello consta en el Título Nº 890192 del 21 de octubre de 2011.

Al respecto de dicha solicitud, el Tribunal Registral se pronunció en la Resolución Nº 205-2012-SUNARP-TR-L de 03 de febrero de 2012, en los siguientes términos:

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 Lev 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.

Tal como se podrá observar, el Tribunal señaló de manera expresa que en dicho momento no se podía entender que La Venturosa S.A. era titular del Pasaje 1260, pues este seguía registrado a nombre de El Milagro S.A. por lo que debía definirse su condición de bien común. Respecto a la titularidad del Pasaje, volveremos más adelante. En el presente acápite nos centraremos a analizar si el Pasaje 1260 tenía o no la calidad de bien común, para lo cual es importante

conocer la evolución normativa de los pasajes dentro de las quintas.

En este punto, debemos recordar que el RNC fue el primer dispositivo normativo que señaló que las quintas tienen un acceso común desde la vía pública mediante pasajes y/o patios comunes. Además, esta norma también reguló la diferencia entre el pasaje de ingreso del patio común, de la siguiente manera:

<p>1.2 PASAJES DE INGRESO Es el <u>área común destinada a dar acceso a las "viviendas" interiores de la quinta, desde la vía pública.</u></p> <p>Puede ser solamente peatonal o peatonal-vehicular, en el primer caso, se colocará elementos que impidan el paso de vehículos. Se permitirá instalar un cierre de seguridad.</p> <p>1.3 PATIO COMUN Es el <u>área libre y común ubicada a continuación del pasaje y que sirve de ingreso a las "viviendas" interiores de la quinta.</u></p>

En efecto, la diferencia entre pasaje de ingreso y patio común reside en que el primero viene desde la vía pública, mientras que el segundo es el área contigua a este. Pero ambos son zonas comunes a los sub-lotes, esto es, a las secciones exclusivas.

Adviértase que, el RNC, únicamente señala que el pasaje es una *zona común* de la quinta, mas no se le otorga la calidad de *bien común*.

Así pues, la calidad de bien común le fue otorgada a los pasajes con la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 22112, norma que establece el régimen de propiedad horizontal para toda edificación o conjunto de edificaciones, publicado el 15 de marzo de 1978 y por su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 019-78-VC el 29 de abril del mismo año.

En específico, el artículo 1º del Decreto Ley N° 22112, señala:

<p><u>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 por servicios comunes;</u></p> <p><u>Quedan comprendidos 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, Agrupamiento Residenciales, Quintas y demás modalidades diferentes a las tradicionales de edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños.</u></p>

De esta manera, las quintas forman parte de las edificaciones reguladas por esta norma.

En el inciso c) del artículo 3º del Reglamento de esta norma, se señala de manera expresa que los pasajes tienen calidad de bien de dominio común, tal como se aprecia a continuación:

Artículo 3º.- Los bienes de dominio común a que se refiere el Artículo 1º del Decreto Ley son los siguientes:

- a) El terreno sobre el que está construida la Edificación;
- b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección, sino que sirva a dos o más secciones.
- c) Los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, vías y áreas de circulación de uso común.

Cabe anotar que, en el Decreto Ley Nº 22112 se regula que el propietario de la sección exclusiva tiene un porcentaje de participación sobre el bien de dominio común. En específico, el primer párrafo del artículo 2º de esta norma dispone:

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. En igual proporción tendrá derecho a participar en las votaciones que se lleve a cabo en las Juntas de Propietarios y obligación de contribuir para los gastos de conservación, mantenimiento y administración de dichos bienes y de los servicios comunes.

Al respecto, mediante Resolución Nº 114-2005-SUNARP-TR-L del 25 de febrero de 2005, el Tribunal Registral señaló que, pese a que un inmueble que se encuentre bajo el régimen de la norma previamente citada no cuente con reglamento interno y por ende este no inscrito, la naturaleza de su pasadizo común es ser un bien común.

Literalmente, el Tribunal Registral señaló lo siguiente:

6. 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 Nº 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 Nº 22112, al haber estado vigente al momento de su constitución, y conforme al literal c) del artículo 40 de la Ley Nº 27157.

En efecto, conforme al citado pronunciamiento del Tribunal Registral, el pasaje común tiene naturaleza de bien común a todas las fracciones de secciones exclusivas.

En línea con lo anterior, el inciso c) del artículo 40º de la Ley N° 27157 presenta un listado de cuáles pueden ser los bienes de dominio común, entre los que se encuentran los pasajes de uso común, tal como se puede observar:

<p>Artículo 40.- De los bienes de propiedad común <u>Los bienes de propiedad común pueden ser</u>, según sea el caso:</p> <p>a) El terreno sobre el que está construida la edificación;</p> <p>b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;</p> <p>c) <u>Los pasajes</u>, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación <u>de uso común</u>;</p>

En ese orden de ideas, podemos señalar que nuestro ordenamiento regula que los pasajes comunes de las quintas tienen naturaleza de bien común. Por lo tanto, de configurar el inmueble una edificación tipo quinta, el Pasaje 1260 tendría dicha naturaleza.

Es preciso recordar que, los pasajes adquieren calidad de bien de dominio común a partir de la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 22112, por tanto, podemos señalar que el Pasaje 1260 adquirió dicha calidad.

Cabe señalar que, en el presente caso, se aplicó el Decreto Ley N° 22112 a situaciones jurídicas precedentes como las quintas, a partir del cual se reguló tanto consecuencias futuras como se “reconfiguró” la estructura del derecho mismo (pues otorgó la calidad de bien común al pasaje y la necesidad de contar con reglamento interno y junta de propietarios).

Al respecto, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil peruano, señala que *“la ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”*.

De ello, se desprende que, cuando se trata de la aplicación de una nueva ley, existen dos principios legales relevantes a considerar: (i) la aplicación inmediata de la nueva ley, esto es que, la nueva ley se aplica a toda situación jurídica o relación jurídica presente o futura; y, (ii) el principio de irretroactividad, por el cual, la nueva ley no puede invalidar derechos reales establecidos bajo ley anterior, es decir, no anula derechos.

Ahora bien, sobre la aplicación de estos principios en el presente caso, debemos señalar lo siguiente: por aplicación inmediata del Decreto Ley N° 22112, los propietarios de las secciones exclusivas deben ajustarse a las disposiciones de la

nueva ley en lo relativo a la configuración de sus derechos de propiedad y las condiciones para su ejercicio, tales como tener reglamento interno y el reconocimiento de sus derechos sobre el pasaje; respecto al principio de irretroactividad, podemos señalar que, el Decreto Ley N° 22112 no invalida retrospectivamente los derechos del promotor constructor sobre el pasaje (bien común), mas bien esta norma redefine la naturaleza y derechos asociados al pasaje en el presente y en el futuro.

Bajo este panorama, cabe preguntarnos si el hecho de que el pasaje adquiriera la calidad jurídica de bien común infringe o no el principio de retroactividad. Consideramos que, en este caso, la ley no invalida los derechos del propietario constructor adquiridos bajo legislación anterior, sino que establece un nuevo marco legal para la propiedad y los derechos sobre el pasaje. Lo cual significa que, a partir de la promulgación de esta ley, el pasaje ya no es exclusivamente propiedad del promotor constructor, sino que se convierte en bien común de los propietarios de las unidades independizadas, pues esta es la finalidad con la que nace.

En virtud de todo lo expuesto, se concluye que, al haber quedado el Inmueble en cuestión, por mandato legal, al Decreto Ley N° 22112, el Pasaje 1260 debe ser considerado como bien común de los chalets.

Por consiguiente, habiendo aclarado las definiciones dadas por las normas del ordenamiento jurídico peruano, respecto a la quinta y a la condición de bien común de los pasajes, a continuación, analizaremos si el Inmueble objeto de regularización tiene naturaleza jurídica de quinta o no.

c) Determinar si nos encontramos frente a una quinta o no.

Para iniciar este acápite, es preciso recordar que, en la fecha en que se edificó la quinta, esto es 1953, no se encontraba vigente norma técnica alguna que regulase a este tipo de edificaciones. En ese sentido y como se ha establecido en los literales precedentes, la primera norma en regular la definición de “quinta” fue el Reglamento Nacional de Construcciones, cuya vigencia inició el 1º de marzo de 1971, es decir, 18 años después de que se inscribiese la declaratoria parcial de fábrica de la quinta.

Bajo este panorama, es correcto que, en la declaratoria parcial de fábrica, El Milagro S.A. no hiciese referencia a que los chalets y el Pasaje 1260 conformaban una quinta.

Ahora bien, del análisis de los documentos contenidos en el Expediente, se advierte lo siguiente: (i) el plano de distribución presentado para la inscripción de la declaratoria de fábrica de la quinta se asemeja al grafico “planta de quinta”

copropiedad; y, iii) la aplicación del segundo de estos regímenes al caso en concreto.

a) Evolución normativa de los regímenes aplicables a las edificaciones tipo quinta

Para iniciar este acápite, es preciso mencionar que el primer régimen regulado en nuestro ordenamiento fue conocido como “propiedad por pisos”, luego denominado “propiedad horizontal” y actualmente llamada “propiedad exclusiva y propiedad común”.

Así pues, el Código Civil de 1936 fue el primer dispositivo normativo que reguló al régimen de “propiedad por pisos”, específicamente en sus artículos 855º al 857º. Mediante estos artículos se regulaba que los pisos de un edificio pueden ser propiedad de diferentes personas y que existían gastos comunes para cada propietario (tales como en paredes, techos, escaleras, alcantarillo, aceras y pavimentación), así como la necesidad de contar con el consentimiento de cada propietario para construir otros pisos o para trabajos que disminuyan el valor de aquellos. Dichas disposiciones son similares a las del régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, la primera ley en señalar de manera expresa que *las secciones en las que se divide cada piso de un edificio pueden pertenecer a diferentes propietarios* fue la Ley Nº 10726, cuya publicación data del 31 de diciembre de 1946. Esta norma fue reglamentada por Decretos Supremos Nº 25 y 156, publicadas el 06 de marzo de 1959 y el 22 de julio de 1966, respectivamente. Cabe resaltar que, el *nomen iuris* “propiedad horizontal” fue usado por primera vez en el Decreto Supremo Nº 25.

Asimismo, es importante anotar que, ni la Ley Nº 10726 ni sus reglamentos hicieron referencia a las edificaciones tipo quinta, sino únicamente regulaban dicho régimen para los edificios, toda vez que las quintas aun no se encontraban definidas en nuestro ordenamiento.

Estos dispositivos normativos fueron derogados con la emisión del Decreto Ley Nº 22112, norma que utilizó de manera definitiva el término “propiedad horizontal”. Además, producto de la dación de esta norma, la propiedad horizontal resultó aplicable de manera obligatoria a toda edificación o conjunto de estas que cuenten con secciones de dominio exclusivo de diferentes propietarios y bienes de dominio común y/o servicios comunes, dentro de las cuales se consideró a las quintas.

En ese sentido, el segundo párrafo del artículo 1º de dicha norma estableció de manera expresa lo siguiente:

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 por servicios comunes;

Quedan comprendidos 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, Agrupamiento Residenciales, Quintas y demás modalidades diferentes a las tradicionales de edificios en altura, conformadas por secciones separadas pertenecientes a diferentes dueños.

En línea con lo anterior, la primera disposición transitoria de esta misma norma dispuso que:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- 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 sujetarán al régimen del presente Decreto Ley.

Conforme a estos dos preceptos normativos, la propiedad horizontal se volvió obligatorio para las quintas. Por tanto, la quinta objeto de la rogatoria, quedó sujeta a este régimen.

Ahora bien, con la emisión de la Ley Nº 27157, esto es, el 20 de julio de 1999, fue derogado el Decreto Ley Nº 22112 y se introdujo una nueva nominación para el conocido “régimen de propiedad horizontal”, denominándolo “régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”. Esta última norma reguló además un tipo de régimen adicional: el régimen de independización y copropiedad³.

Estos dos cambios los encontramos en los artículos 37º y 38º de la Ley Nº 27157,

³ Al respecto, se debe tener en cuenta que, con fecha 28 de mayo de 2023, se ha publicado el Decreto Legislativo Nº 1568, Decreto Legislativo del Régimen de Propiedad Horizontal, que deroga entre sus disposiciones al régimen de independización y copropiedad, y dispone que las edificaciones que se encuentren bajo el régimen de independización y copropiedad, se adecuen a esta norma, en lo que resulte aplicable. Este dispositivo normativo aún no ha entrado en vigencia. Por lo que, para efectos del análisis del presente caso, nos remitiremos a la vigente Ley Nº 27157, ley a la que se sujetó La Venturosa S.A. Cabe anotar, además que, a la fecha de elaboración del presente informe, la quinta ya no existe en el plano fáctico pues ha sido demolida.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso dejar constancia que, el Decreto Legislativo Nº 1568, ha introducido en su artículo 8º como figura jurídica a la “propiedad horizontal de hecho”, el cual se origina cuando: (i) en una edificación con características para estar sujeta al régimen de propiedad horizontal, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un propietario distinto y no cuente con reglamento interno; y, (ii) existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva con bienes comunes, que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignados derechos con diferente denominación. Claro está que, mediante esta nueva figura se busca asegurar el carácter imperativo del régimen, consolidándose así aquellos casos en los que existían pasajes y otras áreas comunes bajo derechos denominados servidumbres que, cohesionaban a varias unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, tal como el caso materia de informe. Es más, en la exposición de motivos de esta norma se señala de manera expresa que un supuesto más de esta figura cuando se tienen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva independizadas que comparten un pasaje sujeto a un derecho de servidumbre.

que señalan lo siguiente:

DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN

Artículo 37.- De la definición

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.

Artículo 38.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

Es importante anotar que, si bien en la citada norma se hace referencia al régimen de independización y copropiedad, este régimen fue regulado por el Reglamento de la Ley N° 27157⁴ (vigente hasta el momento de redacción del presente informe).

El artículo 128º del Reglamento de la Ley N° 27157 (en adelante, el “Reglamento”) regula lo siguiente:

RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD

Artículo 128.- Concepto

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 el terreno que ocupa cada una.

Sólo se puede optar por este régimen en el caso de las Unidades Inmobiliarias mencionadas en los incisos b), c), d) y e) del Art. 126 de este Reglamento, siempre que estén conformadas por secciones de un solo piso o que, de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección.

Esta opción debe constar en el F.U.O.

Siendo esto así, debemos anotar que, el artículo 126º de esta misma norma señala:

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento

Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:

- a) Edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto.
- b) Quintas.
- c) Casas en copropiedad.
- d) Centros y galerías comerciales o campos feriales.
- e) Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes.

⁴

Las modificaciones realizadas al Reglamento de la Ley N° 27157 fueron unificada en el T.U.O de este mismo. Esta norma fue modificada por los siguientes Decretos Supremos: Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 013-2005-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 003-2006-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 032-2006-VIVIENDA.

A partir de lo anterior, podemos sostener que, en virtud del Reglamento, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común dejó de ser obligatorio para las quintas, ya que se les otorgó la facultad a los propietarios de las mismas de optar por cualquiera de los dos regímenes establecidos por la Ley N° 27157.

En vista de ello, consideramos necesario determinar la diferencia entre estos dos tipos de regímenes para poder analizar su aplicación al caso en concreto.

b) Determinar la diferencia entre los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

A fin de determinar la diferencia entre estos dos tipos de regímenes, es necesario conocer sobre que versa cada uno.

Sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

Tal como se ha señalado anteriormente, este tipo de régimen refiere a la conocida “propiedad horizontal” y está definido en el artículo 129º del Reglamento de la siguiente manera:

Artículo 129 º .-

Concepto

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

De esta definición dada por la norma se extraen las siguientes características: (i) se aplica a cada edificación o conjunto de estas que se encuentren integradas por secciones de dominio exclusivo; (ii) en las que coexistan bienes de dominio común y servicios comunes; y, (iii) que pertenezcan a los distintos titulares de las secciones de dominio exclusivo.

En palabras del profesor Aníbal Torres, este régimen es el derecho real de uso, goce y disposición de cada sección exclusiva y sobre partes comunes en que se divide una unidad inmobiliaria. Las diversas secciones de esta, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo indivisible. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios (Torres, 2016)⁵.

⁵ TORRES, Aníbal (2016). Propiedad Horizontal. En: Revista Jurídica “Docencia et Investigatio” de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM, Volumen 18, Número 1, p. 63.

En ese sentido, se define a este tipo de régimen como aquel en el que coexisten secciones exclusivas y bienes de dominio común en una misma unidad inmobiliaria (edificación o conjunto de edificaciones); los primeros pertenecen o tienen vocación de pertenecer a distintas personas, mientras los segundos serán de copropiedad de cada uno de estos.

Cabe anotar que, este tipo de régimen es obligatorio para los edificios de departamentos y/o edificaciones en los que existan propiedad por pisos superpuestos.

Sobre el régimen alternativo de independización y copropiedad

Por otro lado, el régimen de independización y copropiedad se encuentra definido en el primer párrafo del artículo 128º del Reglamento, en los siguientes términos:

Artículo 128 º .-

Concepto

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.

Tal como se podrá observar, en este régimen, las secciones exclusivas también pueden ser independizadas, pero a diferencia del primer régimen, los bienes de uso común se encuentran sujetos al régimen de copropiedad de nuestro código civil. Además, las secciones exclusivas comprenden necesariamente el terreno que ocupan.

Otra característica de este tipo de régimen, tal como señala la profesora Carmen García es que *las secciones exclusivas deben ser de un solo piso o si son de varios deben pertenecer a un solo propietario y sus pisos deben encontrarse proyectados verticalmente sobre este terreno* (García, 2019)⁶.

Conforme a estas definiciones, en este régimen no se tendría reglamento interno ni junta de propietarios. Sin embargo, mediante Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 del 29 de setiembre del 2000 se aprobó un reglamento interno modelo para ambos tipos de regímenes. En esa misma

⁶

GARCÍA, Carmen (2019). Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común. En: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pp. 257-260.

línea, el segundo párrafo del artículo 68º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala la necesidad de que este régimen cuente necesariamente con reglamento interno y junta de propietarios.

En línea con ello, cabe preguntarnos: ¿Cuál es la diferencia entre estos dos regímenes?

Diferencias entre ambos regímenes

Para responder la pregunta anterior, podemos iniciar señalando que la diferencia (teórica) de estos regímenes está en el tratamiento de los denominados bienes comunes (que usualmente son los accesos, pasadizos y zonas de servicio común).

En el caso del primer régimen, los bienes comunes formarían parte de una copropiedad especial; mientras que, en el segundo, de una copropiedad ordinaria regulada por el Código Civil.

Sobre el particular, el profesor Emilio Pérez señala que *“la copropiedad especial del régimen de propiedad horizontal se caracteriza por las siguientes notas:*

- *Inseparabilidad de elementos comunes y privativos (artículo 129º del Reglamento de la Ley Nº 27157)*
- *Indisponibilidad, por separado, de los elementos privativos y comunes (artículo 132º del Reglamento de la Ley Nº 27157)*
- *Indivisibilidad de los elementos comunes, lo cual puede deducirse del artículo 132º del Reglamento de la Ley Nº 27157.*
- *Permanencia de la situación total de la comunidad.”* (Pérez, 1995)

Por otro lado, en la independización y copropiedad, estaríamos frente a una copropiedad ordinaria, regulada por el Código Civil. Ahora bien, ambas tienen como excepción a la facultad de partición (conforme a lo señalado por el artículo 11º de la Ley Nº 27333, Ley de Asuntos No contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones).

En esa misma línea, los profesores Avendaño postulan que:

“Hay dos diferencias importantes: en primer lugar, en el régimen de independización y copropiedad los bienes comunes quedan sometidos al régimen de copropiedad previsto en el Código Civil, aunque la propiedad está matizada, debido a que no puede haber partición; en segundo lugar, en el régimen de independización y copropiedad las unidades de propiedad exclusiva

comprenden necesariamente el terreno que ocupan, mientras que en el régimen de propiedad exclusiva y común, el terreno debe ser común, como en el caso de los departamentos en edificios” (Avendaño & Avendaño, Derechos Reales, 2017)⁷.

A partir de lo anterior, podemos señalar que otra diferencia entre estos regímenes se encontraría en la propiedad del suelo, pues para acogerse a la propiedad exclusiva y común, el terreno debe ser común; mientras que, para la independización y copropiedad, las secciones exclusivas deben comprender el terreno que ocupan.

No obstante, no podemos olvidar que la norma es clara al señalar que las quintas con titularidad exclusiva sobre el suelo también pueden acogerse a la propiedad horizontal.

Siendo esto así, podríamos señalar que aparentemente el régimen de independización y copropiedad fue establecido inicialmente como un régimen más flexible y liberal, pues en principio no iba a necesitar ni de un reglamento interno ni de junta de propietarios. Ello con la finalidad de que cada propietario pudiese construir, independizar, acumular y/o modificar sus secciones exclusivas sin necesidad del consentimiento del conjunto de propietarios, empero este modelo resultó inviable.

Al respecto, en la Exposición de Motivos y análisis costo beneficio del proyecto (que dio origen a la Ley N° 27157) encontramos en el tercer objetivo de esta Ley fue establecer un régimen adicional para *“hacer posible la toma de decisiones eficientes y rápidas, y de esta manera evitar el congelamiento de la propiedad inmobiliaria con el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”*.

En ese sentido, podemos señalar que el legislador buscaba que, en el régimen de independización y copropiedad no fuese necesario los requerimientos de unanimidad para la toma de decisiones referidas a las áreas comunes; por ende, no se necesitaría ni Reglamento Interno ni junta de propietarios.

No obstante, como ya hemos señalado, en la práctica, sí se recurrió al reglamento interno y a la junta de propietarios para ambos regímenes, lo que conlleva que, en ambos casos se necesite de la aprobación de los demás copropietarios para disponer y/o gravar de los bienes comunes, distorsionándose el fin con el que el régimen de independización y copropiedad se originó.

⁷ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). *Derechos Reales*. En: Colección Lo Esencial del Derecho I. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú, p. 115.

Conforme a lo anterior, se demuestra que las diferencias entre estos dos tipos de regímenes son netamente teóricas, con excepción de la cuestión referida al dominio del suelo.

Sin perjuicio de ello, tal como ha señalado la norma, las quintas pueden optar por cualquiera de estos dos tipos de regímenes. En el presente caso, el año 2013, La Venturosa S.A. optó por el de independización y copropiedad, aun cuando, de manera previa, la quinta ya había quedado sujeta a la propiedad horizontal regulada por Decreto Ley N° 22112. Por consiguiente, en el siguiente acápite analizaremos la aplicación de estos regímenes al caso en concreto.

c) Aplicación del régimen de independización y copropiedad en el caso en concreto

Para analizar la aplicación de estos dos tipos de regímenes al caso en concreto, resulta pertinente recordar que en el momento en el que El Milagro S.A. como única propietaria del Inmueble solicitó la independización de los chalets, se encontraba vigente la Ley N° 10726, norma que regulaba la propiedad por pisos y no comprendía a las quintas. Es más, en el momento en que se realizó la declaración parcial de fábrica no se identificó al Inmueble como quinta, toda vez que esta figura no se encontraba definida a nivel normativo.

Sin embargo, dicha situación legal cambió cuando el Decreto Ley N° 22112 entró en vigencia, a partir de ello, el régimen de propiedad horizontal se aplicó de manera obligatoria a las quintas. Ello se concluye de la concordancia entre el artículo 1º y la Primera Disposición Transitoria de esta norma, que señalan que hasta las edificaciones ya construidas que posean secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común, quedan sujetas a la propiedad horizontal.

Ahora bien, como ya hemos adelantado, esta norma fue derogada por la Ley N° 27157, la cual establece que las quintas pueden optar por los dos regímenes en cuestión: (i) régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (antes conocida como propiedad horizontal), o (ii) régimen de independización y propiedad. Siendo ello así, La Venturosa S.A. optó por el segundo régimen, solicitando de esta manera la regularización del reglamento interno correspondiente a este, conforme a lo señalado por la norma y considerando que cada sección exclusiva comprendía el terreno que ocupaba.

Cabe agregar que, La Venturosa S.A. sostuvo que este régimen se había generado de hecho, en tanto, conforme a la información registral, las secciones de propiedad exclusivas han pertenecido a diversos propietarios; por lo tanto,

el Pasaje 1260 al ser bien de dominio común de la quinta también, en calidad de cuotas ideales de dichos propietarios.

Para complementar ello, presentaron en calidad de anexos, los documentos tributarios emitidos por la Municipalidad Distrital de Miraflores, en los cuales consta que, en calidad de propietaria de los chalets, La Venturosa S.A. venía tributando ante la Municipalidad de Miraflores, tanto por dichas unidades inmobiliarias como por las zonas comunes, pese a que el régimen de independización y copropiedad no se encontraba inscrito. Sobre este punto volveremos en el numeral 5.4.

Así pues, a manera de conclusión del presente punto, podemos sostener que, el régimen de independización y copropiedad sí le era aplicable al Inmueble, toda vez que la norma le permitió a La Venturosa S.A. optar por este; así como, por la distribución de la quinta, se aprecia que los chalets comprenden el terreno que ocupan y por ende la proyección del derecho de propiedad de los titulares de las secciones exclusivas derecho se extiende tanto de manera horizontal (a nivel del suelo) como vertical, garantizándose así que se pueda construir hasta donde sea útil y conforme a lo regulado por los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, debemos recordar que otro punto materia de observación de la rogatoria fue la constitución de servidumbres sobre el Pasaje 1260 por parte del propietario original de la quinta, El Milagro S.A.

Por tanto, cabe preguntarnos si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre este pasaje representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización. En el siguiente acápite buscaremos responder esta pregunta.

5.3 Problema Jurídico N° 3: Determinar si el hecho de que se constituyese servidumbres sobre el Pasaje 1260 representa un impedimento para inscribir el reglamento interno de la quinta vía regularización

Para efectos de analizar este problema jurídico, es pertinente recordar que, el 21 de octubre de 2011 (esto es, previo al inicio del Procedimiento Registral), La Venturosa S.A. solicitó la acumulación de los siete chalets y pasaje común, a través del Título N° 890192. Sin embargo, esta solicitud le fue denegada el 03 de febrero de 2012 por medio de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L.

De los puntos 4 y 5 del análisis efectuado por el Tribunal Registral en dicha

resolución, advertimos que el Tribunal señaló que los predios beneficiados con servidumbre de tránsito y de paso se encontraban plenamente identificados, pero la constitución de servidumbre no implica la transferencia de la propiedad del predio sirviente a favor del titular del predio dominante.

Por tanto, se debía definir la titularidad del Pasaje, toda vez que la servidumbre no representa una transferencia de dominio ni que el pasaje 1260 adquiriese la calidad de bien común.

En vista de lo anterior, el 30 de abril de 2013, La Venturosa S.A. presenta una nueva rogatoria, solicitando inscribir vía regularización el reglamento interno del régimen de independización y copropiedad del Inmueble, a través del Título N° 406156.

Respecto a dicha solicitud, el 16 de mayo de 2013, el registrador público Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes, emitió una Esquela de Observación, señalando que, si bien La Venturosa S.A. era propietaria de las secciones exclusivas, no se podía definir su titularidad sobre el Pasaje 1260.

En atención a lo anterior, el registrador señaló que la independización de los siete chalets no se realizó bajo régimen de propiedad horizontal, por el contrario, cada unidad inmobiliaria se independizó siendo totalmente independiente de las otras, sin la existencia de bienes comunes, habiéndose afectado además con servidumbres al pasaje remanente. Asimismo, en las transferencias de los siete chalets no se incluyó al pasaje remanente, por lo que el titular registral continuaba siendo El Milagro S.A. Por lo tanto, a fin de inscribir en vía de regularización previamente se debía inscribir el dominio de La Venturosa S.A. sobre el pasaje y definirse que este tendrá un uso común⁸.

En consecuencia, La Venturosa S.A. apeló dichas observaciones y el caso fue analizado en segunda instancia por el Tribunal Registral. Así pues, a través de la Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L, el Tribunal planteó como cuestión a determinar lo siguiente:

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.

⁸ Esquela de Observación de Título N° 2013-00406156 de fecha 16 de mayo de 2013.

Siendo esto así, debemos anotar que solicitar que la independización de los chalets se produzca bajo un régimen de propiedad horizontal, resulta un imposible jurídico, pues como ya se ha demostrado, al momento de producirse las independizaciones, este régimen no era aplicable a las quintas y el Pasaje 1260 adquirió la condición de bien común, por imperio del Decreto Ley N° 22112.

En consecuencia, los chalets formaron secciones exclusivas y el Pasaje 1260, el bien común a todas las secciones exclusivas. Previo al inicio del Procedimiento Registral, tanto las secciones exclusivas como el Pasaje 1260 pasaron a ser de titularidad de La Venturosa S.A, tal como ha sido desarrollado los puntos 5.1 y 5.2.

Teniendo en cuenta ello, la finalidad del presente acápite es determinar si el hecho de que se constituyese servidumbre sobre el pasaje común de la quinta constituye un impedimento para inscribir el reglamento interno de la misma vía regularización.

Para ello analizaremos lo siguiente: i) la definición y los aspectos legales de la servidumbre de paso y ii) si el hecho de que se haya constituido servidumbre sobre el Pasaje 1260 constituye un impedimento para inscribir el reglamento interno vía regularización.

a) Definición y aspectos legales sobre la servidumbre de paso

Al respecto, Biondi refiere que el concepto básico de servidumbre deriva de su propia terminología, en tanto se refiere al sometimiento o sujeción permanente de un predio (sirviente) a favor de otro (dominante) (Biondi, 1969)⁹. En otras palabras, el predio sirviente soporta una carga o limitación en beneficio del predio dominante.

En esa misma línea, el profesor Gunther Gonzales postula que la servidumbre es un derecho real que impone una sujeción muy concreta y limitada al predio sirviente y no impide que el titular del predio sirviente goce de su derecho en casi toda su extensión (Gonzales, Capítulo XIV: Servidumbres, 2010)¹⁰.

De estas definiciones se desprende que en las servidumbres existen dos

⁹ BIONDI, Biondo (1969). *Le servitù prediali nel diritto romano*, p. 90.

¹⁰ GONZALES, Gunther (2010). Capítulo XIV: Servidumbres. En *Derechos Reales*. Segunda Edición. Perú: Editorial Ediciones Legales, p. 659.

elementos comunes: i) predio sirviente y ii) un predio dominante.

Es importante tener en cuenta que, en este caso, se constituyeron servidumbres de paso sobre el Pasaje 1260, en específico, en los años 1953 y 1954. Por lo tanto, estas servidumbres fueron constituidas conforme a lo regulado por el Código Civil de 1936 (en adelante, el “Código de 1936”).

Al respecto, el artículo 960º de esta norma presentaba la siguiente definición de servidumbre:

Artículo 960.- 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 del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos.

Cabe anotar que lo señalado por este artículo se mantiene vigente en el artículo 1035º del Código Civil de 1984 (en lo sucesivo, el “Código vigente”), tal como se aprecia a continuación:

Artículo 1035.- 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 del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos.

A partir de lo anterior, queda claro que el derecho de servidumbre supone una limitación a un predio en favor de otro, adquiriendo el primero la calidad de predio sirviente; y el segundo, de predio dominante.

Queda claro entonces que, el derecho de servidumbre supone una limitación sobre un predio (predio sirviente) en beneficio de otro predio (predio dominante), mas no implica la transferencia del derecho de propiedad.

Respecto de las características fundamentales de las servidumbres, es conveniente mencionar que el artículo 961º del Código de 1936 señalaba lo siguiente:

Artículo 961.- 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.

El contenido de esta norma es similar a lo regulado por el artículo 1036º de nuestro Código vigente, que indica que:

Características de la servidumbre

Artículo 1036.- Las servidumbres son inseparables de ambos predios. Sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario.

Tal como se puede observar, este último instrumento especifica que las servidumbres no se pueden separar de ninguno de los dos predios, por lo que se transmite con ellos y subsiste aun cuando los titulares cambien.

Conforme a lo anterior, se concluye que mediante el derecho de servidumbre se prima la relación entre predios, en tanto subsisten más allá de su propietario y este derecho es inseparable de los predios que lo soportan. Por tanto, al transferirse la titularidad del predio, se transfiere también el derecho de servidumbre.

Conviene agregar que, en los códigos civiles de 1936 y de 1984 encontramos tipificada a la servidumbre de paso, la cual busca favorecer a aquellos predios que no tienen salida a un camino o vía pública. Este es el tipo de servidumbre que se constituyó sobre el Pasaje 1260, por lo que consideramos necesario analizar su tipicidad.

Sobre el particular, el artículo 974º del Código de 1936 regulaba que:

Artículo 974.- La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.

Esta servidumbre cesa cuando el propietario adquiere un inmueble por donde tenga salida el predio o cuando se abre un camino que dé acceso inmediato a él.

Este tipo de servidumbre se define en los mismos términos en el artículo 1051º del Código vigente:

Artículo 1051.- La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.

Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

Conforme a lo señalado por Mariani de Vidal, la servidumbre de paso se puede definir como el derecho real que tiene el titular de un predio para pasar o transitar por otro (Mariani de Vidal, 2004)¹¹.

En esa misma línea, De Trazegnies sostiene que la ley establece de manera imperativa la constitución de servidumbre de paso por la necesidad urgente que

¹¹

MARIANI DE VIDAL, Marina (2004). Derechos Reales. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Zavalia, 2004, p. 103.

tiene un predio enclavado de tener una salida a la vía pública (De Trazegnies, 2001)¹².

Conforme a ello, podemos concluir que el derecho de servidumbre de paso se establece para facilitar una salida a la vía pública a los predios interiores y tiene como característica esencial el ser necesario.

Cabe agregar que, en el presente caso, la constitución de servidumbres respondió a la necesidad de los chalets interiores de tener un acceso y de garantizar que el pasaje 1260 cumpliera con su finalidad de servir a las secciones exclusivas.

Teniendo ello en cuenta, en el siguiente acápite buscaremos responder a la siguiente pregunta: ¿el que se haya constituido servidumbre de paso sobre el Pasaje 1260 representa una limitación a la regularización del reglamento interno de la Quinta?

b) Determinar si el hecho de que se haya constituido servidumbre de paso sobre el Pasaje 1260 constituye un impedimento para inscribir el reglamento interno de la Quinta por vía de regularización

Con respecto a la constitución de las servidumbres de tránsito y de paso sobre el Pasaje 1260, debemos recordar lo siguiente: (i) en 1953 se constituyó servidumbres de tránsito en beneficio del Departamento B y de los Chalets C, D y E; inscritos en las Partidas N^os 07079666, 46778340, 46778359 y 467778367, respectivamente; y, (ii) en 1954, servidumbre de paso a favor del Departamento A, inscrito en la Partida N^o 49061703.

Resáltese que, conforme al plano de distribución, estas servidumbres se constituyeron en beneficio de los inmuebles que se encontraban dentro de los linderos de la quinta y sin salida a las vías públicas. Asimismo, las primeras servidumbres se constituyeron al momento de la independización, mientras que la segunda al transferirse el Departamento A (antes denominado Chalet N^o 1244-1260).

Ahora bien, al momento de la independización, la norma vigente era la Ley N^o 10726, mas esta no regulaba a las quintas. Por ende, la única herramienta para otorgar salida a los chalets interiores era la constitución de servidumbre conforme a las disposiciones del Código de 1936.

¹² DE TRAZEGNIES, Caroline (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, número 22, pps. 307-317.

Siendo esto así, queda claro que, la constitución de la servidumbre sobre el Pasaje 1260 fue una respuesta al hecho de que los predios enclavados necesitaban de una salida a las vías públicas.

Sin embargo, ello no constituyó un impedimento para que las quintas se acojan a un régimen especial. En el caso del Inmueble, por mandato legal del Decreto Ley N° 22112 le resulto aplicable la propiedad horizontal, y, en consecuencia, el Pasaje 1260 se convirtió en un bien de dominio común.

Al respecto, el Tribunal Registral, en el fundamento 6 del análisis efectuado por medio de la Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L, señaló lo siguiente:

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 constituían quinta, por el solo hecho de configurarse como tal; sin importar la forma cómo 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.

Nótese que, consta de manera expresa que al aplicarse el Decreto Ley N° 22112, el pasaje adquiere la calidad de bien común, sin importar el modo original en que se garantizó el acceso a la avenida.

En este mismo fundamento, el Tribunal citó la Resolución N° 114-2005-SUNARP-TR-L de fecha 25 de febrero de 2005, en la cual se expresó lo siguiente:

6. **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)

Resáltese que, en dicho caso, el Tribunal sostuvo que aun cuando una

edificación no cuente con reglamento interno no significa que no se encuentre dentro del ámbito del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, toda vez que por imperio del Decreto Ley N° 22112 este régimen se aplicó de manera obligatoria a toda edificación con secciones exclusivas que perteneciesen a más de un propietario, sin importar que no tuviesen reglamento interno.

Al margen de lo anterior, debemos señalar que, en la Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L, la vocal Nora Mariella Aldana Duran manifestó su voto en discordia. En el fundamento 2 de dicho voto, analizó la constitución de servidumbre sobre el pasaje de acceso remitiéndose a la Resolución N° 446-2005-SUNARP-TR-L de fecha 27 de julio de 2005, cuya sumilla es la siguiente:

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.

Tal como se podrá observar, en dicho caso, para el Tribunal Registral prevalecía lo que las partes hubiesen establecido sobre el dominio del pasaje común de ingreso.

En línea con lo anterior, en los párrafos 1 y 2 del fundamento 3 del voto en discordia la vocal Nora Mariella Aldana Duran señaló:

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.

De lo anterior se advierte que, para la vocal Nora Mariella Aldana Duran, el pasaje de ingreso no es necesariamente un bien común, toda vez que en el

supuesto en el que el propietario originario haya constituido servidumbre sobre dicho pasaje se entiende que este mantenía la propiedad del mismo. Por ende, en caso se haya constituido servidumbre, no existiría propiedad de bien común.

Tal como se podrá observar, esta postura es contraria a la que hemos venido sosteniendo a lo largo del presente informe, pues aun cuando la constitución de servidumbre no implique la transferencia de un bien, ello no supone un impedimento para que este sea objeto de mandato legal.

Reiteramos, somos de la opinión de que la servidumbre no constituyó un impedimento para que el Pasaje 1260 adquiriera la calidad de bien de dominio común de la quinta, y no sea solo un bien de uso común. Asimismo, como se desarrollará en el análisis del siguiente problema jurídico, somos de la posición que la constitución de las servidumbres no respondió a querer conservar el dominio del bien, sino a la necesidad de garantizar que los chalets tuviesen salida a las avenidas y que el Pasaje 1260 cumpliera con la finalidad con la que fue creado, esto es, servir a las secciones exclusivas.

En resumen, el hecho de que se haya constituido servidumbres sobre el Pasaje 1260 no puede ser considerado un impedimento para inscribir en vía de regularización el reglamento interno de la quinta, pues ello es facultad de los propietarios a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 27157.

Ahora bien, otro punto cuestionado en el marco del Procedimiento Registral fue el hecho de que el Pasaje 1260 continuase inscrito a favor de El Milagro S.A., ello fue objeto de observación del Registrador Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes y de la vocal, Nora Mariella Aldana Duran. Conforme a ello, en el siguiente punto buscaremos responder si era necesaria o no la participación de El Milagro S.A. en el procedimiento registral.

5.4 Problema Jurídico N° 4: Determinar si era necesaria la participación de El Milagro S.A. en marco del Procedimiento Registral

Tal como se ha señalado anteriormente, una de las observaciones realizadas por el Registrador Elmer Arnaldo Jaimes Jaimes se basó en la titularidad de El Milagro S.A. sobre el Pasaje 1260. Dicho hecho también fue materia de observación, en segunda instancia, por parte de la vocal Nora Mariella Aldana Duran.

En primer lugar, a través de la Esquela de Observación del 16 de mayo de 2013, el registrador señaló que en el Título N° 00406156 no se apreciaba forma alguna

de adquisición de dominio ni reconocimiento por parte de El Milagro S.A., en el sentido de que La Venturosa S.A. paso a ser titular del Pasaje 1260 y que el pasaje tenía calidad de bien común dentro de un régimen de independización y copropiedad.

Por su parte, la vocal Nora Mariella Aldana Duran, señaló que era necesaria la participación de El Milagro S.A. toda vez que en este acto se define si el Pasaje 1260 le pertenece o no, afectando de esta manera su titularidad sobre el mismo.

Siendo ello así, en el presente acápite buscaremos determinar los siguientes puntos: (i) alcances del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento; (ii) situación jurídica del Pasaje 1260 previo al inicio del Procedimiento Registral: si era de titularidad de El Milagro S.A. o de La Venturosa S.A.; y, (iii) si era necesario o no que El Milagro S.A. participase del Procedimiento Registral.

a) Alcances del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano

A propósito de analizar el derecho de propiedad en nuestro ordenamiento, consideramos importante remitirnos a la definición de derecho de propiedad que postulan los profesores Jorge y Francisco Avendaño:

“La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, sean corporales – cosas- o incorporeales – derechos, quedan sometido de manera absoluta al señorío de una persona” (Avendaño & Avendaño, Derechos Reales, 2017)¹³.

En efecto, gracias al derecho de propiedad, las personas adquieren facultades sobre aquellos bienes o derechos sobre el cual recae dicho poder. Dichas facultades se encuentran reguladas y protegidas en nuestro ordenamiento, tanto en el marco constitucional (por la Constitución Política) como en el marco civil (por el Código Civil).

Por un lado, el artículo 70º de la Carta Magna, refiere que:

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

¹³

AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). *Derechos Reales*. En: Colección Lo Esencial del Derecho I. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú, p. 57.

De lo anterior se desprende que pese a tener protección constitucional, este derecho no es absoluto, pues tiene como límites al bien común y a la ley.

Al respecto, el profesor Jorge Avendaño ha postulado en reiteradas oportunidades “no existe propiedad absoluta y que, en todo caso, este derecho encuentra sus limitaciones justamente allí donde comienza el interés de la sociedad (bien común)” (Avendaño, El derecho de propiedad en la Constitución, 1994)¹⁴.

Por otro lado, el artículo 923º del Código Civil regula que:

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Tal como se podrá observar, respecto a cómo debe ejercerse la propiedad, existe una diferencia entre lo regulado por la Constitución Política y el Código Civil, pues el primero reconoce que la propiedad debe ejercerse *en armonía con el bien común*; mientras que el segundo, *con el interés social*.

Ahora bien, al existir un conflicto normativo, debemos remitirnos al artículo 51º de la Constitución, según el cual esta prevalece sobre toda norma legal. Tal como se puede apreciar a continuación:

Artículo 51.- La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado.

Sobre el particular, los profesores Jorge y Francisco Avendaño destacan que “el artículo 923º del Código Civil debe leerse actualmente con el término “bien común” en reemplazo del interés social” (Avendaño & Avendaño, Derechos Reales, 2017)¹⁵.

Por lo que se refiere al bien común, el profesor Mejorada considera que el bien común puede definirse como la suma de intereses individuales (Mejorada, Revista Foro Jurídico, 2004)¹⁶. En otras palabras, es el bien general o de todos.

¹⁴ AVENDAÑO, Jorge. “El derecho de propiedad en la Constitución”. Themis – Revista de Derecho, Número 29, 1994, pág. 117.

¹⁵ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). *Derechos Reales*. En: Colección Lo Esencial del Derecho I. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú, p. 64.

¹⁶ MEJORADA, Martín (2004). La propiedad y Bien Común. En: Revista Foro Jurídico. Número 3. Lima, Perú. pps. 128-131.

Ahora bien, no podemos dejar de mencionar que, como bien señala el Código el derecho de propiedad permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Las características de dichas facultades son las siguientes:

- Usar refiere a servirse del bien.
- Disfrutar implica obtener beneficios económicos del bien.
- Disponer significa transmitir libremente el bien, sea material o físicamente (mediante enajenación, abandono, consumo o destrucción); o, jurídicamente (al gravar a título oneroso o gratuito).
- Reivindicar refiere a que aquel propietario que no posee el bien tiene la facultad de recuperarlo, para lo cual se debe cumplir con tres (3) requisitos: (i) el demandante debe demostrar su derecho sobre el bien objeto de reclamo, (ii) el bien debe ser determinado, y (iii) el demandado no debe tener derecho a poseer el bien. Debemos recordar que esta facultad de persecutoriedad es común a todos los derechos reales.

Recapitulando, podemos señalar que el derecho de propiedad es el derecho real más completo, reconocido además como derecho fundamental; lo cual conlleva que, tenga tanto protección civil como constitucional.

Así pues, por la Constitución, se consagra como un derecho inviolable, con excepciones declaradas por ley, es decir la expropiación o seguridad nacional o necesidad pública. Asimismo, se reconoce los límites a este derecho. No obstante, debemos anotar que, si bien se mencionan las características y límites de este derecho, estas no son definidas a diferencia de lo regulado por el Código Civil.

En efecto, el Código presenta la definición del derecho de propiedad y regula las facultades que este otorga a su titular. A su vez, señala que es un derecho real (el propietario tiene relación directa con el bien), exclusivo (el propietario lo ejercer por definición), perpetuo (nadie puede limitarlo por el tiempo) y absoluto (confiere todas las facultades al propietario).

Teniendo en claro lo anterior, es imprescindible recordar que, el titular originario de la quinta fue El Milagro S.A., quien en su calidad de propietario independizó los sietes chalets del Inmueble de la Partida Matriz, quedando únicamente en esta el pasaje de acceso común, esto es, el Pasaje 1260. Tras dichas independizaciones, los chalets fueron transferidos a distintas personas a largo de los años, por tanto, hizo uso de su facultad de disponer de sus bienes.

Ahora bien, como consta en los hechos del caso, La Venturosa S.A. adquirió la

propiedad de cada uno de los siete chalets mediante contratos de compraventa con los titulares de aquel entonces, dichas transferencias constan inscritas en las respectivas partidas de cada inmueble y fueron realizadas entre los años 2010 al 2012. No obstante, debido a que no constaba en documento alguno que La Venturosa S.A. haya adquirido la titularidad del Pasaje 1260 de El Milagro S.A., se consideraba a El Milagro S.A. titular de dicho bien. Ello fue motivo de observación al iniciar el Procedimiento Registral.

Teniendo en cuenta ello, a continuación, analizaremos la situación jurídica del Pasaje 1260 previo al inicio del Procedimiento Registral: si era de titularidad de El Milagro S.A. o de La Venturosa S.A.

b) Determinar la situación jurídica del Pasaje 1260 previo al inicio del Procedimiento Registral: si era de titularidad de El Milagro S.A. o de La Venturosa S.A.

Previo al análisis de a quien le correspondía la titularidad sobre el Pasaje 1260, se deja constancia de la posición que se viene sosteniendo a lo largo del presente informe: la naturaleza jurídica del Inmueble corresponde a una quinta, el Pasaje 1260 es un bien de dominio común de la misma y por tanto sí le resulta aplicable el régimen de independización y copropiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, es válido preguntarnos: ¿qué sucede cuando el bien de dominio común se encuentra a nombre del titular originario de la edificación y no ha sido considerado dentro de las transferencias de las secciones exclusivas?

Para responder ello, se debe tener en cuenta dos puntos: (i) que el Pasaje 1260 es un bien de dominio común y (ii) la regulación de bienes de dominio común en nuestro ordenamiento.

Es conveniente recordar que, de los hechos del caso, se conoce que al momento en el que se edificó el Inmueble no se encontraba vigente ninguna de estas normas y que el ordenamiento jurídico peruano no contemplaba régimen alguno para las edificaciones tipo quinta, por lo que El Milagro S.A. no hizo referencia a ellos en su declaratoria de fábrica. Sin embargo, a partir de que el Decreto Ley Nº 22112 entró en vigencia, la quinta quedó sujeta al régimen de propiedad horizontal y lo regulado por esta.

Es más, esta norma señala de manera expresa a los pasajes de acceso común como un bien común. Por lo que, cada propietario de una sección exclusiva es titular de un porcentaje de del bien común en función al área construida de la

sección exclusiva.

Ahora bien, dicha norma fue derogada por Ley N° 27157, vigente al momento de redacción del presente informe, la cual establece que en los casos de las edificaciones tipo quintas se puede cualquiera de los regímenes regulados por esta norma.

No obstante, para efectos de analizar la titularidad del Pasaje 1260, resulta necesario ahondar un poco más en la regulación de los bienes comunes en ambos regímenes.

Sobre el particular, los profesores Jorge y Francisco Avendaño señalan que, en el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, *“los bienes de dominio común son aquellos que están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios o que son indispensables para la existencia de la edificación”* (Avendaño & Avendaño, Derechos Reales, 2017)¹⁷.

Otra característica particular del bien de dominio común es que este no puede separarse de la sección exclusiva y, en ese sentido, el derecho del titular de una sección exclusiva se materializa en su proporción del bien común. Por ende, de transferirse la sección exclusiva, dicha transferencia incluye su participación en el bien común y los derechos de uso, tránsito o servidumbre que la afecten.

En este punto es válido preguntarnos: ¿Cuál es la naturaleza del derecho del titular de la sección exclusiva sobre el bien común?

Al respecto, el primer párrafo del artículo 2º del Decreto Ley N° 22112 regulaba que:

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. En igual proporción tendrá derecho a participar en las votaciones que se lleve a cabo en las Juntas de Propietarios y obligación de contribuir para los gastos de conservación, mantenimiento y administración de dichos bienes y de los servicios comunes.

Tal como se podrá apreciar, bajo la regulación de esta norma, el titular de la sección exclusiva es copropietario del bien común. En otras palabras, la participación en el bien común es un derecho accesorio a cada unidad o sección exclusiva y le corresponde a cada titular ejercerlo.

¹⁷

AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). *Derechos Reales*. En: Colección Lo Esencial del Derecho I. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú, p. 120.

Ahora bien, como ya ha quedado establecido, el régimen de propiedad horizontal del Decreto Ley N° 22112 viene a ser el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de la Ley N° 27157 y la diferencia de este con el régimen de independización y propiedad reside en el tratamiento a las secciones comunes, ya que en el caso del primero existe un porcentaje de participación, inseparable y permanente, mientras que en el segundo, nos encontramos frente a una copropiedad que se regiría por las normas del Código Civil.

Partiendo de dicha premisa, se podría entender que en el segundo régimen sí se podría disponer de la participación que un titular de sección exclusiva tiene sobre el bien común. Sin embargo, como se ha señalado anteriormente, la característica esencial de los bienes de dominio común es que estos son inseparables de las secciones exclusivas. Por ende, no pueden ser objeto de partición como sí lo permite el Código Civil.

En efecto, aún bajo el régimen de independización y copropiedad, el bien común no podrá verse afectado por la partición del bien. Ello encuentra sustento normativo en la Ley N° 27333, cuya fecha de publicación es 30 de julio del 2000. Específicamente, el artículo 11º de esta norma dispone que:

Artículo 11.- De la partición

Las acciones para pedir la partición al amparo de los Artículos 984 y 985 del Código Civil quedan suspendidas en tanto las unidades inmobiliarias se encuentren sometidas a un régimen de independización y copropiedad.

En ese orden de ideas, los bienes comunes no pueden separarse de las secciones exclusivas y por ende no pueden transferirse de manera individual.

Aplicación en el caso en concreto

La afirmación anterior pareciese contradecirse con lo acontecido en el caso en concreto, puesto que las secciones exclusivas fueron transferidas por el titular originario sin mencionarse, en dichas enajenaciones, la transferencia de derechos sobre el Pasaje 1260.

No obstante, no debemos perder de vista la naturaleza del Pasaje 1260, que es ser un acceso común a las secciones exclusivas, es decir, ser un bien de dominio común.

Es conveniente recordar que, entre 1953 y 1978, no existía propiamente un régimen jurídico aplicable a las “quintas” y estas no se encontraban reconocidas

por el ordenamiento peruano. Por ende, el hecho de que El Milagro S.A. efectuase las independizaciones de los chalets y dejase al Pasaje 1260 como área remanente en el Predio Matriz, no puede significar que se le otorgó la calidad de “predio independiente” o “propiedad exclusiva” pues su finalidad siempre fue brindar acceso a las secciones que constituían la quinta.

Por ende, podemos entender que, pese a que en las transferencias originales de El Milagro S.A. no se mencionan los derechos sobre el Pasaje 1260, al tener naturaleza de bien de dominio común, los derechos si fueron transferidos a los propietarios de cada sección exclusiva. Ello se complementa con el hecho de que la quinta quedo sujeta a la propiedad horizontal, por mandato del Decreto Ley N° 22112.

Con referencia a la calidad de bien común del Pasaje otorgada por esta norma, es preciso recordar que, hasta el 20 de julio de 1999, la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento mencionaban de manera expresa cuales eran los bienes comunes de la edificación y la copropiedad forzosa sobre los mismos. Por ende, las edificaciones que quedaron sujetas a este régimen, tenían establecidos de manera obligatoria cuales eran sus bienes de dominio común. En el caso de las quintas, el pasaje de acceso común.

Ahora bien, a diferencia del Decreto Ley N° 22112, la Ley N° 27157 señala los bienes que pueden ser comunes, pero deja dicha decisión en manos de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Al respecto, Mejorada sostiene que “las edificaciones que se rigen solo por la Ley N° 27157 identifican los bienes comunes a partir de la decisión del propietario o propietarios originales. Es decir, si el dueño no señaló los bienes comunes y se configura la pluralidad de propietarios estos tendrán que ponerse de acuerdo para asignar dicha titularidad, pues si no lo hacen la Ley N° 27157 ni su reglamento han previsto que bienes son necesariamente comunes” (Mejorada, La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, 2015)¹⁸.

Sobre el particular, somos de la posición de que al quedar sujeta la quinta al Decreto Ley N° 22112, el Pasaje 1260 adquirió la calidad de bien común, pese a que no se tuviese un reglamento interno, por ende, la titularidad del mismo les corresponde a los titulares de las secciones de propiedad exclusiva de la quinta.

¹⁸

MEJORADA, Martín (2015). La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. Lima: Gaceta Jurídica, p. 54.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante tener en cuenta, tal como menciona Mejorada que “los bienes que se transfieren deben ser susceptibles de una explotación separada (y, por ende, la asignación a diferentes titulares)(...)” (Mejorada, La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, 2015)¹⁹.

Desde nuestra perspectiva, los pasajes comunes no pueden ser explotados de manera separada pues suponen partes integrantes de la quinta y no pueden ser separados sin alterar a la edificación.

Por ende, al ser parte integrante de la quinta, no pueden ser objeto de derechos individuales, tal como señala el artículo 887° del Código Civil:

Artículo 887.- Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien.
Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

Así pues, considerando dicha característica y que la naturaleza del Pasaje 1260 siempre fue brindar acceso a las secciones exclusivas que no tenían salida a la vía pública y que, sobre el mismo se constituyeron servidumbres de paso, podemos señalar que dicho pasaje formo parte de la quinta como un “bien de dominio común” y adquirió dicha calidad de manera expresa por el Decreto Ley Nº 22112. Ello se condice también con el hecho de este pasaje nunca tuvo la intención de ser un predio independiente, por lo que no tuvo una vida tabular independiente de la Partida Matriz. Por consiguiente, al ser el Pasaje 1260 un bien de dominio común, su titularidad les corresponde a los titulares de los chalets, en este caso, La Venturosa S.A.

De entenderse de manera contraria y señalarse que El Milagro S.A. al no transferir los derechos sobre el Pasaje buscaba mantener la propiedad del Pasaje 1260 estaríamos desconociendo la naturaleza del mismo. Es más, se debe tener en cuenta que desde 1954, último año en que El Milagro S.A. constituyó servidumbre sobre el pasaje, no queda registro de que volvió a hacer uso de sus facultades de propiedad ni posesión sobre el mismo.

Cabe anotar que, al hablar de la propiedad y la posesión que debía ejercer El Milagro S.A, debemos tener en cuenta que dichas instituciones jurídicas son dos diferentes caras de una misma moneda, toda vez que, tienen un mismo eje: el

¹⁹

MEJORADA, Martín (2015). La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. Lima: Gaceta Jurídica, p. 58.

disfrute, principalmente económico de un bien (Carranza & Ternera, 2010)²⁰.

Recordemos además que la propiedad es el derecho real que otorga todas las facultades al titular del bien. Por su parte, la posesión es un mero hecho jurídico; en palabras de Jorge y Francisco Avendaño, es poseedor todo aquel que ejercita de hecho algún poder inherente a la propiedad (Avendaño & Avendaño, Derechos Reales, 2017) ²¹. Por consiguiente, el poseedor puede ser el propietario.

De acuerdo con Savigny, los elementos de la posesión son dos: el *corpus* y el *animus domini* (Von Savigny & Monereo, 2005)²². En ese sentido, de faltar alguno de estos elementos no habría una verdadera posesión. El *corpus* refiere al contacto de manera física con el bien, a diferencia del *animus* que se basa en la intención de ejercer el derecho. Por tanto, el que tiene el bien debe comportarse como propietario del mismo.

Al respecto, podemos citar a Rudolph von Ihering, quien señala lo siguiente:

“La posesión es el ejercicio de la propiedad, es la propiedad presunta, posible, que comienza; está en relación constante con la propiedad, y el mismo Savigny, aun cuando en general no sostiene esta opinión le ha reconocido un cierto grado de verdad, y probablemente no ha dejado de tener influjo sobre su descubrimiento del animus domini” (Von Ihering, 2004)²³

Queda claro entonces que, la posesión es la forma en la que se exterioriza la propiedad.

En el presente caso, debemos recordar que El Milagro S.A. gozó del corpus desde el momento en que se constituyó como titular del Inmueble en 1952. Ahora bien, de la Partida N° 07034556, se advierte la actuación de El Milagro S.A. con *animus domini* sobre el Pasaje 1260, con certeza, hasta el año 1954, último año en que constituyó e inscribió la servidumbre en beneficio del chalet inscrito a Fojas 307 del Tomo 715 (con continuación en la Partida N° 49061703).

Es más, dentro del Expediente, encontramos que La Venturosa S.A. con la

²⁰ CARRANZA-ALVAREZ, César y TERNERA-BARRIOS, Francisco (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. Revista Estudios Socio-Jurídicos, Volumen 12, Numero 2, julio-diciembre, pps. 87-108.

²¹ AVENDAÑO, Jorge y AVENDAÑO, Francisco (2017). *Derechos Reales*. En: Colección Lo Esencial del Derecho I. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú, p. 32.

²² SAVIGNY, Frederic Charles (2005). Tratado de la posesión según los principios del Derecho romano, Granada: Comares.

²³ VON IHERING, Rudolph (2004). *La teoría de la posesión*. Madrid: Reus, p. 57.

De estos dos documentos tributarios, se desprende que la Municipalidad Distrital de Miraflores reconocía a La Venturosa S.A. como propietaria de dichos chalets, así como que le correspondía pagar por el área común del predio tipo quinta, siendo este el Pasaje 1260.

Cabe recordar que, desde la ley tributaria peruana, el pago del impuesto predial le corresponde pagar solo al propietario. Al respecto, el segundo párrafo del artículo 8º y el primer párrafo del artículo 9º del T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señalan lo siguiente:

(4) Artículo 8.- El Impuesto Predial es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

Para efectos del Impuesto se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la Municipalidad Distrital donde se encuentre ubicado el predio.

(5) Artículo 9.- Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.

Nótese entonces que, conforme a lo señalado por la Ley de Tributación Municipal, son los propietarios los obligados a pagar el impuesto predial correspondiente al valor del predio de su titularidad, así como el valor de las partes integrantes de dichos predios. Ello, toda vez, que esta es una obligación relacionada con la propiedad existente.

A partir de lo anterior, podemos señalar que, al ser el Pasaje 1260 el bien común de la quinta y una parte integrante de la misma, les corresponde a los propietarios de los chalets pagar el valor que le corresponde. Por consiguiente, al ser en este caso, La Venturosa S.A. la propietaria de los chalets y encontrarse tributando por ambos valores, se refuerza el hecho de que siempre actuó como propietaria de la quinta en general.

Teniendo en cuenta todo lo desarrollado anteriormente, se concluye que El Milagro S.A. no hizo uso de facultad alguna como propietario del Pasaje 1260 desde 1954, reforzándose con ello nuestra posición de que este bien no puede ni debe ser considerado como sección exclusiva de titularidad diferente a la de los chalets, sino que es común a los mismos.

Siendo ello así, podemos concluir que previo al inicio del Procedimiento Registral, el Pasaje 1260 era de titularidad de La Venturosa S.A. al haberse constituido como propietaria de las secciones exclusivas.

c) Determinar si era necesario o no que El Milagro S.A. participase del Procedimiento Registral

Para determinar si la participación de El Milagro S.A. era necesaria en el Procedimiento Registral, es necesario ahondar un poco más en el trámite de regularización de reglamento interno en las quintas.

Para lo cual, no podemos perder de vista que en el Expediente se buscaba inscribir el reglamento interno correspondiente al régimen de independización y copropiedad de la quinta.

Al respecto, es preciso señalar como refiere el profesor Alberto Meneses que, si bien ni la ley ni el reglamento disponen expresamente, como en caso del otro régimen que se deba tener un reglamento interno y una junta de propietarios, en la práctica siempre va a ser indispensable ya que, si existen secciones comunes bajo el régimen de copropiedad, ello obliga a que los copropietarios deban ponerse de acuerdo para la administración, mantenimiento y conservación de los mismos (Meneses, 2015)²⁴.

Tal como menciona el profesor Meneses, ni la Ley N° 27157 ni su Reglamento señalan que en el régimen de independización y copropiedad se debe contar con un reglamento interno y junta de propietarios, a diferencia del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

No obstante, en el caso de la propiedad exclusiva y propiedad común, de la lectura conjunta de los artículos 37° y 39° de la Ley N° 27157 se concluye que, en caso las quintas se encuentren sujetas a este, deberán contar necesariamente con un Reglamento Interno aprobado por sus propietarios.

Artículo 39.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

²⁴

MENESES, Alberto (2015). *Reglamento interno. Constitución, modificación y adecuación*. En: La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. Lima: Gaceta Jurídica, p. 33.

Es preciso recordar que el artículo 37º de esta misma norma señala lo siguiente:

DEL REGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN

Artículo 37.- De la definición

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.

Ahora bien, como ya hemos señalado anteriormente, las quintas cuentan con bienes comunes, por lo que, en la práctica, es imprescindible que cuenten con reglamento interno ya sea que se encuentre sujetos a un régimen o a otro.

Ello se condice con lo señalado por el Tribunal Registral en la Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L, esto es que:

Ahora bien, sostener que al Régimen de Independización y Copropiedad sólo le rige el Código Civil, deja sin fundamento la existencia de un Reglamento Interno, en el que en forma voluntaria los copropietarios regularon sus relaciones internas así como la disposición de sus bienes comunes.

7. Así, siendo coherente con la legislación vigente se puede concluir que en el régimen de copropiedad e independización, la disposición de los bienes comunes, como todo acto relativo a la administración que importa la modificación del reglamento interno, están sujetas a la mayoría establecida en el Código Civil, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría diferente. Ello por cuanto, si bien existe la remisión normativa a la aplicación de las disposiciones del Código Civil, debe tenerse en cuenta que dicho régimen de independización y copropiedad, conforme a la normativa expuesta, cuenta con un reglamento interno que regula, entre otros, el régimen de la junta de propietarios, cuyos acuerdos adoptados conforme a las normas sobre quórum y mayorías descritas en su reglamento, constituyen la manifestación de voluntad de los propietarios.

Aunado a ello, es preciso señalar que es aplicable también en dichos casos, la Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN, que aprobó la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva N° 009-2008-SUNARP/SN, cuyo

Conforme a lo desarrollado hasta aquí, queda claro que en el régimen de independización y copropiedad también es necesario contar con reglamento interno, por tanto, de no contar la quinta con este documento, será necesario que se sujete al trámite de regularización del mismo.

Sobre el trámite de regularización, el artículo 3º de la Ley N° 27157 refiere que:

“ Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, 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”

Adviértase que la norma es clara al señalar que, en el supuesto que una edificación construida antes del 31 de diciembre de 2016 no cuente con reglamento interno, el propietario o los propietarios de la misma pueden

acceder al trámite de regularización.

No obstante, debemos recordar que, esta norma regula el trámite de regularización de reglamento interno aplicable a los edificios de departamentos, mas no de las quintas. Ello fue objeto de crítica por parte de la doctrina nacional y se asumió por analogía que el trámite de regularización en el caso de las quintas debía ser el mismo regulado para los edificios de departamentos.

Tal fue el caso del profesor Gunther Gonzales, quien, en 1999, señaló que: “teniendo en cuenta este vacío legal, consideramos que por una evidente cuestión analógica será de aplicación el procedimiento de regularización previsto para los edificios de departamentos (art. 6)”²⁵ (Gonzales, Comentarios a la nueva legislación inmobiliaria (Ley 27157), 1999).

Recién con la emisión del Reglamento de la Ley N° 27157, se precisó a nivel normativo que el trámite de regularización del reglamento interno para estos casos, es el previsto para para los edificios de departamentos. Ello consta en el artículo 19° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC:

Artículo 19° .-

Acuerdo de Inicio de Regularización

El acuerdo para iniciar el trámite de regularización, establecido en el artículo 6° de la Ley, se aplica para todas las edificaciones en las que coexistan bienes de propiedad exclusiva y bienes o servicios de propiedad común. Se adopta, con el voto conforme de la mayoría de todos los propietarios, en la reunión convocada para dicho efecto. Dicha reunión, será convocada notarialmente por cualquiera de los propietarios, precisando el lugar, la fecha y la hora de la reunión, el nombre del solicitante y la agenda a tratar, con mención expresa del trámite de regularización a iniciar.

Entre la convocatoria y la fecha de reunión, debe haber un periodo mínimo de cinco (05) y máximo de diez (10) días hábiles.

Esta solución también fue ratificada por la primera disposición final de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial para la Regularización de Edificaciones; que señala de manera expresa lo siguiente:

Primera.- Entiéndase que el inicio del proceso de saneamiento a que se refiere el Artículo 6 de la Ley N° 27157 es aplicable también a los tipos de edificación regulados en los capítulos III y IV del Título I de la referida Ley.

Tal como se podrá observar, el trámite de regularización de reglamento interno se sustenta en el llamado “acuerdo de regularización”, el cual da inicio al trámite de regularización y debe ser adoptado por la mayoría simple de todos los propietarios.

Lo anterior consta en el artículo 6 de la Ley N° 27157, el cual regula el procedimiento para el inicio de la regularización de la siguiente manera:

Artículo 6.- Del inicio del proceso

6.1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.

6.3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil.

6.5. Se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

Ahora bien, al tratarse de un reglamento interno, conforme a lo señalado en la Resolución N° 1221-2014-SUNARP-TR-L también le es aplicable lo regulado en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP, que dispone lo siguiente:

5.2. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

El reglamento interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma.

También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley 27157, por acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes.

En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

De estas dos últimas normas se desprende lo siguiente: (i) para iniciar el trámite de regularización debe existir un acuerdo de la mayoría de los propietarios; y, (ii) únicamente se computa el porcentaje de participación de los titulares de las secciones exclusivas en tanto no se haya definido la participación en bienes o zonas comunes.

Aplicación en el caso en concreto

Llegados a este punto, es conveniente recordar que, la solicitud de inscripción de reglamento interno fue presentada por La Venturosa S.A., representada por el señor Cristian Stivens Silva Clausi, con fecha 30 de abril de 2013.

Ahora bien, como ha quedado demostrado, la norma es clara al señalar que el acuerdo de regularización debe ser tomado por la mayoría simple de todos los propietarios.

Siendo esto así, en el caso de las quintas, este acuerdo debe ser tomado por la mayoría simple de los propietarios de las secciones exclusivas que conforman las mismas, en tanto, no se haya definido el porcentaje de participación en los bienes comunes.

En el caso concreto, como ya ha quedado demostrado, La Venturosa S.A. era la única titular de las secciones exclusivas y, por ende, la única propietaria de los bienes comunes. Por lo cual, le correspondía a esta aprobar la regularización de reglamento interno y, en tanto, era la única propietaria se entiende que no era exigible el acto de notificación a otros propietarios ni una sesión para la aprobación del reglamento interno.

Por consiguiente, a manera de conclusión, podemos señalar que, en el marco del procedimiento registral, únicamente era necesaria la participación de La Venturosa S.A. al ser esta era la única propietaria de todos los chalets que conformaban la quinta.

Cabe anotar que, sin perjuicio a lo anterior, de los párrafos 1 y 2 del fundamento 5 contenido en el voto en discordia, se advierte lo siguiente:

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.

Al respecto, debemos señalar que, como hemos demostrado a lo largo del presente informe, al quedar la quinta sujeta al régimen de propiedad horizontal,

el pasaje adquirió la calidad de bien común de la quinta, por lo que su titularidad les corresponde a los titulares de los chalets (secciones exclusivas de la quinta) independientemente de que la inscripción en el Predio Matriz pueda estar a nombre del propietario constructor. Por lo tanto, La Venturosa S.A. quedó facultada a establecer en vía de regularización el régimen por el que optaba y de esta manera definir la participación de cada chalet sobre el Pasaje 1260 y se demuestra que no era necesaria la participación de El Milagro S.A. en el procedimiento registral, por lo que tampoco se vio vulnerado su derecho de propiedad.

Ahora bien, no podemos dejar de mencionar que, bajo la perspectiva de la vocal Aldana, en el marco del Procedimiento Registral, se vulneraron principios registrales: legitimación y tracto sucesivo. Siendo estos principios bases en materia registral, consideramos oportuno analizar la afirmación de la vocal en el acápite siguiente.

5.5 Problema Jurídico N° 5: Determinar si se vulneró el principio registral de legitimación y/o el de tracto sucesivo en marco del Procedimiento Registral

A efectos de analizar si se vulneró o no el principio registral de legitimación y/o el de tracto sucesivo en marco del Procedimiento Registral, iniciaremos definiendo al procedimiento registral.

Para ello, consideramos necesario partir de la norma más importante de los Registros Públicos, esto es el Reglamento General de los Registros Públicos (en lo sucesivo, el "RGRP"). Así pues, en el artículo 1º del Texto Único Ordenado de dicha norma, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha 18 de mayo de 2012, nos presenta una primera definición de procedimiento registral, bajo los siguientes términos:

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

De la escueta definición que nos presenta el primer párrafo de dicho artículo, se desprende que al hablar de procedimiento registral nos estamos refiriendo al procedimiento de inscripción.

Respecto al inicio de este procedimiento, el profesor Tarazona refiere que: “para la inscripción de los actos en el Registro es necesario que se presente al respectivo título a través de la oficina del Diario, dando inicio al llamado procedimiento registral, el cual tiene dos instancias: el Registrador y el Tribunal Registral” (Tarazona, 2017)²⁶

Conforme a ello, este procedimiento inicia una vez que se ha presentado el título a los Registros Públicos.

Ahora bien, en este punto, cabe preguntarnos cuándo concluye el procedimiento registral y, para responder a ello, basta con remitirnos al artículo 2º del T.U.O. del RGRP, el cual señala:

Artículo 2.- Conclusión del procedimiento

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

En síntesis, se puede definir a este procedimiento como el conjunto de actos realizados desde el momento en que se solicita inscribir un título hasta el momento en que resuelva dicha petición denegando u ordenando la inscripción, quedando dicha decisión en manos del Registrador (como primera instancia) y del Tribunal Registral (como segunda instancia).

Cabe resaltar que la evaluación realizada en el marco de un procedimiento registral, recibe como nombre “calificación registral” y tiene como finalidad la publicidad del acto, la cual tendrá efecto *erga omnes* y se presumirá veraz.

Sobre el particular, Antonio Coghlan refiere:

“Se advierte que la calificación configura un pilar fundamental de la estructura registral, porque en definitiva tiende a que no se defraude la confianza que suscita el registro, no se desvirtúe la protección que en condiciones saludables brinda la inscripción de los títulos, meta que se consigue a través de la depuración jurídica de los actos con vocación registral por vía de una minuciosa calificación, a fin de que accedan en última instancia al Registro únicamente

²⁶

TARAZONA, Fernando (2017). El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen. Perú: Gaceta Notarial, p. 67.

aquellos que resulten aptos a tal objeto y emplazamiento” (el subrayado es agregado) (Coghlan, 1984)²⁷.

En línea con lo anterior, podemos señalar que la calificación registral es trascendental en un sistema como el nuestro, en el que las inscripciones del Registro se consideran correctas o conformes con la realidad jurídica y repercuten en terceros. Por tanto, en los siguientes párrafos ahondaremos un poco más en este procedimiento.

Debemos iniciar señalando que, a nivel normativo, el artículo 31º del T.U.O. del RGRP señala:

Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Por su parte, el primer párrafo del artículo 2011º del Código Civil regula que:

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Ahora bien, en la doctrina registral, encontramos distintas definiciones sobre la calificación registral, entre las que destacamos las siguientes:

- Para Pau Pedrón, la calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles y su finalidad es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al registro (Pau Pedrón, 1995)²⁸.
- Por su parte, Diez-Picazo considera que se “trata (...) de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos” (Diez-Picazo, 1995)²⁹.

²⁷ COHGLAN, Antonio (1984). *Teoría general de derecho inmobiliaria registral. Legalidad y calificación*, Buenos Aires: Abeledo Perrot, p. 181.

²⁸ PAU PEDRÓN, Antonio (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas, pps. 66-68.

²⁹ DIEZ-PICAZO, Luis (1995). *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. Cuarta Edición, Volumen III. Madrid: Civitas p. 383.

- De otra parte, Gómez Galligo sostiene que “calificar en derecho hipotecario o registral es determinar si el acto o contrato (título tanto en sentido formal como en sentido material) presentado al Registro de la Propiedad, reúne o los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que solo tengan acceso los títulos válidos y perfectos.” (Gomez, 2008)³⁰

Siendo esto así, se reafirma la definición planteada inicialmente, esto es que, en principio la calificación registral se basa en el control realizado por las instancias registrales a fin de verificar si el título que se busca inscribir cumple los requisitos para ser inscrito.

De otro lado, en doctrina nacional, autores como Elvira Martínez, Guillermo García, Moisés Arata y Napoleón Fernández sostienen que, en la doctrina registral, se ha dado una interpretación demasiado restrictiva a la calificación registral en base al artículo 2011º del Código, en tanto se asume que esta únicamente se aplica en el procedimiento de inscripción.

Al respecto, estos autores postulan expresamente que:

“Tal conceptualización de la función calificadora en el procedimiento registral es insuficiente para describir los distintos elementos en los que se basa el ejercicio de esta. El registrador al calificar un título no solo observa o tiene en cuenta el principio de legalidad, sino también todos los demás principios registrales que sirven de presupuesto para lograr una inscripción, tales como el tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente y, en general, cualquier requisito o condición que resulte aplicable para determinar la accesibilidad de un título al Registro, incluyendo la evaluación de la propia relevancia o idoneidad del título para producir efectos en sede registral (...)” (el subrayado es agregado) (Arata, Fernández, García, & Martínez, 2000)³¹

A partir de lo anterior, podemos señalar que la función calificadora del registrador busca no solo determinar si un título es idóneo para ser inscrito, sino también si lo es para producir efectos en sede registral, tales como el otorgar seguridad jurídica y veracidad al contenido del mismo.

Así pues, mediante la calificación, los títulos defectuosos son rechazados del registro, bien de manera definitiva, bien con carácter provisional; y si se juzgan

³⁰ GÓMEZ, Francisco (2008). *La calificación registral*, Navarra: Thomson Clvitas, p. 2807.

³¹ Arata, Moisés; Fernández, Napoleón; García, Guillermo & Martínez, Elvira (2000). Manifestaciones de la autonomía en un sistema registral: la experiencia peruana. *Ius Et Praxis*, 31, pps. 169-170. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2000.n031.3627>

válidos, el registrador procederá a la inscripción de lo que tenga trascendencia real (Ortiz, 2023)³².

Para efectos del presente informe, consideramos necesario resaltar que, para efectuar una correcta calificación registral, el Registrador y/o el Tribunal Registral deberán cumplir con los principios registrales.

Sobre los principios registrales, el profesor Ortiz Pasco señala que: “los principios registrales constituyen las normas rectoras del procedimiento registral que, además de contar con todo el sustento doctrinario 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, Apuntes del Derecho Registral, 2005)³³.

De lo anterior se desprende que estos principios son las normas, lineamientos o caracteres que tienen como finalidad orientar la evaluación jurídica del registrador. Asimismo, es pertinente señalar que, estos principios se encuentran positivizados en el Código Civil (Libro IX) y en el Título Preliminar del T.U.O del RGRP.

Cabe resaltar que, si bien en doctrina, encontramos diversas clasificaciones de los principios registrales, para efectos del presente informe, nos remitiremos a la clasificación recogida por García García³⁴ y por Vivar y Berrospi³⁵, y conforme a lo señalado por estos autores, los principios se distinguen conforme al siguiente detalle:

- Principios requisitos de la inscripción: rogación, titulación auténtica, especialidad, legalidad, tracto sucesivo y prioridad excluyente.
- Principios efectos de la inscripción: publicidad, legitimación, fe pública registral, prioridad preferente y oponibilidad.

En el presente acápite, se buscará responder únicamente si el principio de legitimación o el de tracto sucesivo se han visto vulnerados en el procedimiento registral, pues como ya hemos mencionado anteriormente, la aplicación de estos se ha visto cuestionados por la vocal del Tribunal Registral.

³² ORTIZ, Jorge (2023). *Los principios que rigen la actividad registral*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C., p. 98.

³³ ORTIZ, Jorge (2005). *Apuntes del Derecho Registral*. Lima: Dante Antonioli Delucci Editor, p. 9.

³⁴ GARCIA, José (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Primera Edición, Madrid: Civitas, p.538.

³⁵ BERROSPI, Sergio y VIVAR, Elena (2022). *El Derecho Registral*. En: Colección Lo Esencial del Derecho. Perú, Fondo Editorial de la PUCP, pps. 31-48.<

Sobre el principio de legitimación

Tal como hemos adelantado, este principio es considerado como efecto de la inscripción y se encuentra regulado por el Título Preliminar del T.U.O del RGRP (artículo VII) y por el Código Civil (artículo 2013º).

Sobre el particular, el artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del RGRP señala que:

“ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su **invalidez por la vía judicial o arbitral** .”

Por su parte, el artículo 2013º del Código señala que:

“ Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

Así pues, de acuerdo con estos dos dispositivos normativos, por el principio de legitimación se presume que el contenido del asiento registral es exacto o el correcto, siempre y cuando, este no se rectifique o se declare inválido por los órganos competentes. Asimismo, el hecho de estar inscrito legitima al titular del derecho a actuar como tal por el solo hecho de estar inscrito.

Dicho en palabras de Vivar y Berrospi: “este principio protege la apariencia jurídica de una situación jurídica publicitada luego de superar un previo control de legalidad; esto es, la calificación registral” (Berrospi & Vivar, 2021).

Adviértase entonces que, esta presunción de veracidad que otorga el principio de legitimación es *iuris tantum*, toda vez que admite prueba en contrario y se supone cierta hasta que se demuestre que es inexacto.

Así pues, tal como expresa, el profesor Taraborrelli: “*todo asiento registral hace presumir, a favor de quien aparece como su titular, que el derecho existe y le*

pertenece, hasta tanto se demuestre su inexactitud” (Taraborrelli, 2001)³⁶.

A modo de síntesis, podemos señalar que, aun cuando el principio de legitimación establece la presunción de que el contenido inscrito en el registro es exacto, este puede diferir de la realidad fuera del ámbito registral.

En vista de ello, la norma permite la rectificación del asiento registral cuando exista dicha falta de adecuación entre la información registral y la realidad extra registral. Esta inadecuación puede ser consecuencia de la falta de inscripción de un título que modifique la realidad jurídica o física de un inmueble. En este supuesto, los efectos legitimadores del asiento registral pueden ser modificados cuando se extiende otro asiento que varía dichos efectos.

Siendo esto así, corresponde analizar si el principio de legitimación se vio vulnerado o no con la sentencia emitida por el Tribunal Registral. Para ello, es necesario recordar lo señalado por la vocal Nora Mariella Aldana Durán:

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.

De ello se desprende, que lo que cuestiona la vocal es la falta de participación de El Milagro S.A. en el procedimiento registral, pues considera que, como titular inscrito en los registros, este se encontraba legitimado a participar en el proceso.

No obstante, debemos destacar que discrepamos de dicha posición, toda vez que como hemos sostenido a lo largo del presente informe, se debe tener en consideración que, por mandato legal, se le aplicó el régimen de propiedad horizontal a la quinta y, por ende, el Pasaje 1260 adquirió la calidad de bien común, por lo cual su titularidad les correspondía a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva. Siendo esto así, al momento de adquirir La Venturosa S.A. la titularidad de todas las secciones exclusivas, también se configuró como el propietario del Pasaje 1260.

³⁶

TARABORRELLI, José (2001). *Cierre registral y medidas cautelares*. Buenos Aires: La Ley, p. 16.

En ese orden de ideas, como consecuencia de la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 22112, norma que aplicó de manera obligatoria a las edificaciones tipo quinta a la propiedad horizontal, la realidad jurídica del inmueble fue modificada, generándose una discrepancia entre lo inscrito y la realidad extra registral. En vista de lo anterior, La Venturosa S.A. buscó sanear dicha discrepancia a partir de la regularización del reglamento interno de la Quinta, conforme a lo regulado por Ley N° 27157.

A modo de conclusión, podemos señalar que el principio de legitimación no se vio vulnerado en el procedimiento registral, en tanto no era necesaria la participación de El Milagro S.A. pues la titularidad de la quinta le correspondía a La Venturosa S.A. previo al inicio del mismo y esta se encontraba legitimada para actuar frente a los registros públicos.

Sobre el principio de tracto sucesivo

Este principio es reconocido como un requisito para la inscripción y se encuentra regulado por el Título Preliminar del T.U.O del RGRP (artículo VI) y por el Código Civil (artículo 2015º).

Por un lado, el artículo VI del Título Preliminar del T.U.O. del RGRP dispone que:

VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Por su parte, el artículo 2015º del Código indica que:

Artículo 2015.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Ambos dispositivos normativos concuerdan en que, para la inscripción de un acto o un derecho, previamente debe constar inscrito el acto del cual se origina

Por tanto, para que un acto o derecho sea inscrito, deberá constar inscrito primero el acto del que se origina, esto es, el título de quien transfiere o quien otorga, con lo cual exista una cadena de transmisión resultantes unas de las otras.

Así pues, podemos señalar que este principio versa sobre una continuidad registral.

Empleando las palabras de Roca Sastre, este principio consiste en: “procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana” (Roca Sastre, 1995)³⁷.

De otra parte, a juicio de Diez-Picazo, la finalidad del principio de tracto sucesivo es que “los actos de transmisión y adquisición de derechos inscritos formen en el Registro una cadena perfecta en el orden legal, sin solución de continuidad, de forma que el Registro refleje el historial completo de la finca inmatriculada” (Diez-Picazo, 1995)³⁸.

En suma, podemos sostener que para ambos autores el principio de tracto sucesivo conlleva la necesidad de que el registrador verifique en el registro si la persona que ha efectuado el acto del cual deriva el título a inscribir es quien aparece inscrito como titular de dicho derecho.

Ahora bien, si entendemos de manera literal la aplicación de este principio en el caso en concreto, podríamos señalar que a nivel registral la solicitud de inscripción debió ser rechazada al no provenir del titular registral del Pasaje 1260 (es decir, El Milagro S.A.).

Sin embargo, con esta interpretación, se estaría desconociendo lo ya explicado anteriormente, esto es, que por la naturaleza jurídica del Inmueble se le aplicó el Decreto Ley Nº 22112. Por lo cual, de manera conjunta a la transferencia de los chalets, se transfirió el derecho de participación sobre el Pasaje 1260, aun cuando esto no conste en los instrumentos públicos de venta. Así pues, ha quedado establecido en el presente informe que, el Pasaje 1260 debe ser reconocido como bien común de los siete chalets y de titularidad de La Venturosa S.A.

Es más, esta conclusión se reafirma con lo expuesto en el segundo párrafo del fundamento 7 del análisis realizado por el Tribunal Registral por medio de la Resolución Nº 1235-2013-SUNARP-TR-L:

³⁷ ROCA SASTRE, Ramón (1995) Derecho Hipotecario. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A., p. 87.

³⁸ DIEZ-PICAZO, Luis (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Madrid: Editorial Civitas, pps. 399-400.

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.

Siendo ello así, queda claro que, en marco del Procedimiento Registral, no se vulneró el principio de tracto sucesivo, toda vez que, pese a que El Milagro S.A. continuaba inscrito como titular del Pasaje 1260, dicha situación jurídica cambió con las transferencias de los chalets, pues al transferir estos se transfirieron también los derechos sobre el Pasaje 1260. Por consiguiente, mediante la regularización también se busca dejar constancia la cadena de transmisión que se dio de hecho con la transferencia de los chalets.

VI. CONCLUSIONES

Tras haber realizado el análisis de las materias y problemas jurídicos vinculados al caso objeto del presente informe, podemos indicar como conclusiones principales a las siguientes:

- 6.1. A partir de la revisión de la información contenida en el Expediente y una interpretación sistemática de la normativa aplicable a las edificaciones tipo quinta y los pasajes de acceso común se concluye lo siguiente:
 - (i) Desde una interpretación sistemática de las normas se concluye que las quintas se encuentran conformadas por al menos dos elementos: unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y un pasaje de acceso como bien común.
 - (ii) El Inmueble cuenta con estos dos elementos, toda vez que, se encuentra constituido por siete chalets como unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y por el Pasaje 1260, siendo el mismo el pasaje de acceso común a los chalets.
 - (iii) El ordenamiento jurídico peruano, mediante Decreto Ley N° 22112, reguló que los pasajes de acceso común de las quintas tienen calidad de bien común. Si bien dicha calidad se volvió opcional a partir de la Ley N° 27157. En vista de que el Inmueble en cuestión quedo sujeto, por mandato legal, a la primera norma, el Pasaje 1260 debe ser considerado un bien común de los chalets.

Teniendo en cuenta lo anterior, se determina que el Inmueble sí tiene naturaleza jurídica de quinta.

- 6.2. En el caso de las quintas, queda a criterio del constructor o de los propietarios de las secciones exclusivas optar por cualquiera de los dos regímenes establecidos por la Ley N° 27157: propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad.

Cabe anotar que la diferencia entre estos dos regímenes es más teórica que práctica, toda vez que reside en la copropiedad sobre los bienes comunes, pues pese a que existiría en el primero una comunidad sobre estos mientras que el segundo se regularía por lo señalado en el Código Civil, en ninguno es aplicable la partición.

Asimismo, otra diferencia en estos dos regímenes reside en que, en el segundo, los inmuebles de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que ocupan. Sin perjuicio de ello, en ambos regímenes hoy por hoy es obligatorio contar con reglamento interno.

En el presente caso, La Venturosa S.A. se encontraba facultado a optar por cualquiera de dichos regímenes, eligiendo regularizar el segundo.

- 6.3. El derecho de servidumbre de paso se establece para facilitar una salida a la vía pública a los predios enclavados y tiene como característica esencial el ser necesario, pues de no serlo se extingue la servidumbre.

Con respecto a la constitución de servidumbres de tránsito y de paso sobre el Pasaje 1260, debemos recordar que estas se constituyeron en beneficio de los inmuebles que se encontraban dentro de los linderos de la quinta y sin salida a la calle, conforme al siguiente detalle:

Tipo de servidumbre	Año de constitución	Denominación del inmueble beneficiado	Nº Partida Registral
Transito	1953	Departamento B	07079666
		Chalet C	46778340
		Chalet D	46778359
		Chalet E	467778367
Paso	1954	Departamento A	49061703

Ello fue consecuencia de que, en dichos años, aun no resultaba aplicable la propiedad horizontal a las quintas, por lo que el único mecanismo para

garantizar el acceso a las vías públicas a los chalets interiores era la constitución de servidumbre.

Cabe resaltar que, ello no supone un impedimento para que le resultase aplicable dicho régimen con la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 22112 y, por tanto, el Pasaje 1260 adquiriese la calidad de bien común. Asimismo, el hecho de no contar con reglamento interno no supone que no se le aplique el régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común regulada en la Ley N° 27157.

En consecuencia, el hecho de que se haya constituido servidumbre sobre el Pasaje 1260 no puede ser considerado un impedimento para inscribir en vía de regularización el reglamento interno de la quinta, pues esta es facultad de los propietarios de dichas edificaciones a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 27157.

- 6.4. La propiedad es el derecho real más completo, toda vez que otorga todas las facultades al titular del bien. A su vez, este derecho es reconocido como derecho fundamental. Por lo tanto, tiene protección civil y constitucional.

En el presente caso, se vio cuestionada la titularidad sobre el Pasaje 1260 de La Venturosa S.A., pues continuaba figurando como titular El Milagro S.A., ello fue cuestionado por el Registrado Elmer Jaimes como por la vocal del Tribunal Registral, Nora Aldana.

Dichos cuestionamientos no tuvieron en cuenta la naturaleza jurídica del bien y del Pasaje 1260, pues al constituirse como bien común de la quinta por imperio de la ley, la titularidad de este les corresponde a los titulares de las secciones exclusivas (los chalets) y no a El Milagro S.A.

Siendo ello así, se concluye que previo al inicio del Procedimiento Registral, el Pasaje 1260 fue de titularidad de La Venturosa S.A., en vista de que esta persona jurídica adquirió la titularidad de los siete chalets que conformaban la quinta.

A partir de lo anterior y de lo regulado a nivel normativo, para el procedimiento de regularización de reglamento interno de la Quinta únicamente era necesaria la participación de La Venturosa S.A. toda vez que era la única propietaria de las secciones exclusivas.

- 6.5. El procedimiento registral consiste en los actos realizados desde el momento en que se solicita inscribir un título hasta el momento en que resuelva dicha petición denegando u ordenando su inscripción, quedando dicha decisión en

manos del Registrador (como primera instancia) y del Tribunal Registral (como segunda instancia).

Esta decisión es producto de la calificación registral, a partir de la cual se busca verificar si el título que se busca inscribir cumple o no con los requisitos para ser inscrito, teniendo como directrices a los principios registrales.

Ahora bien, mediante el voto en discordia, la vocal Nora Aldana cuestionó el respeto al principio registral de legitimación y al de tracto sucesivo, toda vez que El Milagro S.A. no participaba del Procedimiento Registral.

A partir del análisis de dichos principios registrales, se concluye lo siguiente:

- (i) El principio de legitimación establece la presunción de que el contenido inscrito en el registro es exacto, sin embargo, este puede diferir de la realidad fuera del registral. Dicho hecho se suscitó en el caso, pues a partir de la vigencia del Decreto Ley Nº 22112, la situación jurídica del inmueble cambió, adquiriendo el Pasaje 1260 la calidad de bien común y configurándose como sus copropietarios, los titulares de los chalets.

Por lo que, al adquirir la titularidad de estos La Venturosa S.A., previo al inicio del Procedimiento Registral, quedo legitimada a solicitar la regularización del reglamento interno de la quinta para sanear dicha discrepancia, pese a que continuase figurando como titular registral EL Milagro S.A.

- (ii) El principio de tracto sucesivo exige que para que un acto o derecho sea inscrito, debe constar inscrito primero el acto del que se origina, esto es, el título de quien transfiere o quien otorga, con lo cual exista una cadena de transmisión resultantes unas de las otras.

En el presente caso, no se vulneró dicho principio, pues si bien El Milagro S.A. continuaba inscrito como titular del Pasaje 1260, dicha situación jurídica cambió con las transferencias de los chalets, ya que al transferir estos se transfirieron también los derechos sobre el Pasaje 1260. Por consiguiente, mediante la regularización también se busca dejar constancia la cadena de transmisión que se dio de hecho con la transferencia de los chalets.

En consecuencia, podemos señalar que en marco del Procedimiento Registral no se ha vulnerado ni el principio de legitimación ni el de tracto sucesivo.

6.6. Como conclusión general del presente informe, sostenemos que la decisión del Tribunal Registral de inscribir la titularidad de La Venturosa S.A. sobre el Pasaje 1260 y la regularización del Reglamento Interno fue correcta. Ello considerando que el Inmueble sí tenía naturaleza jurídica de quinta; el régimen de independización y copropiedad sí le resulto aplicable; la constitución de servidumbre no constituye un impedimento para considerar al Pasaje 1260 como bien común; no era necesaria la participación de El Milagro S.A.; y, no se vieron vulnerados los principios de legitimación y de tracto sucesivo.

Ahora bien, a juicio personal, considero que hubiese sido más fácil e idóneo para La Venturosa S.A. optar por el régimen de propiedad exclusiva y común, pues como ha quedado expuesto en el presente informe, la diferencia entre un régimen y otro resulta netamente teórica y no práctica, pues los requisitos y el procedimiento para la regularización terminan siendo lo mismo. Además, recordemos que la quinta quedó sujeta al régimen de propiedad horizontal del Decreto Ley N° 22112, que hoy en día, es justamente el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de la Ley N° 27157.

VII. REFERENCIAS

Fuentes doctrinarias

- ARATA, Moisés, FERNÁNDEZ, Napoleón, GARCÍA, Guillermo & MARTÍNEZ, Elvira**
2000 Manifestaciones de la autonomía en un sistema registral: la experiencia peruana. *Ius Et Praxis*(31), págs. 155-181.
doi:<https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2000.n031.3627>
- AVENDAÑO, Jorge**
1994 El derecho de propiedad en la Constitución. *Themis - Revista de Derecho*(29), pág. 117.
- AVENDAÑO, Jorge & AVENDAÑO, Francisco**
2017 *Derechos Reales* (Primera ed.). Lima: Fondo Editorial de la PUCP.
- BERROSPI, Sergio & VIVAR, Elena**
2021 *El Derecho Registral* (Primera ed.). Lima, Perú: Fondo Editorial de la PUCP.
- BIONDI, Biondo**
1969 *Le servitu prediali nel diritto romano: corso di lezioni*. Milano: A. Giuffré.
- CARRANZA, César & TERNERA, Francisco**
2010 Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 12(2), págs. 87-108.

COGLAN, Antonio

1984 *Teoría general de derecho inmobiliario. Legalidad y calificación.* Buenos Aires: Abeledo Perrot.

DE TRAZEGNIES, Caroline

2001 Con derecho a pasar : la servidumbre de paso en el derecho romano justiniano y en el derecho civil peruano. *Revista Ius Et Veritas*(22), junio, 2001, págs. 307-317.

DIEZ-PICASO, Luis

1995 Fundamentos del derecho civil patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de Propiedad. La Posesión. Madrid: Civitas.

GARCÍA, Carmen

2019 Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común. En S. N. SUNARP, *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (págs. 257-260). Lima.

GÓMEZ, Francisco

2008 *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral* (Segunda ed., Vol. II). Navarra: Thomson Civitas.

GONZALES, Gunther

1999 *Comentarios a la nueva legislación inmobiliaria (Ley 27157)*. Lima: ARA.

GONZALES, Gunther

2010 Capítulo XIV: Servidumbres. En *Derechos Reales* (Segunda ed., págs. 659-674). Lima, Perú: Ediciones Legales.

MARIANI DE VIDAL, Marina

2004 *Derechos Reales II*. Buenos Aires: Editorial Zavalía.

MEJORADA, Martin

2004 *La propiedad y Bien Común*. *Revista Foro Jurídico* (3), 128 - 131.

MEJORADA, Martin

2015 La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En M. Mejorada, A. Meneses, M. J. Olavarría, J. C. Esquivel, F. Saettone, & L. Cardenas, *La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común* (págs. 51-59). Lima: Gaceta Jurídica.

MENESES, Alberto

2015 Reglamento interno. Constitución, modificación y adecuación. En M. Mejorada, A. Meneses, M. J. Olavarría, J. C. Esquivel, F. Saettone, & L. Cardenas, *La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen*

inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. (págs. 29-49). Lima: Gaceta Jurídica.

ORTIZ, Jorge

2005 Apuntes del Derecho Registral. Lima: Dante Antonio Delucci Editor.

ORTIZ, Jorge

2023 *Los principios que rigen la actividad registral* (Primera ed.). Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

PAU PEDRÓN, Antonio

1995 Curso de Práctica Registral. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas.

PÉREZ, Emilio

1995 *Propiedad, Comunidad y Finca Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales.

ROCA SASTRE, Ramón

1995 Derecho Hipotecario. Barcelona: Bosch Casa Editorial S.A.

TARABORRELLI, José

2001 Cierre registral y medidas cautelares. Buenos Aires: La Ley.

TARAZONA, Fernando

2017 *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*. Lima: Gaceta Jurídica.

TORRES, Anibal

2016 Propiedad Horizontal. *Revista Jurídica Docentia et Investigatio de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM*, 18(1), pág. 63.

VON IHERING, Rudolph

2004 *La teoría de la posesión*. Madrid: Reus.

VON SAVIGNY, Friedrich & MONEREO, José

2005 *Tratado de la posesión según los principios del Derecho Romano*. Granada: Comares.

Fuentes jurisprudenciales

Esquela de Observación de Título N° 2013-00406156 de fecha 16 de mayo de 2013.

Resolución N° 114-2005-SUNARP-TR-L, de fecha 25 de febrero de 2005.

Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L de fecha 03 de febrero de 2012.

Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L de fecha 26 de julio de 2013.

Resolución Ni 1221-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30 de junio de 2014.

VIII. ANEXOS

Se adjuntan al presente informe, en calidad de Anexos, los siguientes documentos:

Anexo 1: Adaptación digitalizada del Plano de las edificaciones de la declaratoria parcial de fabrica presentado en el Título Archivado N° 1953-3375 de fecha 13 de febrero de 1953

Anexo 2: Escrito de solicitud de inscripción de fecha 30 de abril de 2013

Anexo 3: Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L

Anexo 4: Esquela de Observación de fecha 16 de mayo de 2013

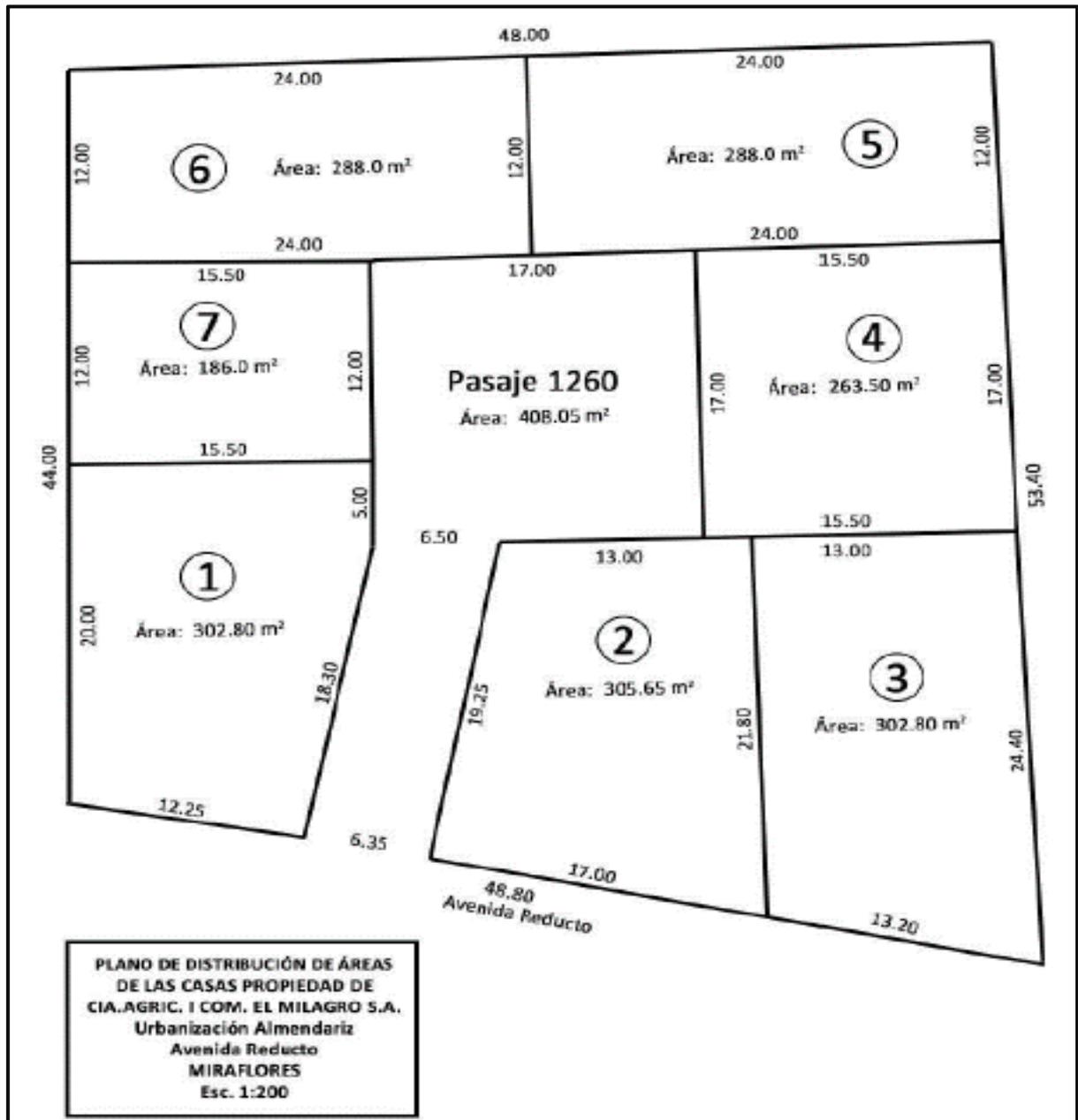
Anexo 5: Escrito de Apelación de fecha 19 de julio de 2013

Anexo 6: Resolución N° 1235-2013-SUNARP-TR-L

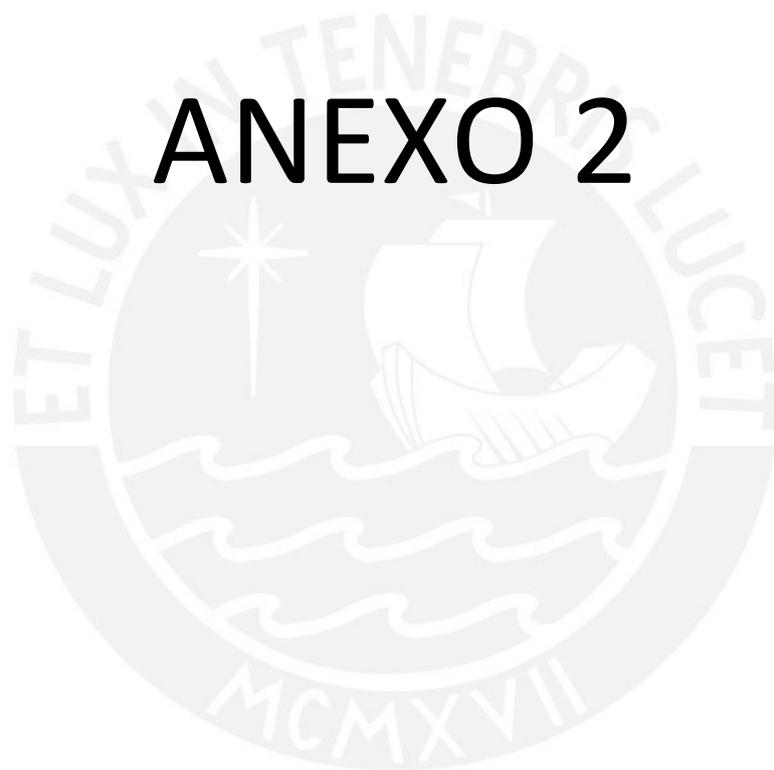
Anexo 7: Fotografías actuales del Predio Matriz, publicadas en Google Maps, correspondientes al 2022, año de consulta: 2023.



ANEXO 1



ANEXO 2





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 205 2012 – SUNARP-TR-L

Lima, 03 FEB. 2012

APELANTE : YSELA ELIZABETH BERNAOLA APONTE
TÍTULO : N° 890192 del 21/10/2011.
RECURSO : H.T.D. N° 3224 del 12/1/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Acumulación.

SUMILLA

DERECHO DE SERVIDUMBRE

"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."

ACUMULACIÓN

"Para efectos que un título conteniendo el acto de acumulación acceda al Registro, éste necesariamente debe reunir todos los requisitos exigidos por el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no pudiendo obviarse ninguno de éstos."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11118550, 11118556, 49061703, 07079666, 46778340, 46778359, 41877618 y 41877596 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, solicita la cancelación de reglamento interno que rige a las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas N° 11118550 y 11118556, así como, el que rige a las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas N° 41877618 y 41877596. De igual modo, se deja sin efecto la servidumbre de paso constituida a favor de diversos inmuebles.

Al efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Dos memorias descriptivas de acumulación del 18/10/2011 suscrita por el ingeniero civil Felipe Arteaga Linares.
- Dos planos de acumulación visado por el ingeniero civil Felipe Arteaga Linares.
- Plano catastral por predio habilitado N° 062-2011-SGCA-GDUMA/MM expedido por la Municipalidad de Miraflores.
- Parte notarial de la escritura pública del 18/10/2011 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público (e) del Registro de Predios de Lima Luis Caycho Figueroa, observó el título en los siguientes términos:



"Acto: Acumulación"

Enviado el título a la Oficina de Catastro para el Informe correspondiente de conformidad con lo establecido por el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y emitido el Informe Técnico N° 013625-2011-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 16/11/2011 con el que dicha Oficina indica lo siguiente:



1. Revisadas las Partidas proporcionadas por el usuario y efectuadas las comparaciones gráficas entre los elementos técnicos presentados y nuestras diferentes bases actualizadas hasta la fecha, se informa lo siguiente:

- Las Partidas N° 46778359, 46778340, 07079666, 49061703 y Pasaje central ubicado en el asiento 7 del Tomo 26 Fojas 255 (Partida N° 11118593) son colindantes entre sí y se ubican dentro del ámbito gráfico presentado por el usuario.

- Con relación a la Partida N° 41877618 y Partida N° 11118550, se determina que también son colindantes entre sí, siendo también colindantes con las demás Partidas referidas en el punto anterior. Sin embargo, lo inscrito en la Partida N° 41877618 y Partida N° 11118550 no se adecúan a los ámbitos gráficos visualizados en el Plano obrante en el título archivado N° 3375 del 13/2/1953.

2. Se informa que las parcelas a acumularse no dan el total del predio resultante de la acumulación debido a la no adecuación registral indicada en el segundo punto del ítem uno

Sin perjuicio de lo antes expuesto se observa los siguientes puntos:

3. Sumadas las áreas que constan en las partidas registrales materia de acumulación se advierte lo siguiente: Área de 1,633.95 m²., sin embargo, en el Parte Notarial se indica que el área acumulada es de 2,042.00 m². Lo que deberá aclararse y sustentarse.

4. Existiendo fábrica sobre todos los predios objeto de acumulación, de conformidad con lo establecido en el inciso d del artículo 48 del Nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios deberá graficar las áreas ocupadas por la fábrica, sírvase subsanar.

5. De la revisión de los documentos presentados, se advertiría (sólo en lo que se refiere a áreas) que a los 1,633.95 m². detallados en la escritura de acumulación y la memoria descriptiva, se le está adicionando el área de 408.05m² remanente en la partida 07034556, sin embargo sobre dicha partida LA VENTUROSA S.A. no tiene dominio inscrito, por lo que no puede ser objeto de acumulación.

6. REACUMULACIÓN:

De su solicitud, se aprecian dos reacumulaciones (con extinción de reglamento interno), en las partidas 11118593 (respecto de las partidas 11118550 y 11118556) y 46778367 (respecto de las partidas 41877618 y 41877596), por lo que respecto de las dos, deberá adjuntarse: Solicitud con firma legalizada del representante de la propietaria, que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante.

RESOLUCIÓN No. - 205 - 2012 - SUNARP-TR-L

7. ACUMULACIÓN:

Una vez efectuada las reacomulaciones, se aprecia la acumulación de las partidas 11118593, 49061703, 07079666, 46778340, 46778359 y 46778367, para lo cual deberá presentar:

- a. Solicitud con firma legalizada del representante de la propietaria, que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante.
- b. Plano de acumulación, suscrito por profesional competente, en el que se detalle cada uno de las área, linderos y medidas perimétricas de los predios objeto de acumulación.

8. Sin perjuicio de lo señalado en el punto 5 (en el supuesto negado, que proceda la acumulación de esta área) y teniendo en cuenta el área total acumulada propuesta por el interesado, se aprecia que sobre el área de 408.05 m2. (que no es de propiedad de La Venturosa SA), pesa una servidumbre de paso (y de tuberías y desagüe) a favor de 5 predios, de los cuales uno puede ser identificado como objeto de la presente acumulación, sin embargo no se puede identificar las 4 parcelas beneficiarias de la servidumbre (as. 7), por lo que LA VENTUROSA SA, además de no tener dominio registrado sobre la partida 07034556, tampoco podría dejar sin efecto la servidumbre registrada en la misma, por cuanto no se puede determinar si la misma también beneficia al predio originalmente independizado en la partida 07035815.

Base legal:

Arts. 31, 32 y 40 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos
Arts. 40 y 48 del Nuevo Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Respecto a los puntos 1 y 2 de la observación, se señala que se debe tener en cuenta que las partidas N° 41877618 y N° 11118550 no describen los inmuebles originales que se grafican en el plano que consta en el título N° 3375 del 13/2/1953, por cuanto son resultado de la segunda independización de las unidades primigenias, razón por la cual se solicitó en la cláusula segunda de la escritura pública presentada, la cancelación de los reglamentos internos inscritos, de manera que las partidas de las unidades independizadas se cierran y vuelven a la partida matriz de la cual se independizaron.

- Respecto a los puntos 3, 4 y 8 de la observación, se señala que el área de diferencia que señala el Registrador corresponde al pasaje de 408.05 m2. que consta como remanente en la partida N° 07034556 de la cual se independizaron las unidades que se solicitan acumular conforme consta de la escritura pública de declaratoria parcial de fábrica del 2/2/1953 y que obra en el título N° 3375 del 13/2/1953, en el cual se menciona que el pasaje sirve de entrada a los chalets interiores y que está afecto a la servidumbre de tránsito a favor de los mismos, razón por la cual al comprar cada uno de los inmuebles que se independizaron de la matriz se consignó expresamente en la escritura pública de compraventa que cada una de las ventas incluía el derecho que tenían sobre el pasaje de acceso.



En este caso, el inmueble matriz inscrito en la partida N° 07034556 fue independizado (asiento 7) en siete parcelas independientes, sin que exista de por medio ningún reglamento interno, sin embargo, se dejó constancia que las parcelas interiores, correspondientes al chalet interior letra B (P.E. N° 07079666); chalet letra C (P.E. N° 46778340), chalet letra D (P.E. N° 46778359) y chalet 1260-E (P.E. N° 46778367) tenían servidumbre de paso sobre el pasaje, incluyéndose adicionalmente en el asiento 9 de la partida matriz, que el chalet 1260-1244 también ejerce servidumbre de tránsito sobre el pasaje, por ello al tener La Venturosa S.A. la propiedad de todas las unidades que poseen servidumbre sobre el pasaje se solicita la acumulación.



Asimismo, se señala que las unidades no forman un condominio ni están sujetas a ningún régimen legal, lo que se confirma con la inscripción del reglamento interno de propiedad horizontal e independización del inmueble inscrito en la partida N° 11118593 donde se inscribió como un inmueble independiente, por ello no afectó a las demás unidades ni se solicitó la adecuación de las unidades a ningún régimen legal vigente.

- Respecto al punto 4 de la observación, se señala que corresponde a la solicitud graficar las áreas ocupadas por la fábrica, sin embargo, por ser un inmueble con construcción antigua, que ha sufrido modificaciones de las cuales no se tiene referencia, ya que no se ubican planos de declaratoria de fábrica en el título archivado, es muy difícil determinar el área techada, más aún, si los inmuebles van a ser demolidos en su totalidad.

- Respecto a los puntos 6 y 7 de la observación, se señala que se ha cumplido en la cláusula segunda de la escritura pública de acumulación con solicitar la cancelación de los reglamentos internos de las unidades independizadas, por lo cual, las partidas de las unidades independizadas revierten a la partida matriz de la cual se independizaron y a su vez, estas matrices revierten a la partida matriz originaria de la cual formaron parte, inmueble resultante que se ha descrito en la memoria adjunta.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) Chalet con frente a la Avenida Reducto N° 1260-1268 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 301 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 11118593 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio matriz. Posteriormente, respecto de este inmueble se constituyó reglamento interno independizándose dos unidades inmobiliarias:

- Casa con frente a la Av. Reducto N° 1260-1268 del distrito de Miraflores, inscrita en la partida N° 11118550).

- Aires del segundo piso con frente a la Av. Reducto N° 1268 del distrito de Miraflores, inscrito en la partida N° 11118556.

La titular registral de estos inmuebles independizados es La Venturosa S.A.

2) Chalet con frente a la Av. Reducto N° 1260-1244 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 307 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.

3) Departamento "B" ubicado en la Avenida Reducto N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrito a fojas 319 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.

RESOLUCIÓN No. - 206 - 2012 - SUNARP-TR-L

4) Chalet "C" con frente al Pasaje N° 1260, inscrito a fojas 325 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.

5) Chalet "D" con frente al Pasaje N° 1260, inscrito a fojas 331 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.

6) Predio matriz inscrito a fojas 337 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 46778367 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, respecto de este inmueble se constituyó reglamento interno, independizándose dos unidades inmobiliarias:

- Departamento E-1, 1er. piso, ubicado en Av. Reducto N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrita en la partida N° 41877618.

- Departamento E-2, 2do. piso, ubicado en Av. Reducto N° 1260 del distrito de Miraflores, inscrita en la partida N° 41877596.

Actualmente, la titular registral de estos inmuebles es La Venturosa S.A.

7) Pasaje inscrito en el predio matriz que corre a fojas 253-257 del tomo 663, que continúa en la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima. Fluye de la partida del predio que la titular registral es la Compañía Agrícola y Comercial El Milagro Sociedad Anónima.



V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede acumular el pasaje inscrito en la partida N° 07034556 del Registro de Predios.

- ¿Cuáles son los requisitos para acumular predios urbanos?

VI. ANÁLISIS

1. La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes, relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Conforme al artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, son requisitos para la acumulación de predios los siguientes:

a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

b) Pertenezcan al mismo propietario;

c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la

partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso.

d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;

e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89- JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.



De acuerdo a lo expuesto, la acumulación en el Registro es un proceso de técnica registral que se inicia a petición de parte y que unifica en una sola partida la información de dos o más predios, supeditado al cumplimiento de los presupuestos que anteceden. Asimismo, deberá procederse a cerrar las partidas de los predios acumulados.

2. En el presente caso, de acuerdo a la escritura pública del 18/10/2011 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, La Venturosa S.A. solicita la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11118550, 11118556, 49061703, 07079666, 46778340, 46778359, 41877618 y 41877596 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, se solicita la cancelación de reglamento interno que rige a las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas N° 11118550 y 11118556, así como, el reglamento interno que rige a las unidades inmobiliarias inscritas en las partidas N° 41877618 y 41877596. De igual modo, se deja sin efecto la servidumbre de paso constituida a favor de diversos inmuebles.

Para efectos del análisis, es preciso realizar una exposición de la situación registral de los predios que se acumulan.

3. Respecto del predio inscrito a fojas 253-257 que continúa en la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, fueron independizados siete inmuebles siendo éstos los siguientes:

1) Chalet N° 1260-1268, con un área de 302.80 m²., inscrito a fojas 301 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 11118593 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, respecto de este inmueble se constituyó reglamento interno independizándose dos unidades inmobiliarias: Casa en primer piso inscrita en la partida N° 11118550 (área: 279.00 m².) y Aires del segundo piso inscrito en la partida N° 11118556 (área: 132.00 m².). La partida matriz quedó reducida a zonas comunes con un área de 23.80 m². Actualmente, la titular registral de estos inmuebles independizados es La Venturosa S.A.

2) Chalet N° 1260-1244, con un área de 305.65 m²., inscrito a fojas 307 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 11118593 del Registro de Predios de Lima. Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

RESOLUCIÓN No. - 205 2012 - SUNARP-TR-L

3) Chalet N° 1234-1236, con un área de 302.80 m2., inscrito a fojas 313 del tomo 715 del Registro de Predios de Lima. Es preciso señalar que respecto de este predio no se solicita su acumulación.

4) Chalet interior "B", con un área de 263.50 m2., inscrito a fojas 319 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.

5) Chalet "C", con un área de 288.00 m2., inscrito a fojas 325 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.

6) Chalet "D", con un área de 288.00 m2., inscrito a fojas 331 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.

7) Chalet "E", con un área de 186.00 m2., inscrito a fojas 337 del tomo 715 que continúa en la partida electrónica N° 46778367 del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, respecto de este inmueble se constituyó reglamento interno, independizándose dos unidades inmobiliarias: Casa de altos inscrita en la partida N° 41877596 (7.56 m2. en primer piso y 131.02 en segundo piso) y Casa de bajos inscrita en la partida N° 41877618 (178.44 m2.) Actualmente, la titular registral es La Venturosa S.A.

Como consecuencia de estas independizaciones de la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, este predio quedó reducido a un pasaje con un área de 408.05 m2.

De la sumatoria de áreas que se solicitan acumular, incluido el pasaje inscrito en la partida electrónica N° 07034556 del Registro de Predios de Lima, se obtiene un total de 2,042.00 m2., tal como se indica en la escritura pública y no como se señala en la observación: 1,633.95 m2.

En consecuencia, se **revoca el extremo 3** de la observación.

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 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

RESOLUCIÓN No. - 205 2012 - SUNARP-TR-L

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.

En consecuencia, se **confirman los extremos 5 y 8** de la observación, con la **precisión** señalada en el último párrafo del punto cuatro del Análisis y en el último párrafo del presente punto del Análisis.

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.

Conforme indicáramos en el análisis, para efectos de la acumulación de predios el título que se presente para su inscripción debe reunir ciertos requisitos y formalidades. En tal sentido, para efectos que un título conteniendo el acto de acumulación acceda al Registro, éste necesariamente debe reunir todos los requisitos exigidos por el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no pudiendo obviarse ninguno de éstos.

En el presente caso, la acumulación se hace de modo general, es decir, se mencionan a los predios indicando su número de partida registral y la descripción del predio resultante, sin indicar su nueva denominación. Sin embargo, no se ha detallado el área, linderos y medidas perimétricas de cada predio que se acumula, contraviniendo lo dispuesto por el literal c) del artículo 48 del RIRP.

Al respecto, es preciso señalar que en el presente caso, como consecuencia de dejar sin efecto los reglamentos internos que regulan los predios inscritos en las partidas N° 11118550 y 11118556 y de los inscritos en las partidas N° 41877596 y 41877618; estos predios deben ser acumulados previamente. En consecuencia, debe constar en primer lugar la

acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 11118550 y 11118556 detallándose el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno y del predio resultante. De igual modo, debe hacerse con relación a los predios inscritos en las partidas N° 41877596 y 41877618, es decir, acumularlos indicando el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno y del predio resultante.

Con posterioridad a estos actos, se procederá a la acumulación de ambos predios resultantes (partidas N° 11118593 y 46778367) con los predios inscritos en las partidas N° 49061703, 07079666, 46778340, 46778359 y 07034556. En el título de acumulación que se presente debe constar el área, linderos y medidas perimétricas de cada predio que se acumula. Asimismo, se ha presentado el plano resultante de la acumulación, sin embargo, considerando que el predio no va a retomar a su delimitación original, sino que solamente se acumular algunos predios, en observancia de lo dispuesto por el literal d) del artículo 48 del RIRP, deberá presentar plano de acumulación de cada predio que se acumula donde se grafique el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de estos. De igual modo, necesariamente deberá graficarse en el plano de acumulación el área o áreas ocupadas por la fábrica.

De otro lado, con relación a la formalidad que debe revestir esta solicitud de acumulación, si bien el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que deberá presentarse documento privado con firma certificada notarialmente, al haberse presentado escritura pública de acumulación la cual debe ser aclarada y modificada, en observancia de lo dispuesto por el artículo 48¹ del Decreto Legislativo N° 1049 y artículo IX² del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, deberá presentarse escritura pública aclaratoria de la presentada la cual tiene fecha 18/10/2011.

En consecuencia, se confirman los extremos 4, 6 y 7 de la observación, con la precisión señalada en el presente punto del análisis.

7. Respecto al Informe Técnico de Catastro N° 13625-2011-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 16/11/2011 es preciso señalar que si bien este resulta vinculante para el Registrador conforme lo dispone el artículo 11³ del

¹ Artículo 48.- Intangibilidad de un Instrumento Público

El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Esta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica. En el caso que el instrumento que contiene la aclaración, adición o modificación se extienda ante distinto notario, éste comunicará esta circunstancia al primero, para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.

Cuando el notario advierta algún error en la escritura pública, en relación a su propia declaración, podrá rectificarla bajo su responsabilidad y a su costo, con un instrumento aclaratorio sin necesidad que intervengan los otorgantes, informándoseles del hecho al domicilio señalado en la escritura pública.

² IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

³ Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esqueta de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se citan a lo establecido en el párrafo anterior



RESOLUCIÓN No. - 205 2012 – SUNARP-TR-L

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se aprecia de éste que se formula observaciones considerando defectos en títulos que ya fueron admitidos por el Registro. Es decir, advierte discrepancias entre partidas registrales e información técnica y gráfica que obra en títulos archivados.

Esta observación no puede ser admitida por el Registro, considerando que dicha situación nos conllevaría a desconocer una inscripción, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 2013⁴ del Código Civil y artículo VII⁵ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, se **revocan los extremos 1 y 2** de la observación.

8. Mediante Res. 089-2011-SUNARP/SA publicada el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del RGRP 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 en calidad de Vocal (s) Sonia Florinda Campos Fernández de conformidad con la Resolución N° 018-2012-SUNARP/PT del 13/1/2012.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los extremos 1, 2 y 3 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento y **CONFIRMAR** los extremos 4, 5, 6, 7 y 8, con la precisión indicada en los puntos 4, 5 y 6 del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



Regístrese y comuníquese.

Marta del Carmen Silva Díaz
MARTHA DEL CARMEN SILVA DÍAZ
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

Elena Rosa Vásquez Torres
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

Sonia Florinda Campos Fernández
SONIA FLORINDA CAMPOS FERNÁNDEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

P.M.P./LA

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

⁴ Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁵ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al Titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



ANEXO 3



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 inmueble ubicado en la Av. Reducto Nos. 1238, 1244, 1260, 1266, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

La inscripción del Reglamento Interno deberá efectuarse en la partida matriz de la edificación tipo quinta donde ha quedado registrado el pasaje común, esto es, la Partida 07034556 del Registro de Predios de Lima y en las respectivas partidas en las que constan independizadas cada una de las secciones de propiedad exclusiva, según se ha indicado en el Reglamento Interno que mediante documento con firmas certificadas con fecha 26 de abril de 2013 por el Notario Ricardo Fernandini Barreda, se adjunta al presente título.

Amparamos nuestro pedido, en los siguientes fundamentos legales:

- 1 El artículo 37 de la Ley 27157, según el cual "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.**" Resaltado nuestro.

Los regímenes están previstos en el artículo 38 de la Ley 27157 y son: Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o Independización y Copropiedad. Asimismo, de acuerdo a la norma citada, cualquiera de los regímenes son obligatorios en las edificaciones en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes.

- 2 El artículo 39 del Reglamento de la Ley 27157, según el cual "Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación."

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37 son, entre otras, las edificaciones tipo quinta, definida por el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, cuyo TUO ha sido aprobado por DS N° 035-2006-VIVIENDA, como aquella edificación constituida por "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." Resaltado nuestro.

Es decir, en una edificación tipo quinta, el pasaje común de ingreso para las secciones de propiedad exclusiva de la edificación constituye un bien común por mandato legal. En el presente caso, el pasaje común se encuentra inscrito en la Partida 07034556 del Registro de Predios de Lima, como consecuencia de la independización de todas las secciones de propiedad exclusiva que integran la quinta.

- 3 El segundo párrafo del artículo 5.2 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, según el cual el reglamento interno "*También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley 27157, por acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes.*"

Precisa el tercer párrafo del referido artículo que en el caso que el Reglamento Interno se apruebe por mayoría "(...) la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales."

En el presente caso, la aprobación del reglamento interno se efectúa por quien actualmente es el único propietario de todas las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación tipo quinta, razón por la que no es necesario acreditar la convocatoria ni menos que el acuerdo conste en un acta asentada en un libro certificado conforme a ley.

- 3 Finalmente, nuestro pedido también se sustenta en el octavo párrafo del punto 5 del análisis de la Resolución N° 205-2012-SUNARP-TR-L de fecha 3 de febrero de 2012, en el que se expresa lo siguiente "*Esta instancia considera que previa a la acumulación debe definirse la titularidad del pasaje de acceso y que 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 27157; (...)*" Resaltado nuestro.

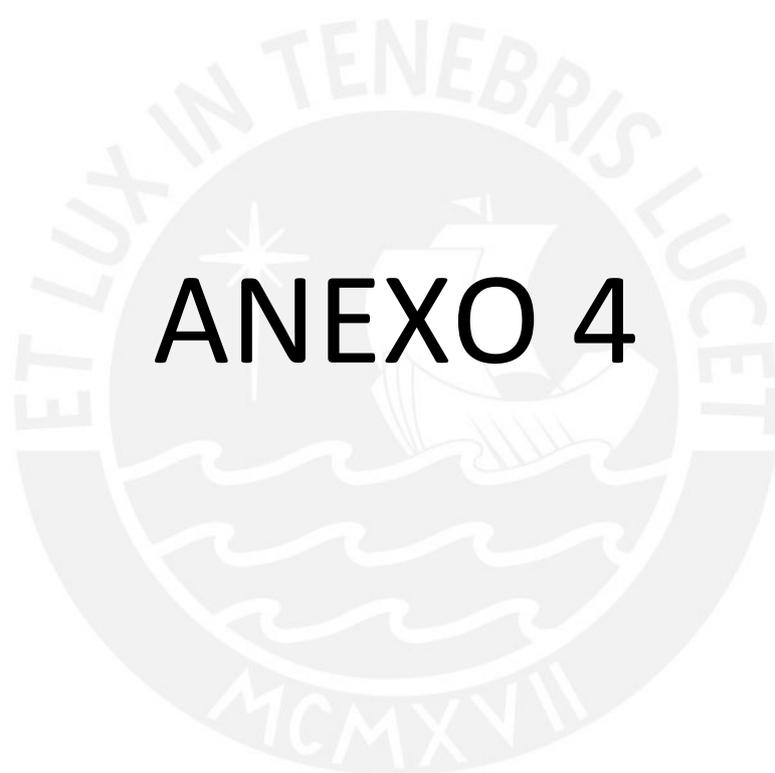
POR LO TANTO:

REGISTRAL Nº IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULO 000005

Solicitamos a usted, acceder a la inscripción del
Reglamento Interno en vía de regularización.

Lima, 30 de abril de 2013.







ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 034)

Nro de TITULO 2013-00406156
Fecha de Presentación 30/04/2013
Maxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho 19/07/2013
Fecha de Vencimiento 26/07/2013
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norm(ás) que se cita(n) :

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 de 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."(resaltado nuestro).

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 en forma ind

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 de propiedad de LA VENTUROSA S.A y por tanto tiene un uso común.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TULO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.04.2012. Precedo, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 3



SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 034)

Nro de TITULO	2013-00406156
Fecha de Presentacion	30/04/2013
Maxima Fecha Reingreso	
y Pago de Mayor Derecho	19/07/2013
Fecha de Vencimiento	26/07/2013
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP	

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 11118593, 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

La sustanciación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TULO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Precede, asimismo, interponer recursos de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 2 de 3



SUNARP

ADMINISTRACION NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA



ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 034)

Nro de TITULO	2013-00406156
Fecha de Presentacion	30/04/2013
Maxima Fecha Reingreso	
y Pago de Mayor Derecho	19/07/2013
Fecha de Vencimiento	26/07/2013
*Con prorroga automatica según Art 28 del RGRP	

interno presupone el dominio sobre el edificio, el mismo que se desboba en uno exclusivo sobre las áreas privadas o de uso exclusivo y otro dominio común o copropiedad sobre las áreas de uso común

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.

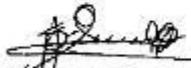
En consecuencia, a fin de inscribir en vía de regularización el regalmento interno de independización y copropiedad previamente deberá inscribir el dominio de la LA VENTUROSA S.A sobre el pasaje inscrito en la partida registral N° 07034556 y que tendrá un uso común según el citado reglamento interno.

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.


RICARDO FARIÑA JACHÍN
 Registrador Público
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Precede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 3 de 3



ANEXO 5



SUMILLA: Alegatos al recurso de apelación
Título 406156-2013

**SEÑORES
SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL**

CRISTIANS SILVA CLAUSI, identificado con D.N.I. N° 467198106, señalando domicilio en Calle Mariano de los Santos 140, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, en mi calidad de presentante del Título N° 406156 del 30 de abril de 2013, atentamente digo:

Que en vía de alegatos a la apelación interpuesta contra la observación del Registrador a la Inscripción del título de la referencia, solicito tener presente los siguientes fundamentos:

1. En el presente caso se está otorgando la regularización del régimen de independización y copropiedad mediante la aprobación del respectivo reglamento interno.

El Registrador considera que en las edificaciones tipo quinta, el pasaje común puede ser un bien de propiedad exclusiva y, por lo tanto, para que se otorgue el reglamento interno es necesario que el propietario del pasaje (al cual no podríamos denominarlo común sino propio), tendría que transferir su propiedad a los propietarios de las casas que integran la quinta.

2. No compartimos el argumento del Registrador por las razones que exponemos a continuación:

De la obligatoriedad del régimen

- 2.1 En los casos en los que coexistan secciones de propiedad exclusiva que pertenecen a distintos propietarios y zonas comunes, los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad (cualquiera sea el que se elija dependiendo del tipo de edificación), no son facultativos sino obligatorios para los propietarios de las secciones exclusivas.

Ello significa que los propietarios de las edificaciones en las que coexistan de facto el elemento propio perteneciente a distintos



propietarios y el elemento común, no pueden optar por sujetarse o no al régimen especial de propiedad, sino que el régimen viene impuesto por mandato de la ley.

- 2.2 Así lo establece el artículo 37 de la Ley 27157 al señalar que "Los edificios de departamentos; **quintas**; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos férriles; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título." *Negritas nuestra.*

En la misma línea se pronuncia el artículo 125 del Reglamento de la Ley 27157 al establecer que "La presente sección norma el régimen legal 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." Negritas nuestra.

En el presente caso, las secciones de propiedad exclusivas han pertenecido a diversos propietarios conforme se aprecia de las respectivas partidas registrales, razón por la que el régimen (independización y copropiedad) surgió de hecho, situación que se pretende regularizar.

De la imposibilidad de que el pasaje de circulación en una quinta sea un bien propio

- 2.3 No obstante que la normativa es clara al establecer que las edificaciones constituidas por secciones de propiedad exclusivas que tienen un pasaje común de acceso (quintas) están sujetas a alguno de los regímenes previstos en la Ley 27157, el Registrador considera que, en el presente caso, el pasaje de acceso no le pertenece en copropiedad a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva sino que le pertenece al propietario original de la edificación, es decir, el pasaje de circulación constituiría una sección de propiedad exclusiva en la edificación.



En otras palabras, el pasaje de acceso sería solamente de uso de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, porque la propiedad le pertenecería al propietario del predio matriz.

2.4 Ahora bien, cabe preguntarse si es posible que en las edificaciones tipo quinta el pasaje puede constituir una sección de propiedad exclusiva como sostiene el Registrador. En nuestra opinión, ello no es posible por las siguientes razones:

2.4.1 En primer, como ha quedado demostrado, el régimen no es facultativo, sino obligatorio. Es decir, si hay secciones de propiedad exclusiva que pertenecen a distintos propietarios y zonas comunes, se aplica de manera obligatoria la Ley 27157 y su reglamento.

2.4.2 En segundo lugar, el régimen especial (sea este de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad), se configura porque existen dos elementos yuxtapuestos: (i) el elemento propio; y, (ii) el elemento común.

Si existiese solamente el elemento propio o solamente el elemento común, no hay régimen pues para que exista régimen ambos elementos deben coexistir al mismo tiempo.

Si no coexisten ambos elementos en simultáneo, las reglas aplicables serían las normas de propiedad o copropiedad del Código Civil.

2.4.3 En tercer lugar, con relación al elemento común, es precisamente común porque le pertenece en copropiedad a los propietarios de las diversas secciones de propiedad exclusiva y, por tanto, no constituye una sección de propiedad exclusiva de la edificación.

La naturaleza de ambos regímenes especiales se configura porque al coexistir en una misma edificación el elemento propio y el elemento común, los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva son copropietarios de los bienes comunes.

2.4.4 En una edificación tipo quinta, el pasaje de acceso es un bien común por mandato legal. El artículo 2 de la Ley 27157 define a la edificación tipo quinta como aquellas "Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que



cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.

- 2.5 Concluir que en el presente caso, el pasaje de circulación es un bien propio contraviene la ley y desnaturaliza el régimen. En efecto, en una edificación tipo quinta, el único elemento común es el pasaje de circulación, razón por la que al considerarse al pasaje común como un bien propio, sencillamente no hay régimen por falta de un elemento.

Es decir, donde la ley dice que hay régimen porque hay secciones de propiedad exclusiva y una zona común de acceso, el Registrador sostiene que no hay régimen porque solamente existen secciones de propiedad exclusiva dado que el pasaje también -en su opinión- es también una sección de propiedad exclusiva.

- 2.6 Cabe resaltar que si en el presente caso, el propietario original de la edificación hubiese considerado al pasaje de acceso como un bien propio hubiera solicitado su independización y transferido a favor de terceros al igual que las demás secciones de propiedad exclusiva.

Sin embargo, ello no ha ocurrido porque el propietario primigenio solamente transfirió las secciones de propiedad exclusiva, quedando el pasaje de circulación en la partida matriz, sin movimiento alguno desde el año 1953.

- 2.7 Concluir que el pasaje de circulación es un bien propio implicaría admitir que el propietario original estaría legitimado para transferirlo o gravarlo, debiendo inscribirse tales actos en la partida matriz, situación que desde nuestro punto de vista no es admisible.
- 2.8 Finalmente, para acreditar que en el presente caso el régimen de independización y copropiedad se ha venido aplicando de facto, presentamos copia de la declaración jurada del impuesto predial en el que consta que los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva no solamente han tributado por la sección de propiedad exclusiva sino también por las zonas comunes.

POR TANTO:

0000356
ZONA REGISTRAL Nº IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

Solicito que se revoquen las observaciones
formuladas por el Registrador del Registro de Predios de Lima y se disponga la
inscripción del título..

OTROSI DIGO: Que, cumplo con regularizar la intervención del Dr. Moisés
Arata Solís en el informe oral realizado el día 10 de julio de 2013.

Lima, 19 de julio de 2013.

ESTUDIO DE LA ILOR. FRANCIA MONTUFAR.
ARATA & ASOCIADOS, ABOGADOS


MOISES ARATA SOLIS
C.A.B. 15849







PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL N° IX SEDE LIMA ARCHIVO DE TÍTULO 000020

TRIBUNAL REGISTRAL

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

Lima, 29 JUL. 2013

APELANTE	:	CRISTIANS SILVA CLAUSI.
TÍTULO	:	N° 406156 del 30/04/2013
RECURSO	:	II T O 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 conformes 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 Barreda (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. 129, primer párrafo, del D.S. 035-2006-VIVIENDA, establece que: "El Régimen de Independización y Copropiedad

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 ABO. 2013

COPIA DEL TÍTULO ORIGINAL
Presentado en el Tribunal Registral
01 ABO. 2013

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 regular 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 el 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 el 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.



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA

01 AGO 2013

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
MIRTHA PERERA BEURREGAL
Presidente del Tribunal Registral
SUNARP

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

ZONA REGISTRAL N° 1
SEDE LIMA
ARCHIVO DE TÍTULOS
000021 2

El dominio o propiedad de un inmueble se adquiere en forma originaria o derivada. En el primer caso, a través de la prescripción adquisitiva 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.

Se debe 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 fenales; 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

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL LIMA
01 AGO. 2013
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Presentado por: ...
MARTHA ROSA BELTRÁN
Firma: ...

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° 07034656 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

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA

01 AGO. 2013

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MANUELA RIVERA BEDREGAL

Presidenta del Tribunal Registral - Lima

SUNARP

RESOLUCIÓN No. - 1235 - 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 parente la Vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez. Con informe oral del abogado Molsés 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.

Vertical handwritten text on the left margin.

SUNARP ZONA REGISTRAL - LIMA 01 AGO. 2013 ES COPIA DEL ORIGINAL

Handwritten signature and notes on the right margin.

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 cuyas 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 563 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



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature: Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presupuesto de Inversión - Salud del
Tribunal Registral - Lima
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO. 2013
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

14 with Ruben B
MIRTHA RIVERA HEDREGAL
Presidenta de la Sección Sala del
Tribunal Registral
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO. 2013
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TITULOS 000024

titulo¹, 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.

RECEBIDA
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO. 2013
ES COPIA DEL ORIGINAL
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Fiscalía de la Oficina Registral de Lima
SUNARP

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 cómo 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.

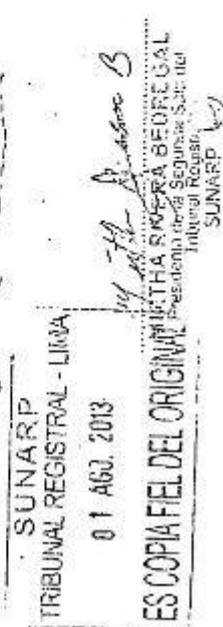
Así, en la Resolución N° 114-2005-SUNARP-TR-L del 25/2/2005, respecto a una solicitud de inscripción de la acumulación de unidades inmobiliarias pertenecientes a una quinta, se expresó lo siguiente:

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° 27157² (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

ZONA REGISTRAL N.º IX
SEDE LIMA
ARCHIVO DE
000025
TÍTULOS

via pública. Si bien se constituyó servidumbre sobre el pasaje, 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° 069-2011-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.

Regístrese y comuníquese.



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

ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO. 2013
MIRTHA RIVERA BUDREGAL
Presidencia de la Junta Sala del
Tribunal Registral - SUNARP
ES COPIA DEL ORIGINAL

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 integren una quinta no ejercerán 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 urbanística 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 establece que en éstas existirían bienes de dominio común - que sí se preveían para los edificios en altura -, sino bienes de uso común.



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO 2013
ES COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL
MIRIAM ESPERANZA BEDREGAL
Fiscal de Sala de lo Registral
SUNARP

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



El reglamento del D.L. 22112, aprobado mediante D.S.N° 019-78-10, 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 ambientales, elementos, y en general de los bienes de dominio y uso comunes.
- c) La incineración y/o eliminación de basura.
- d) Estaluzado público, baja policía y jardines públicos, siempre que el pago de los derechos y arriendos deban efectuar los propietarios en conjunto.
- e) La administración de la edificación.

- Como puede apreciarse de lo expuesto las normas que rigen 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 transacciones 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.



14 Julio 2013
MIRTHA FERRERA ESPINOZA
Tribunal Registral - Lima
SUNARP

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL - LIMA
01 AGO. 2013
ES COPIA DEL ORIGINAL

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

000027
ZONA REGISTRAL N° IX
SEDE LIMA
ARCHIVO
DE
TÍTULOS

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 interpretó 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 exclusiva 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.



[Signature]
NORA MARIÉLLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

2. Resolución 2013-496154-2013
L 12

SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL LIMA

01 MAR 2013

[Signature]
NATHA PERERA BEDOVAL
Memb. del Tribunal Registral
SUNARP



ANEXO 7

