

El Tribunal Registral publica un nuevo precedente de observancia obligatoria: “Numeración de secciones de propiedad exclusiva”

El Tribunal Registral publicó un nuevo precedente de observancia obligatoria, el cual fue aprobado mediante el CCXLII Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad virtual el 31 de marzo de 2021 y continuada el 6 de abril de 2021. El criterio aprobado fue el siguiente:

“NUMERACIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Las unidades inmobiliarias que conforman una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberán identificarse con numeración, la que será asignada por la municipalidad distrital respectiva o, en caso de no contarse aún con numeración municipal, será elegida por los propietarios. En este último caso, las instancias registrales no podrán cuestionar la numeración elegida, debiendo dejarse constancia en el asiento que la numeración con la que se identifica la sección no fue asignada por la municipalidad.”

Este precedente de observancia obligatoria tiene su sustento en la Resolución No. 585-2021-SUNARP-TR-T del 6 de abril de 2021, en donde se señalan los siguientes fundamentos del citado precedente:

- a. **Ninguna norma establece como requisito para la inscripción del reglamento interno, el contar con numeración asignada por la municipalidad.** Conforme al artículo 153° literal a) del Reglamento de la Ley 27157, sí es requisito, para la inscripción del reglamento interno, consignar la numeración de cada una de las secciones de propiedad exclusiva. Es indispensable poder distinguir cada sección de propiedad exclusiva de las demás.
- b. Entonces, cuando el artículo 153° literal a) del Reglamento de la Ley 27157 señala que el reglamento interno debe contener obligatoriamente numeración de cada sección de propiedad exclusiva puede referirse a:
 - **Numeración asignada por la municipalidad:** En este caso deberá adjuntarse los certificados de numeración expedidos por la municipalidad; o,
 - **Numeración no asignada por la municipalidad:** Se tratará de números (o letras) elegidos por el o los propietarios para distinguir una sección de otra. Se entiende que esta numeración, elegida por los propietarios, es provisional y se mantiene vigente mientras la municipalidad no asigne la numeración (oficial), aunque ninguna norma le establece un plazo de caducidad.
- c. En anteriores pronunciamientos se ha exigido, cuando se asigna una numeración interna, que se acredite dicha numeración con el respectivo certificado o resolución expedida por la municipalidad distrital respectiva, de conformidad con el referido artículo 92° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Dicha exigencia es aplicable cuando la numeración de las secciones de propiedad exclusiva ha sido asignada por la municipalidad. **Sin embargo, cuando la numeración de las secciones no ha sido asignada por la municipalidad sino por el o los propietarios del predio – lo que está permitido y se requiere para poder identificar apropiadamente a cada sección que se independizará -, no cabe exigir certificado de numeración.**

- d. Para poder distinguir un supuesto del otro, esto es, distinguir la numeración asignada por la municipalidad de la asignada por los propietarios – las que pueden fácilmente confundirse por ser, ambas, numeraciones -, se requiere tener certeza respecto al tipo de numeración que obra en el título (numeración municipal o numeración asignada por los propietarios).
- e. No existen reglas para que el o los propietarios asignen numeración a las secciones, por lo que mientras no se cuente con numeración asignada por la municipalidad **el propietario puede asignar libremente la numeración.**
- f. Para evitar una publicidad inexacta lo que se requiere es que **al extender los asientos de inscripción se señale expresamente que la numeración con la que se identifica cada sección no ha sido asignada por la municipalidad.**
- g. Se concluye que, si el propietario asigna una numeración interna, diferenciando a las unidades inmobiliarias como departamentos e identificándose con números, por ejemplo Dpto. 101, no existe impedimento legal para su inscripción, mucho más si las normas citadas le han otorgado facultades al administrado para asignar -provisionalmente- numeración a las unidades inmobiliarias; por tanto, esta asignación no puede ser objeto de cuestionamiento por tratarse de un acto autorizado por nuestra legislación, el mismo que puede ser materia de modificación por la municipalidad en cualquier momento, con la emisión del certificado de numeración correspondiente.

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG