



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°4710 -2023-SUNARP-TR

Arequipa, 27 de noviembre de 2023

APELANTE : **ALFREDO ZAMBRANO RODRÍGUEZ**
TÍTULO : **N° 1755289 del 19/6/2023**
RECURSO : **N° A0773887 del 5/9/2023**
REGISTRO : **Concesiones – Lima**
ACTO : **Servidumbre**
SUMILLA :

SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN

La inscripción de la servidumbre que recae sobre predios a favor de concesiones para la explotación de servicios públicos se inscribe en la partida de la concesión. En la partida en la que obra inscrito el predio afectado con la servidumbre (predio sirviente) el registrador del Registro de Concesiones extiende una “anotación de correlación”; por lo cual, respecto del Registro de Predios, su competencia se refiere solo a la extensión de la anotación mencionada y a la verificación de la representación invocada por quién representa a la junta de propietarios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, inscribir la servidumbre de ocupación para la instalación de una subestación de distribución eléctrica en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de la Oficina Registral de Lima; así como la correlación en la partida N° 21262998 del Registro de Predios de Cañete; ello en mérito del contrato celebrado por:

Junta de propietarios habilitación urbana Primera Etapa del Parque Industrial Cerrado Lote 5, representada por Inmobiliaria Salónica S.A.C., quien a su vez es representada por Steffanny Jazmín Valverde Arce, a favor de Luz del Sur S.A.A.

Para dicho efecto se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción de título.
- Parte notarial de la escritura pública de constitución de servidumbre de fecha 7/6/2023, otorgada por el notario de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

- Plano de ubicación de área para cabina proyectada (Plano U-01).
- Plano perimétrico para cabina proyectada (Plano P-01).
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Concesiones de Lima, Isabel Bautista Ibáñez, en los siguientes términos: **(Se reenumera para mejor resolver):**

“(…)

TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) del artículo 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto el título adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

Revisada la solicitud presentada, se solicita la inscripción de constitución de servidumbre de ocupación a favor de ENEL DISTRIBUCIÓN PERÚ S.A.A¹., con anotación de correlación sobre el predio inscrito en la partida n° 21262998 de la Oficina Registral de Cañete.

Al respecto es de indicar que en lo que respecta al acto de constitución de servidumbre:

A la fecha de presentación del presente título no se encuentra inscrita en la partida de predios n° 21262998 de la Oficina Registral de Cañete la Elección de la Junta Directiva Período 2021-2023, a los efectos de dar por válido el punto 9 objeto de agenda en la Asamblea General Extraordinaria de Junta de Propietarios inserta.

Sin perjuicio de lo antes solicitado, es de indicar que a la fecha de celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Junta de Propietarios del Parque Industrial Cerrado Lote 5 Habilitación Urbana "Parque Sector 62 -Chilca Industrial" el Presidente de la Junta de Propietarios no se encontraba legitimado por cuanto su designación en el cargo fue de 2 años, el mismo que venció antes de la celebración de la Asamblea de fecha 20.08.2021 objeto de calificación.

En ese sentido se puede apreciar que el legitimado para efectuar la convocatoria a la A.G.E. es el Presidente de la Junta, quién a la fecha de celebración no se encontraba legitimado.

¹ Debe ser actualmente: LUZ DEL SUR S.A.A.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Siendo que el defecto de falta de legitimidad del convocante ocasiona que la asamblea objeto de calificación sea inválida, no puede ser objeto de conformación al ser este un defecto insubsanable para el acto materia de rogatoria en el presente título. (art. 145°, 146° y 150° del T.U.O. del Reglamento de 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 -D.S. 035-2006-VIVIENDA).

Por lo expuesto, se procede a la Tacha del presente título.

Sin perjuicio de lo antes referido, se advierte lo siguiente:

1.- 1.1.) No se advierte la presentación de la Declaración Jurada otorgada por el Presidente de la Junta y con mandato vigente, la misma que acredite la convocatoria a la Junta de Propietarios o declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al reglamento interno. **1.2.)** Asimismo, la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta y aquella que acredita haber transcurrido el plazo de 20 días útiles desde la notificación de los acuerdos adoptados en Junta. (Directiva n° 009-2008-SUNARP/SN Contenido 5.3)

2. Consta además del acta de propietarios asistentes a la Asamblea inserta el haber consignado en 2 oportunidades (ítem 7 y 12) a los propietarios del Lote E-20.

2.1. Así también se ha validado la participación de CALLIZO AROMAS S. A.C., (ítem 20) sin embargo a la fecha quién cuenta con dominio inscrito según consta del asiento C00002 de la partida n° 21263245 es BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS.

2.2. Por último, en el ítem 25 se valida la intervención de INMOBILIARIA TRIANA S.A.C. en calidad de propietario del Lote F-13A, sin embargo dicho lote no forma parte de aquellos que fueran independizados y que consta su anotación en el asiento B00005 de la partida de predios tantas veces citada. Sírvase aclarar y subsanar en cada una de las 3 situaciones referidas.

3. Dejo constancia que la suscrita es únicamente competente para la inscripción de actos o derechos a que se refiere la Directiva n° 006-2011-SUNARP-SA, por lo que los demás puntos tratados en agenda (acuerdos n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7 n° 8 y n° 10) en la asamblea extraordinaria referida deberá ser objeto de desistimiento por parte del interesado. Desistimiento que deberá guardar la formalidad establecida en el art. 13 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

4. Se encuentra vigente el asiento de presentación n° 2022-3522720 correspondiente a una de constitución de Reglamento Interno, Junta de Propietarios, subdivisión y otros, título que resulta incompatible con el presente.

5. En la introducción de la Escritura Pública no consta el número de partida registral de la persona jurídica propietaria del inmueble materia de anotación de correlación. Aspecto que debería ser subsanado.

En consecuencia, se procede a la tacha del presente título en aplicación del Art 42 inciso a) del citado Reglamento General, por los fundamentos antes expuestos.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Debemos precisar que nuestra solicitud de inscripción de constitución de servidumbre de ocupación, a favor de la Concesión de la cual es titular Luz del Sur S.A.A. con anotación de correlación en la partida N° 21262998 del Registro de Predios de La Oficina Registral de Cañete presentada con el Título N° 2023-01755289, no adolece de defecto insubsanable que afecte la validez del contenido del título como lo afirma la registradora, ya que a la fecha se encuentra en trámite mediante el título N° 2022-03522720 los acuerdos correspondientes a la asamblea general extraordinaria de junta de propietarios del Parque Industrial Cerrado Lote 5 celebrada en fecha 20/8/2021, el mismo que adolece de defecto subsanable, por cuanto se encuentra observado, motivo por el cual no configura la causal de tacha a que se refiere el inciso a) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Sobre el punto 3 de la observación, la rogatoria sólo involucra la servidumbre de ocupación para subestación eléctrica más no a los demás puntos tratados en la agenda de la referida Asamblea Extraordinaria, por tanto no corresponde indicar al administrado que dichos puntos deberán ser objeto de desistimiento, puesto que no forman parte de la rogatoria, de modo tal que no procede el desistimiento de actos que nunca fueron materia de la rogatoria, de conformidad con el criterio desarrollado por el tribunal Registral en el punto 6 del VI Análisis de la resolución N° 4358-2022-SUNARP-TR.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

- Con relación al punto 4 de la observación, señala que el presente título corresponde a la constitución de una servidumbre de ocupación a favor de una concesión de servicio público de electricidad y que figura como pendiente de inscripción en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos y respectiva anotación de correlación en la partida N° 21262998 del registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.
- La naturaleza de una servidumbre es la de ser una carga y/o gravamen que se impone a uno de los inmuebles para favorecer el uso de otro, mientras que la constitución de reglamento interno, junta de propietarios, subdivisión y otros que se encuentran pendientes de inscripción con el título N° 2022-03522720 son actos de diferente naturaleza y no son incompatibles.
- Finalmente, respecto del punto 5 de la observación, indica que en la escritura pública de constitución de servidumbre se indica claramente que la propiedad del área materia de servidumbre, que forma parte del predio inscrito en la partida N° 21262998 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, corresponde a la otorgante, junta de propietarios habitación urbana primera etapa del Parque Industrial Cerrado Lote 5, la misma que no constituye una persona jurídica, en tal sentido no cabe subsanar dichos aspecto indicando un número de partida del registro de personas jurídicas, ya que la junta de propietarios y sus acuerdos, se inscriben en la partida del Registro de Predios.
- En el improbable caso que al momento de resolver el presente Recurso de Apelación no se haya inscrito previamente el Acuerdo de la Junta de Propietarios que autoriza a su Presidente a suscribir el Contrato de Servidumbre a título oneroso materia del Título N° 2022- 03522720, solicitamos la ANOTACIÓN PREVENTIVA del presente título de conformidad con lo dispuesto en el inciso d) del artículo 65° y 66° del Reglamento General de los Registros Públicos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima

En la citada partida se encuentra inscrita la concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica en Lima Sur.

En el asiento C00001 consta inscrita la titularidad de la concesión a favor de Luz del Sur S.A.A. registrada en la partida N° 11008669 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Sobre la partida se han anotado diversas servidumbres de ocupación y otras.

Partida N° 21262998 del Registro de Predios de Cañete

En la citada partida corre inscrita la primera etapa de la habilitación urbana nueva de uso Industrial Parque Sector 62 Chilca Industrial, ubicada en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima. Esta etapa fue independizada de la partida N° 21256007.

En el asiento B00002 corre registrada la recepción de obras de la habilitación urbana del Parque Sector 62 – Chilca Industrial.

En el asiento B00003 se registró el reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común a que se encuentra sujeta la habilitación urbana industrial. (Título archivado N° 900052 del 20.04.2018).

En el asiento B00004, corre registrada la junta de propietarios designándose como presidenta a Inmobiliaria Salónica S.A.C. representada por Stéffanny Jazmín Valverde Arce, por el periodo de dos años. (Título archivado N° 900052 del 20.04.2018).

Partida N° 21256007 del Registro de Predios de Cañete

En esta partida obra el predio acumulado resultante Sector 62, ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, con un área inicial de 208.3094 ha.

En el asiento B00003 consta inscrita la habilitación urbana - aprobación del proyecto integral de la habilitación urbana nueva denominada "PARQUE SECTOR 62 - CHILCA INDUSTRIAL", que cuenta con 5 lotes y áreas de aportes; el lote 5 con un área de 733,462.69 m²; lote sujeto a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común con 3 etapas.

En el asiento B00004 (rectificado en el asiento B00007) consta la anotación preventiva de reglamento interno general de la Primera, Segunda y Tercera Etapa de la Habilitación Urbana Industrial, bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, de la H. U. "Parque Industrial Cerrado Lote 5" con los siguientes porcentajes:

Etapa I con 39.76%

Etapa II con 33.06%

Etapa III con 27.18%

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Esta anotación preventiva quedó sujeta a la recepción de obras total de la habilitación industrial para su conversión.

En el asiento B00005 (rectificado en el asiento B00008) consta la anotación preventiva de junta de propietarios general del "Parque Industrial Cerrado Lote 5", habiéndose designado como primer presidente de la junta de propietarios a Inmobiliaria Salónica S.A.C. representada por Stéffanny Jazmín Valverde Arce. Esta anotación preventiva quedó sujeta a la recepción de obras total de la habilitación industrial para su conversión.

En el asiento B00006 (rectificado en el asiento B00009) se ha anotado la independización de un área de 733,462.69 m², en la partida N° 21262998 que corresponde a la Etapa I, a favor de Inmobiliaria Salónica S.A.C. en mérito de la aprobación de la recepción de obras sin replanteo de áreas de la Primera Etapa del "Parque Industrial Cerrado Lote 5", de la Habilitación Industrial Parque Sector 62 - Chilca Industrial.

En el asiento B00010 consta la anotación preventiva de modificación de parcial de reglamento interno general y modificación parcial de reglamento interno general aclaratorio.

En el asiento B00011 (rectificado en el asiento B00009) se ha anotado la independización de un área de 594,168.08 m², en la **partida N° 21268051** que corresponde a la Etapa II, a favor de Inmobiliaria Salónica S.A.C. en mérito de la aprobación de la recepción de obras sin replanteo de áreas de la Primera Etapa del "Parque Industrial Cerrado Lote 5", de la Habilitación Industrial Parque Sector 62 - Chilca Industrial.

En el asiento B00014 se encuentra inscrita la modificación de reglamento interno general.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez. Con el informe oral del abogado Manuel Martín Pérez Guadalupe, realizado el día 20.10.2023 a través de la Plataforma *Zoom*.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Cuáles son los actos materia de la rogatoria de competencia del Registro de Concesiones?
- Si en el presente caso, el presidente de la junta de propietarios se encuentra legitimado para convocar a asamblea de junta de propietarios en la que se aprueba la constitución de la servidumbre de ocupación a favor de Luz del Sur S.A.A.
- ¿Procede la anotación preventiva al amparo de los artículos 65 y 66 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos cuando falta la inscripción de un acto previo?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante Decreto Ley N° 25844² se aprobó la Ley de Concesiones Eléctricas, norma que regula lo referente a las actividades relacionadas con la generación, transmisión, distribución y comercialización de la energía eléctrica, las cuales podrán ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

El artículo 23 de la referida norma establece que la concesión temporal permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbre temporal. Asimismo, el artículo 24 establece que la concesión definitiva permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión, así como también de redes y subestaciones de distribución para servicio público de electricidad.

En el ámbito registral, mediante Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA, aprobada por Resolución N° 129-2011-SUNARP/SA del 27/12/2011, se regularon los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones.

² Publicado el 19/11/1992.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Algunas de sus normas han sido modificadas y actualizadas mediante la Resolución N° 044-2021-SUNARP/SA del 26 de marzo 2021 publicada el 27/3/2021 en el diario oficial El Peruano.

Esta norma, entre otros, regula la inscripción de servidumbres constituidas a favor de la concesión. Así, respecto a la servidumbre dispone:

“5.1 Concesiones Inscribibles en el Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos

En el Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos a que se refiere la Ley N° 26366, se inscribirán las siguientes concesiones:

- a) Concesiones de obras públicas de infraestructura.
- b) Concesiones para la explotación de servicios públicos.
- c) Otras concesiones que no sean inscribibles en registros especiales.

5.2. Lugar de Inscripción de las Concesiones:

Las Concesiones señaladas en el numeral anterior se inscribirán en el Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos de la Oficina Registral del lugar donde se encuentre la sede principal de la empresa concesionaria.

5.3 Actos inscribibles en la partida de la concesión

En la partida de la concesión se inscriben los siguientes actos:

- a) Concesión
- b) Hipoteca
- c) Servidumbres reconocidas o impuestas a favor de la Concesión.**
- d) La transferencia de la concesión.
- e) La caducidad de la concesión.
- f) La declaratoria de fábrica de las obras necesarias para la explotación o aprovechamiento económico de la concesión.
- g) Las transferencias fiduciarias del derecho de concesión.
- h) Los demás actos o contratos que regulen, modifiquen o extingan la concesión o demás actos inscribibles, de acuerdo con el Código Civil, normas especiales y la presente directiva.

(...)

5.10. Inscripción de servidumbres constituidas a favor de la concesión:

La inscripción de las servidumbres constituidas a favor de la concesión, en la partida de ésta, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Partes notariales de la escritura pública del contrato en virtud del cual se constituye la servidumbre o, copia certificada de la resolución administrativa que reconozca o imponga la servidumbre expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Cuando la normatividad

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

así lo establezca, deberá acreditarse que la resolución administrativa ha quedado firme o se ha agotado la vía administrativa. (Conforme a la modificación acotada)

b) Planos, georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, del área afectada con la servidumbre, acompañada de la respectiva memoria descriptiva.

Si la servidumbre recae sobre predios registrados, se consignará en el asiento de inscripción de la servidumbre el número de las partidas de los predios afectados, **extendiéndose las respectivas anotaciones de correlación en cada una de dichas partidas.**

El Registrador del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos competente para calificar la inscripción de la servidumbre en la partida de la concesión, tiene competencia nacional a efectos de extender las anotaciones de correlación en las partidas de los predios afectados.” (Lo resaltado es nuestro).

Como puede apreciarse, la inscripción de la servidumbre que recae sobre predios a favor de concesiones para la explotación de servicios públicos se inscribe en la partida de la concesión. En la partida en la que obra inscrito el predio afectado con la servidumbre (predio sirviente) el registrador del Registro de Concesiones extiende una “anotación de correlación”; por lo cual, respecto del Registro de Predios, su competencia se refiere solo a la extensión de la anotación mencionada.

2. Asimismo, el Decreto Supremo N° 002-2008-JUS³ que regula la inscripción de servidumbres eléctricas en el Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos indica lo siguiente:

“Artículo 1.- De la Inscripción de las Servidumbres Eléctricas reconocidas e impuestas por el MEM en el Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos

Dispóngase que las servidumbres que hubieran sido reconocidas o impuestas de manera forzada por el MEM, a favor de Concesiones Eléctricas definitivas obtenidas en mérito de los procedimientos administrativos regulados por la Ley, el Reglamento y sus normas modificatorias, serán inscritas por el mérito de la respectiva Resolución Ministerial de reconocimiento o imposición, en el Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos del Registro de Propiedad Inmueble correspondiente al que se refiere el inciso c) del artículo 2 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP - Ley N° 26366, en la partida de la respectiva concesión eléctrica definitiva, independientemente a que los predios sobre los cuales recayesen

³ Publicado el 26.01.2008.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

dichas servidumbres eléctricas se encuentren inmatriculados o no en el Registro de Predios.

Para efectos de solicitar la inscripción se debe presentar junto con la Resolución Ministerial los siguientes requisitos: la memoria descriptiva y los respectivos planos en coordenadas UTM del área (s) o predio (s) afectada con la servidumbre.

Cuando las Servidumbres mencionadas en el párrafo anterior recayesen sobre Predios Registrados, se extenderán anotaciones de correlación en las Partidas de tales Predios y en los de las Concesiones.” (Lo resaltado es nuestro).

Conforme a la norma transcrita concluimos que las servidumbres eléctricas se inscriben en la partida de la concesión, independientemente de que aquellas recaigan sobre predios inscritos o no; y solo sí se afecta predios registrados se extenderá, en el Registro de Predios, la anotación de correlación respectiva.

3. Ahora, la inscripción de los títulos en el Registro se encuentra directamente vinculada con el principio de rogación. El artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se encarga de regular este principio estableciendo que: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.”

Ello implica que la rogatoria plasmada en el formulario de inscripción (hoja verde), esto es, el acto o derecho cuya inscripción se solicita al Registro, debe encontrarse contenido en los documentos que integran el título; de ese modo, aunque no se hayan consignado en el formulario todos los actos que se solicita inscribir, ello no constituye impedimento para que éstos sean calificados y en su caso obtengan acogida registral siempre que se encuentren contenidos en los documentos presentados, es por ello que la norma concluye señalando que la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Como se ha señalado, el ordenamiento permite que el presentante limite la calificación a alguno(s) de los varios actos o contratos que puedan estar contenidos en el título. Esta limitación puede plantearse al momento de la presentación (en cuyo caso se denomina reserva), o durante la calificación (a través del desistimiento parcial).

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

4. Al respecto, debe tenerse en cuenta lo expresado en el artículo 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica lo siguiente:

“Artículo 13.- El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

(...)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.”

En ese sentido, el desistimiento parcial de la rogatoria, se encuentra condicionado a que el acto reservado sea separable de los demás actos contenidos en el título, y que los elementos esenciales de este último no se vean afectados con la reserva o desistimiento. Sin embargo, el desistimiento parcial tiene como sustento que el acto materia de desistimiento haya sido previamente materia de rogatoria, es decir, que haya formado parte de su solicitud de inscripción, pues no podría formularse desistimiento de un acto que nunca fue solicitado inscribir.

Estando al citado marco reglamentario sobre la rogatoria y el desistimiento, corresponde ahora analizar el caso materia de apelación.

5. Ahora bien, en el presente caso, de la revisión del ítem 3 (la inscripción de acto o derecho) del formato de solicitud de inscripción de título se advierte que el objeto de rogatoria es la **servidumbre**.

Concordante con ello, se adjuntó el parte notarial de constitución de servidumbre de fecha 7/6/2023 que otorgan la Junta de Propietarios Habilidadación Urbana Primera Etapa del Parque Industrial Cerrado Lote 5, representada por la Inmobiliaria Salónica S.A.C. representada a su vez por Steffanny Jazmín Valverde Arce; y, Luz del Sur S.A.A. representada por José Luis Godefroy Bonilla y Luis Miguel Quiros Velásquez.

Del cuerpo del referido instrumento se desprende lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

“(…)

PRIMERA. - ANTECEDENTES

1.1 DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA

POR RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 130-2017-GDYPU/MDCH DE FECHA 24.11.2017, ACLARADA POR RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 036-2018-GDYPU/MDCH DE FECHA 09.04.2018 SE APROBÓ LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE LA **PRIMERA ETAPA** DE LA HABILITACIÓN URBANA NUEVA DENOMINADA PARQUE SECTOR 62 – CHILCA INDUSTRIAL, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL ASIENTO B00002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO. 21262998 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL CAÑETE, ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA.

1.2 CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

LA MENCIONADA HABILITACIÓN URBANA INDUSTRIAL SE ENCUENTRA REGULADA POR UN REGLAMENTO INTERNO BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN, ESTABLECIDO EN LA LEY 27157 Y SU REGLAMENTO APROBADO POR D.S. NO. 035-2006-VIVIENDA. EL PRESENTE REGLAMENTO INTERNO DETERMINA LAS ÁREAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, ASÍ COMO LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES ENTRE LAS QUE SE ENCUENTRAN LAS ÁREAS VERDES, EL MISMO QUE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL ASIENTO B00003 Y SU RECTIFICACIÓN EN EL ASIENTO B00008 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO. 21262998 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE CAÑETE.

1.3 **LA OTORGANTE**, CUENTA CON UNA RELATIVA SUBJETIVIDAD QUE LE PERMITE ACTUAR EN FORMA UNITARIA EN EL TRÁFICO CONTRACTUAL Y JUDICIAL. EN ESTE SENTIDO EL PRESIDENTE TIENE LA ATRIBUCIÓN DE REPRESENTAR AL CONJUNTO DE PROPIETARIOS PARA LAS ACTIVIDADES PROPIAS AL CUIDADO Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES QUE CONFORMEN LA HABILITACIÓN URBANA SUJETA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN. ASÍ CONSTA ESTABLECIDO EN EL TÍTULO PRELIMINAR (NUMERAL 6 DE LOS ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES) Y NUMERAL 5.17 DE LA DIRECTIVA NO. 009-2008-SUNARP – DIRECTIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN, APROBADA POR RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS NO. 340-2008-SUNARP.

1.4 **DEL PREDIO**. – LAS ÁREAS VERDES DE 12,623.58 M² CONSTITUYEN ÁREAS COMUNES Y FORMAN PARTE DE LA PROPIEDAD COMÚN DE LA HABILITACIÓN URBANA PRIMERA ETAPA DEL “**PARQUE INDUSTRIAL CERRADO – LOTE 5**” CON UN ÁREA TOTAL DE 108,473.38 M², AL QUE EN ADELANTE SE DENOMINARÁ “**PREDIO SIRVIENTE**”, CONFORME APARECE INSCRITO EN EL ASIENTO B00006 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO. 21262998 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE OFICINA REGISTRAL CAÑETE, ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA.

1.5 **LUZ DEL SUR** ES TITULAR DE LA CONCESIÓN PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EN LAS ZONAS SUR Y ESTE DE LA PROVINCIA DE LIMA Y PARTE DE LAS PROVINCIAS DE HUAROCHIRÍ Y CAÑETE, INSCRITA EN LA PARTIDA N° 49088403 DEL REGISTRO DE CONCESIONES PARA LA EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LA OFICINA REGISTRAL LIMA, ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA, EN VIRTUD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DEFINITIVA CELEBRADO CON EL ESTADO

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

PERUANO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEY N° 25844 - LEY DE CONCESIONES ELÉCTRICAS Y SU REGLAMENTO.

1.6 MEDIANTE ASAMBLEA DE JUNTA DE PROPIETARIOS SE ACORDÓ POR UNANIMIDAD OTORGAR SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA CONCESIÓN DE LA CUAL ES TITULAR **LUZ DEL SUR**.

SEGUNDA. - OBJETO

POR EL PRESENTE CONTRATO **LA OTORGANTE** CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN SOBRE EL **PREDIO SIRVIENTE** A FAVOR DE LA CONCESIÓN DE LA CUAL ES TITULAR **LUZ DEL SUR** PARA LA INSTALACIÓN DE LA SUBESTACIÓN DE DISTRIBUCIÓN PARA SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD DE TIPO **CABINA** (EN ADELANTE, LA “**SERVIDUMBRE**”) SOBRE UN ÁREA RESERVADA PARA LA MENCIONADA INSTALACIÓN DENTRO DEL **PREDIO SIRVIENTE**.

EL ÁREA MATERIA DE LA **SERVIDUMBRE** CORRESPONDIENTE A LA MENCIONADA SUBESTACIÓN TIENE EXTENSIÓN TOTAL DE 136.16 M² (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS), CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS SON LOS SIGUIENTES:

(...)

LA **SERVIDUMBRE** COMPRENDE LA OCUPACIÓN DEL SUELO Y SUBSUELO NECESARIOS PARA LA INSTALACIÓN DE LA SUBESTACIÓN DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA (CABINA) A LA CUAL SE HA HECHO REFERENCIA EN LA PRESENTE CLÁUSULA, ASÍ COMO SUS AIRES, OBRAS CIVILES, USOS, COSTUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS, SERVIDUMBRES ACCESORIAS Y GENERAL TODO LO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDAN O LES SEA INHERENTE O ACCESORIO AL ÁREA QUE SE OTORGA EN **SERVIDUMBRE**, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

LA UBICACIÓN, LINDEROS, COORDENADAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL ÁREA MATERIA DE LA **SERVIDUMBRE** APARECEN SEÑALADOS EN EL PLANO QUE SE ACOMPAÑA, EL MISMO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO COMO ANEXO 1.

(...)

De acuerdo a lo señalado, tenemos que se constituye una servidumbre de ocupación, cuya área aparece en el plano, en el que se indica que corresponde a una extensión de 136.16 m².

En consecuencia, apreciamos que la rogatoria comprende la inscripción de la servidumbre de ocupación, y si bien en la escritura pública se insertó el acta de asamblea general extraordinaria de la junta de propietarios del “Parque Industrial Cerrado – Lote 5, Habilitación Urbana Parque Sector 62 - Chilca Industrial” de fecha 20/8/2021, en la que se aprueba -entre otros puntos- la elección del presidente de la junta de propietarios, ello no implica que la rogatoria esté conformada por todos los actos contenidos en el acta inserta, por cuanto lo que se solicitó es la inscripción de la constitución de la servidumbre y no la modificación del reglamento interno y actos afines.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Además de ello, corresponde dejar constancia que, tratándose de la elección de presidente de la junta de propietarios así como la modificación de reglamento interno, entre otros, es competente el registrador del Registro de Predios; dado que, los actos mencionados corresponden a actos inscribibles en el citado Registro.

6. Por otro lado, tal como lo indica el apelante, vía trámite aparte, mediante el título N° 3522720-2022 se está solicitando la inscripción del nombramiento del presidente de la junta de propietarios (Inmobiliaria Salónica S.A.C.) -entre otros-, para cuyo efecto se adjuntó también, el acta de asamblea general extraordinaria de fecha 20/8/2021.

Siendo esto así, la rogatoria sólo está comprendida por la servidumbre de ocupación para la instalación de una subestación de distribución eléctrica en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de la Oficina Registral de Lima; así como la correlación en la partida N° 21262998 del Registro de Predios de Cañete.

Teniendo claro lo antes mencionado, corresponde ahora calificar si resulta procedente la inscripción rogada.

7. En primer lugar, se debe considerar que, el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos contempla:

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros.

(...)”

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su calificación.

8. En este caso, de acuerdo a lo señalado en la parte introductoria de la escritura pública de fecha 7/6/2023, Steffanny Jazmín Valverde Arce procede en representación de Inmobiliaria Salónica S.A.C. quien a su vez representa a la Junta de propietarios “Habilitación Urbana Primera etapa del Parque Industrial

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Cerrado Lote 5” **debidamente facultada según asamblea general extraordinaria de fecha 20/8/2021**, acta en la cual se aprobó, entre otros, la designación del presidente de la junta de propietarios del “Parque Industrial Cerrado Lote 5 Habilitación Urbana “Parque Sector 62 – Chilca Industrial, modificación de reglamento interno general y la servidumbre de ocupación a favor de Luz del Sur S.A.A. (entre otros).

Al respecto, revisada la partida N° 21256007 del Registro de Predios de Cañete, advertimos que en el asiento B00005 obra registrada la junta de propietarios general del Parque Industrial Cerrado Lote 5, nombrándose como primer presidente a Inmobiliaria Salónica S.A.C. representada por Stéffany Jazmín Valverde Arce, por el periodo de dos años (2018-2020), el mismo que venció antes de la celebración de la asamblea de fecha 20.08.2021, que es materia de calificación.

Cabe precisar que de la partida N° 21256007, se han independizado la I y II etapa de la habilitación, en las partidas Nros. 21262998 y 21268051; siendo que, la servidumbre afecta parte del área de la I Etapa conforme se desprende de la escritura pública presentada.

Asimismo, de la evaluación de la partida N° 21262998 se advierte que, también ha vencido la vigencia en el cargo de la presidenta de la Junta de Propietarios (Inmobiliaria Salónica S.A.C.) y, a la fecha no se ha registrado la elección del nuevo presidente.

9. Al respecto, a efectos de expresar la voluntad de los propietarios de la edificación, estos se reúnen en la denominada junta de propietarios, la cual adopta acuerdos sobre la marcha y administración de la edificación, entre los que se encuentra la elección de su presidente o junta directiva. Así, de solicitarse su inscripción o la acreditación de los acuerdos que darán mérito a la inscripción de otros actos sobre los cuales se requiere acreditar la representación de la junta de propietarios, las instancias registrales deberán evaluar y verificar, entre otros aspectos, la validez del acuerdo, esto es, su adecuación a las disposiciones legales y a las del reglamento interno.

En ese contexto, la convocatoria constituye un requisito indispensable para la validez de toda junta o asamblea de propietarios, pues tratándose de un órgano colegiado conformado por una pluralidad de personas, la reunión sólo puede celebrarse si previamente se efectúa el llamado (convocatoria) a todos los integrantes.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Es a través de la convocatoria que los miembros toman conocimiento del día, hora, lugar, y materia (agenda) a tratar en la sesión a realizarse, y tienen en consecuencia la posibilidad de asistir y ejercer el derecho a voz y voto del que gozan. Solo se omite la convocatoria cuando se encuentran presentes, por derecho propio o representados, la totalidad de integrantes hábiles, salvo disposición legal o del reglamento interno que establezca que la universalidad se computa incluyendo a los miembros inhábiles, y todos los asistentes están de acuerdo con la celebración de la sesión y la agenda a tratar.

La regularidad de la convocatoria es presupuesto de validez de los acuerdos de la Junta de Propietarios y garantía de los derechos de los propietarios.

10. Bajo esos parámetros, es que el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S. 035-2006-VIVIENDA, establece sobre la convocatoria lo siguiente:

“Artículo 146.- Convocatoria

Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, la Junta de Propietarios deberá ser convocada a sesión por el Presidente, con una anticipación no menor de cinco (5) días naturales, mediante aviso contenido en carta, esquila, facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su entrega o recepción, y carteles publicados en las vitrinas o pizarras que al efecto debe mantener la administración en uno o varios sitios visibles de la edificación. Los avisos y carteles contendrán la indicación del día, hora y lugar de la reunión y las materias a tratarse.

(...)” (Resaltado nuestro).

En concordancia con lo anterior, el tercer párrafo del artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) prescribe lo siguiente:

“Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios

(...)

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno”. (Resaltado nuestro).

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

11. Respecto de este tema, el LXXX (80-2011) Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de diciembre de 2011 aprobó el siguiente acuerdo plenario:

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

“La convocatoria a sesión de junta de propietarios solamente puede ser efectuada por el Presidente o por el designado por el Reglamento Interno. Excepcionalmente pueden convocar los propietarios que representen al menos 25% de participaciones cuando se acredite ante el Registro la acefalía o ausencia definitiva del designado para ello.”

En el CXXXIX (139-2015) Pleno del Tribunal Registral realizado el día 28 de diciembre de 2015 se efectuó una precisión al acuerdo plenario citado, señalando lo siguiente:

PRECISIÓN DEL ACUERDO APROBADO EN EL PLENO LXXX

“Precisar el acuerdo del Pleno LXXX, en el sentido que se refiere al supuesto en el que existe presidente inscrito con período de funciones vigente. En tal caso, propietarios que representan el 25% de participaciones sobre los bienes comunes podrán convocar si se acredita la muerte, renuncia o incapacidad del presidente. El objeto de la sesión podrá ser la elección del nuevo presidente o directiva y/o la adecuación o modificación del reglamento interno.”

Asimismo, en dicho Pleno CXXXIX (139-2015) se aprobó el siguiente precedente, que fue publicado en el diario oficial “El Peruano” el 17.02.2016:

CONVOCATORIA A JUNTA DE PROPIETARIOS

“El último presidente inscrito de la Junta de Propietarios con período de funciones vencido también **está legitimado para convocar a Junta de Propietarios con la finalidad de elegir al nuevo presidente o directiva.**”

Criterio adoptado en la Resolución N° 2485-2014-SUNARP-TR-L del 31/12/2014. (El resaltado es nuestro).

Ese criterio se inspira en el artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, cuyo tenor es como sigue:

Artículo 47.- Período de los órganos de la persona jurídica

El período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo se regirá de acuerdo con lo establecido en la ley o el estatuto. No será materia de observación si se realiza la designación por un periodo inferior al estatutario. **Vencido dicho periodo, para efectos registrales, el consejo directivo u órgano análogo se entenderá legitimado únicamente para convocar a asamblea general eleccionaria.** La misma regla se aplica tratándose de asociaciones provivienda

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones. (Énfasis agregado).

Por tanto, se puede comprobar que aun cuando el mandato del presidente de la junta de propietarios se encuentre vencido, este gozará de legitimidad para convocar, únicamente, a sesión eleccionaria. Así se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 2110-2015-SUNARP-TR-L del 19.10.2015 (entre otras).

Siendo ello así, el presidente inscrito de la junta de propietarios con mandato vencido está legitimado únicamente para convocar a la elección del nuevo presidente o directiva; no obstante, en este caso efectuó la convocatoria para otros actos, dentro de los cuales se encuentra la “9. Desafectación del área para concesión de Luz del Sur y su conversión a propiedad exclusiva y autorización a la presidenta de la Junta de Propietarios para suscribir el contrato de transferencia con Luz del Sur S.A.A.”, conforme consta del texto de la agenda descrita en el acta de fecha 21.08.2021; siendo finalmente aprobado el punto 9 en el sentido de otorgar un área para distribución eléctrica a favor de Luz del Sur S.A.A y aprobación del contrato de servidumbre de ocupación celebrado con la Junta de Propietarios General del Parque Industrial Cerrado Lote 5 Chilca Cañete ubicada dentro de la Habilitación Urbana Parque Sector 62 – Chilca Industrial y Luz del Sur S.A.A, así como otorgamiento de facultades a la presidenta de la Junta de Propietarios Inmobiliaria Salónica S.A.C., representada por Steffanny Jazmín Valverde Arce para suscribir la minuta y escritura de servidumbre de ocupación y otros, **acuerdos adoptados en el acta de asamblea de fecha 20.08.2021, que no se encuentran referidos a la elección de la junta de propietarios; por lo cual, devienen en inválidos.**

Asimismo, en cuanto a la elección del presidente de la Junta de Propietarios, se reitera que la calificación e inscripción corresponde al Registro de Predios y no al Registro de Concesiones; no obstante, a efectos de evaluar la representación de la Junta de Propietarios se requiere que su inscripción conste en el Registro.

Sin embargo, dado que la designación del presidente no es un acto inscribible en el Registro de Concesiones; la falta de legitimidad para convocar a la asamblea en la que se aprobó el acuerdo de constitución de la servidumbre, así como los poderes otorgados a la presidenta de la junta, no constituye causal de tacha sustantiva en este Registro; dado que, en este caso, lo que se requiere es la acreditación de la representación de quienes la ejercen a nombre de la Junta de Propietarios del inmueble afectado, circunstancia que

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

puede superarse con la inscripción de la designación del presidente en el Registro de Predios y la aprobación de un acuerdo válido sobre la constitución de la afectación; por lo cual, corresponde **confirmar la denegatoria con el carácter de observación; por lo cual, se deja sin efecto la tachadura sustantiva formulada.**

12. Sin perjuicio de lo señalado, respecto a la afectación de áreas comunes, es preciso señalar que el artículo 135 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece lo siguiente:

“Artículo 135.- Actos de disposición de bienes comunes

La transferencia, **gravamen**, cesión en uso o la **celebración de cualquier otro acto o contrato que importe disposición o limitación de uso de los bienes comunes** susceptibles de ser transferidos, **deberá ser autorizada por la Junta de Propietarios** mediante acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos **las dos terceras partes de los propietarios** de las secciones de propiedad exclusiva.

Dicha autorización será otorgada, siempre que los actos mencionados en el primer párrafo no contravengan los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las normas de edificación vigentes, ni se perjudique las condiciones de seguridad y funcionalidad de la edificación, ni se afecte los derechos de las secciones de propiedad exclusiva o de terceros.”

En concordancia con lo señalado, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN⁴ - Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, en su numeral 5.3 establece lo siguiente:

“5.3. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO

El reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta que cuente con más del 50% de la participación de los propietarios.

De conformidad con el **artículo 135 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA**, **para los casos** de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, **gravamen**, cesión en uso o **afectación permanente de zonas comunes**, **se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.**

En estos casos, la **comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta así como el transcurso del plazo de veinte días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley 27157, podrá ser acreditado mediante declaración jurada** otorgada por el presidente de la Junta.” (Resaltado nuestro).

⁴ Aprobada mediante Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

De acuerdo a lo señalado, para la afectación permanente de las zonas comunes se requiere el acuerdo aprobado por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.

Al respecto, revisada el acta de fecha 20.08.2021 advertimos que la sumatoria de los porcentajes de participación de los asistentes que aprobaron por unanimidad afectar parte del área común no alcanza la mayoría calificada, ello por cuanto asistieron a la asamblea los propietarios de las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

Nº	PROPIETARIO	LOTE	%
1	AMERICA DE ALUMINIO SAC	E-24	0.13
2	ANDES SEGURIDAD S.A.C.	C-7	0.38
3	DUKE LOGISTIC S.A.C.	E-25	0.18
4	AMBIENTES Y SERVICIOS PERÚ S.A.	B-1 Y B-2	2.02
5	INDECO S.A.C.	D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, D-13 Y D-14	6.59
6	DAFNY MARGOTH YANA MOTTA y RAUL FERNANDO MERIO AGUILAR	E-20	0.16
7	OPP FILM S.A.	B-4, B-5 Y B-6	7.07
8	ARUBA LIMA E.I.R.L.	E-9	0.19
9	INYECTO PLAST S.A.	F-27	0.58
10	EICEPAK S.A.C.	D-10	0.33
11	INMOBILIARIA SALONICA S.A.C	C-5, C-6, C-13, D-6, D-8A, D-8B, D-9, E-8, E-10, F-23, F-24, F-25, G-2, G-3, G-4, G-5, G-6, G-13, G-14, G-15, G-17, G-21, G-22, G-23, G-24, G-25, lote acumulado, F-13D, F-14B, G-7, G-8, G-9, G-10, G-11, G-18, G-19 Y G-20 ⁵	31.28
12	TRANSPORTE ANGEL IBARCENA S.A.C.	A-5	0.69
13	GLOBALPLAST S.A.C.	B-3	1.13
14	RAGA INVERSIONES	E-6	0.12

⁵ En el acta de fecha 20.08.2021 solo se ha consignado que Inmobiliaria Salónica S.A.C es propietaria de "Lotes varios".

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

	E.I.R.L.		
15	BLANCA ISABEL AQUIJE JAVE	C-10	0.42
16	CARLOS ALFONSO GONZALES MONSALVE	E-14 Y E-15	0.26
17	MACADI INTERNACIONAL S.A.C.	D-11	0.33
18	REYMOOSA S.A.	C-12	0.70
19	INMOBILIARIA TRIANA S.A.C.	F-13A	0.13
		TOTAL	52.69

Cabe precisar que, para efectos del cálculo únicamente se ha tomado en cuenta el porcentaje de participación de quienes contaban con derecho de propiedad inscrito hasta la fecha de celebración de la asamblea (21/8/2021); y, efectuado el cálculo, efectivamente, no se ha alcanzado la mayoría necesaria para la adopción de un acuerdo que involucra la afectación de un bien común.

13. Con relación a la intervención de Andenes Seguridad S.A.C, propietaria del lote C-7, debe considerarse que en el acta se consignó dos veces su participación, lo mismo ocurrió con los propietarios del lote E-20; por lo cual, para efectos del cálculo se toma en cuenta el porcentaje correcto una única vez, no siendo necesario que se rectifique el acta por dicho error material en consecuencia **se deja sin efecto el numeral 2 de la esquila.**

14. Asimismo, debemos señalar que el propietario del lote F-1, es el Banco Interamericano de Finanzas y no Callizo Aromas S.A.C., como se consignó en el acta.

Al respecto, resulta preciso señalar que esta instancia aprobó como precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno⁶, llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, el siguiente criterio:

QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito.⁷

⁶ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9/6/2005.

⁷ Este criterio encontró su sustento en que el primer párrafo del artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 prescribe que la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación. Esta norma si bien no exige que los propietarios cuenten con derecho inscrito como presupuesto para conformar la Junta de Propietarios, no es menos cierto que tratándose de un título que pretende

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Por lo tanto, se **confirma el numeral 2.1 de la denegatoria**.

- 15.** Con respecto a la intervención de INMOBILIARIA TRIANA SAC, debemos precisar que el lote del cual es propietaria, así como todos los lotes que forman parte de la primera y segunda etapa del Parque Industrial Cerrado Lote 5 Habilitación Urbana "Parque Sector 62 – Chilca Industrial" se rigen por un reglamento particular y un reglamento general, siendo que el reglamento general se encuentra inscrito en la partida matriz N° 21256007 del Registro de Predios de Cañete; no obstante, para el cálculo sobre el *quórum* se ha tomado en cuenta el porcentaje de participación sobre la totalidad del Parque Industrial Cerrado (0.13 %); dado que el acuerdo ha sido adoptado por la Junta de Propietarios General; por lo cual, **se revoca el numeral 2.2 de la denegatoria**.

Por lo expuesto, tenemos que el acuerdo adoptado por la junta de propietarios es inválido, por cuanto, no ha sido aprobado por mayoría calificada, es decir, por las 2/3 partes de los porcentajes de participación de los propietarios de las secciones exclusivas, circunstancia que también da lugar a la **confirmación de la denegatoria** al no haberse acreditado que se cuenta con suficientes facultades para gravar bienes comunes de la Junta de Propietarios⁸.

- 16.** Por otro lado, tal como afirma la registradora no se cumplió con adjuntar la constancia de convocatoria.

Sobre el particular, el tercer párrafo del artículo 87 del RIRP (citado en el considerando 10) prescribe que la convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el reglamento interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley N° 27157, además, también podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al reglamento interno.

Sin embargo; del título analizado no se advierte la presentación de la constancia respectiva o alguno de los otros mecanismos autorizados por la norma para acreditar ésta. Razón por la cual, corresponde **confirmar el**

su acceso al Registro, la condición de propietario debe ser calificada sobre la base de la información contenida en los asientos de inscripción, a los cuales debe adecuarse.

⁸ Cabe precisar que la misma mayoría calificada ha sido regulada en el Reglamento Interno General del Parque Industrial Cerrado – Lote 5 Habilitación Urbana "Parque Sector 62 – Chilca Industrial".

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

numeral 1.1.) de la denegatoria.

17. Y; en lo pertinente al extremo de la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta y aquella que acredita haber transcurrido el plazo de 20 días útiles desde la notificación de los acuerdos adoptados en Junta, debemos indicar que el artículo 43 de la Ley N° 27157 establece lo siguiente: “La **transferencia** de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, **son notificados por conducto notarial** y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.” (Resaltado nuestro).

Este artículo es desarrollado por el artículo 148 del Reglamento de la Ley N° 27157, cuyo tenor es como sigue:

Artículo 148.- Acuerdos por mayoría calificada

(...) Los acuerdos que autoricen la transferencia de propiedad de bienes comunes deberán ser notificados a los propietarios de secciones que no concurrieron a la Junta, aún cuando hubieran renunciado a ella, mediante carta notarial dirigida al domicilio designado por ellos ante la Junta. En estos casos, los propietarios podrán manifestar su discrepancia con el acuerdo, en el plazo de veinte (20) días hábiles. Esta discrepancia se entiende sólo como salvedad. De no hacerlo quedarán vinculados a dicho acuerdo. (...) (Subrayado nuestro).

Del artículo precitado se desprende que la necesidad de notificar a los propietarios de las secciones que no concurrieron a la junta se da en el supuesto que el acuerdo aprobado autorice la transferencia de bienes comunes.

Además de ello, el numeral 5.3 de la Directiva de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, ratifica que, la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta así como el transcurso del plazo de veinte días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley 27157, podrá ser acreditado mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta; es decir, dicha disposición también se encuentra referida solo al supuesto relativo a la transferencia de bienes de propiedad común, no siendo de aplicación para la constitución de la servidumbre como se ha requerido.

En ese sentido, **se revoca el numeral 1.2.) de la denegatoria.**

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

18. Ahora bien, debemos indicar que el título N° 2022-3522720, citado con anterioridad y presentado ante el Registro de Predios, no resulta incompatible con el presente título, sino que el mismo comprende la rogatoria del acto previo necesario para la inscripción del presente título, toda vez que en aquél uno de los actos materia de rogación es precisamente la designación del presidente de la junta de propietarios en mérito del acta de la sesión desarrollada el día 20/8/2021, que ha intervenido como representante en la constitución de la servidumbre cuya inscripción se pretende, inscripción que se requiere para acreditar que cuenta con facultades suficientes para actuar en representación de la Junta de Propietarios que otorga en servidumbre parte del área común, por lo cual, **se revoca el numeral 4** de la esquila.
19. Asimismo, la registradora ha cuestionado que no se ha consignado el número de partida de la persona jurídica propietaria del inmueble materia de correlación; no obstante, tal como se ha analizado, la Junta de Propietarios constituye un ente no personificado que agrupa a los titulares de las secciones exclusivas sujetas a un régimen de propiedad que comparten bienes comunes; por lo cual, lógicamente no se trata de una persona jurídica.

Téngase en cuenta que, del estudio de la partida N° 21262998 del Registro de Predios, tenemos que ésta corresponde a un predio matriz, que como consecuencia de haberse acogido al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y las independizaciones de los lotes que integran la I Etapa de la habilitación urbana nueva de uso industrial Parque Sector 62 – Chilca Industrial, ha quedado reducido a áreas de bienes comunes, servidumbre y vía pública, siendo propietaria de las áreas comunes la junta de propietarios inscrita en la misma partida.

Ahora bien, corresponde reiterar que, en la parte introductoria de la escritura pública de fecha 7/6/2023 se consignó que Stefanny Jazmín Valverde Arce procede en representación de la Junta de propietarios de la Habilitación Urbana Primera Etapa del “Parque Industrial Cerrado – Lote 5”, que según lo señalado en la minuta corre inscrita en la partida N° 21262998 del Registro de Predios, encontrándose debidamente identificado el antecedente registral de la misma; por lo cual, no se requiere ninguna aclaración sobre este extremo.

Consecuentemente, corresponde **revocar el numeral 5 de la esquila**.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

20. En cuanto al requerimiento de desistimiento parcial por parte de la registradora cabe reiterar que solo es materia de evaluación para fines de acreditar la representación de la Junta de Propietarios en cuanto a la adopción del acuerdo de servidumbre; por lo tanto, no corresponde requerir que el interesado se desista de los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 del acta de fecha 20/8/2021 que no forman parte de la calificación en el presente título y no constituyen actos inscribibles en el Registro de Concesiones. En consecuencia, **se revoca el numeral 3 de la denegatoria.**

21. De otro lado, con el recurso de apelación se ha solicitado la anotación preventiva de la servidumbre al amparo de los artículos 65 y 66 del RGRP; por lo cual, corresponde precisar que, el artículo 64 del TUO del citado Reglamento define las anotaciones preventivas como asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retroprioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del citado reglamento establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

22. El artículo 65 del mismo reglamento, señala que son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

En cuanto a la procedencia y al plazo de la anotación preventiva, el artículo 66 del citado reglamento precisa que las anotaciones a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 proceden únicamente en el Registro de Predios y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019⁹ del Código Civil.

⁹ **Artículo 2019.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Añade el citado artículo 66 que dichas anotaciones preventivas se extienden a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, cuyo vencimiento acarrea la caducidad de pleno derecho del asiento respectivo.

23. Asimismo, el propio Reglamento ha establecido limitaciones a las causales de anotación preventiva. Así, el último párrafo del artículo 66 ya citado, establece que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42 del citado Reglamento, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

24. Estando a la procedencia de las anotaciones preventivas previstas en los literales c) y d) del artículo 65 del RGRP en el Registro de Predios, debe atenderse a los presupuestos y requisitos para su anotación según el supuesto que se trate.

Para el caso que nos ocupa, el literal d) del artículo 65 del RGRP referido a la anotación preventiva de títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable, está referido a los casos en los que el título, luego de la calificación registral, no puede ser inscrito por **adolecer de defectos que no afectan la validez del título**, dándose la posibilidad de solicitar la anotación preventiva para que tales defectos sean subsanados durante el plazo de vigencia de dicha anotación.

Definiendo lo que constituye un defecto subsanable conviene citar la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006 en la que se señaló que la observación por defecto subsanable **alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales;** por lo

-
- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
 - 2.- Los contratos de opción.
 - 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
 - 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
 - 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
 - 6.- Los contratos de arrendamiento.
- (...)

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio, y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas con el título.

25. Estando a los supuestos de procedencia de anotación preventiva según los literales c) y d) del artículo 65 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, es necesario distinguir estos de aquellos en los que los títulos no pueden inscribirse por falta de acto previo, supuesto que no da mérito a su anotación preventiva.

Al respecto, en el XXXII Pleno del Tribunal Registral celebrado el 3/4/2008¹⁰, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

“No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos”. Criterio adoptado en la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006.

De acuerdo a dicho precedente, no procede anotar preventivamente un título cuando se requiera la previa inscripción de un acto, siendo que dicha falta de inscripción viene a ser un obstáculo que emana de la partida registral – y que da también mérito a observación, si fuera salvable-, tratándose entonces, de denegatorias que se sustentan en la confrontación del título con las partidas del Registro.

En conclusión, debido a la falta de inscripción del acto previo (designación del presidente de la junta de propietarios que actúa en representación de la Junta de Propietarios), defecto que no corresponde a un vicio propio del título presentado, **no resulta procedente la anotación preventiva de la servidumbre.**

26. Finalmente, de conformidad con el artículo 152 del RGRP el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva; sin embargo, de la revisión de las partidas vinculadas se advierte que no se ha cumplido con la extensión de la misma; por lo cual, en ejecución de la resolución, la registradora deberá regularizar la anotación omitida.

¹⁰ Publicado en el diario oficial El Peruano el 11/6/2008.

RESOLUCIÓN N° 4710-2023-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención de la vocal suplente Noelia Katherine Carbajal Valdez autorizada mediante resolución N° 137-2023-SUNARP/SN de fecha 16-08-2023.

VII. RESOLUCIÓN

1. **DEJAR SIN EFECTO** la tacha sustantiva y **CONFIRMAR** la denegatoria dispuesta por la registradora con el carácter de observación;
2. **CONFIRMAR** los numerales 1.1 y 2.1;
3. **REVOCAR** los numerales 1.2, 2.2, 3, 4 y 5; y,
4. **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 2 de la misma, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución;
5. **DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud de anotación preventiva.
6. **DISPONER** que la registradora regularice la anotación de apelación conforme se desprende del 26 considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral