

## Artículo 63. Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

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

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

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

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

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

Comentado por:

**Maritha Elena Escobar Lino**

### El artículo en comento señala los requisitos requeridos para independizar bajo el denominado régimen de propiedad exclusiva y común.

En relación a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, se indica que en la misma hay reunión o coexistencia de dos clases de propiedad: la exclusiva y la común, la primera sobre partes privativas y la segunda sobre partes comunes. Cada propietario domina exclusivamente sobre su unidad, a la par que usa de las partes comunes respetando los derechos de los demás; en ambos goces el titular tiene limitaciones, pero ellas no lo despojan de su derecho.

El Código Civil peruano de 1852 no legisló este instituto. El derogado Código de 1936, incluyó por primera vez la propiedad horizontal y la reguló en tres numerales (arts. 855, 856 y 857), aun cuando se le denominaba con el término de “propiedad por pisos”. Esta regulación, si bien fragmentaria e incompleta (solo legislaba a los edificios), sentó las bases de este tipo de propiedad en el Perú. Con posterioridad, su tratamiento fue ampliado por la Ley N° 10726 de 1 de diciembre de 1946, Ley sobre propiedad de los diversos pisos de un edificio, que disponía que: “Las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios” (art. 1), dispositivo luego reglamentado mediante D.S. N° 156 de 22 de julio de 1965, esta norma es considerada la primera Ley de Propiedad Horizontal en el Perú. Posteriormente se promulgó el Decreto Ley N° 22.112 de 14 de marzo de 1978 y su reglamento aprobado por D.S. N° 019-78-VC de 27 de abril de 1978, normas derogadas por la nueva ley.

El Código Civil 1984 no regula la propiedad horizontal, pues se limita a preveer una simple norma de remisión a la legislación especial (art. 958). En efecto, el tema se regula actualmente por la Ley 27157, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 009-2008 SUNARP/SN y la Ley 27333.

Cabe señalar que la vigente Ley 27157, del 20 de julio de 1999, modifica el *nomen juris* tradicional de propiedad horizontal, sustituyéndolo por el de “régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común”.

Así la propiedad horizontal está definida en el art. 129 del T.U.O. del Reglamento de la Ley 27157 aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, de la siguiente manera: “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”.

Asimismo, señala la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN que, el propietario no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por La Ley 27157 y el T.U.O. de su Reglamento aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA, es decir:

- Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.
- Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.
- Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

En consecuencia, para independizar bajo el régimen de propiedad horizontal hoy denominado régimen de propiedad exclusiva y común, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, se requiere además la presencia de los elementos antes mencionados.

La Ley 27157, en sus artículos 37 y 38, señala que los propietarios de edificios de departamentos, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, pueden elegir entre dos regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Siendo que conforme lo indica el artículo 125 del Reglamento de la Ley 27157, la aplicación de los regímenes antes señalados es obligatoria cuando las secciones de propiedad exclusiva que conforman la edificación pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a un solo propietario.

De lo dispuesto por los artículos de la Ley antes citados, se podría establecer que en cualquier supuesto los propietarios podrían elegir entre cualquiera de los regímenes antes indicados; sin embargo, el artículo 128 de su Reglamento, señala que en el régimen de independización y copropiedad, las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva comprenden necesariamente el terreno que cada una ocupa y que únicamente se puede optar por este régimen en el caso de casas en copropiedad, quintas, centros y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades con bienes comunes, es decir en el caso de edificios no podrán acogerse a este régimen.

El artículo bajo comentario, señala que para inscribir la independización bajo cualquiera de los regímenes antes indicados, se requiere la siguiente documentación:

- a. Reglamento interno; que es el acto constitutivo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN señala que: “El reglamento interno viene a ser un acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes”.

Asimismo, conforme a lo previsto por el artículo 42 de la Ley 27157, el reglamento interno deberá de contener la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, los bienes de propiedad común y los servicios comunes; los derechos y obligaciones de los propietarios; los porcentajes de participación que a cada propietario corresponde en la propiedad de los bienes comunes y en los gastos comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno y todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, *quórum*, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la junta de propietarios.

En relación al reglamento interno, debe señalarse que el mismo podrá otorgarse mediante documento privado con firmas legalizadas o escritura pública. Debiendo ser suscrito por los propietarios, al respecto el Tribunal Registral ha señalado que cuando la edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, sea propiedad de una sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges, es decir ambos deberán de suscribir el documento que contenga el reglamento interno<sup>208</sup>.

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

Respecto a la memoria y el plano de independización, el Tribunal Registral aprobó en el Centésimo Cuadragésimo Primer Pleno, realizado el día 14 de enero de 2016 el siguiente precedente de observancia obligatoria: "INDEPENDIZACIÓN AL AMPARO DE LA LEY N° 27157: DISCREPANCIA ENTRE MEMORIA Y PLANOS: En caso de discrepancia entre los datos de la memoria descriptiva y el plano de independización de unidades sujetas a alguno de los regímenes de la Ley N° 27157 prevalecerán los que aparecen en el plano debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este. Criterio sustentado en la Resolución N° 576-2015-SUNARP-TR-L del 24 de marzo de 2015".

El segundo párrafo de este artículo hace referencia a la unidad funcional, señalando que excepcionalmente se podrán independizar en una sola partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional. Es decir, la regla es que por cada sección de dominio exclusivo se abra una partida registral, debiendo tenerse presente que para que exista una sección de propiedad exclusiva debe existir continuidad y conexión interna entre todos sus ambientes; sin embargo, el artículo en comento establece una excepción al señalar que se podrán independizar en una sola partida más de una sección de dominio exclusivo, esto es que, no exista continuidad ni conexión interna; con la condición de que exista unidad funcional entre ellas. Así el típico ejemplo de secciones de propiedad exclusiva que constituyen una unidad funcional es el caso del departamento, el estacionamiento y el depósito, toda vez que los mismos cumplen una sola función que es la de servir como vivienda. En consecuencia, dicho departamento se podrá independizar en una sola partida con su estacionamiento y su depósito<sup>209</sup>.

El tercer y cuarto párrafo del presente artículo abarca el caso de los aires, siendo el texto idéntico al del numeral 5.5 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.

Así, el considerando 4 de los antecedentes y consideraciones de dicha Directiva señala que: "El término aires alude a la facultad que se concede a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes (...).

En mérito a la autonomía de la voluntad el propietario—constructor, puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo, o incluso de él mismo, en virtud de dos modalidades clásicas: primero, la cláusula de "reserva de aires" hasta una futura ampliación de edificación, con lo que el Registro se limita a inscribir el reglamento interno (con la cláusula incluida., sin independizar

208 Resolución N° 489-2010-SUNARP-TR-A de fecha 23/12/2010.

209 Resolución N° 1924-2014-SUNARP-TR-L de fecha 10/10/2014: "Procede la inscripción en una misma partida registral de dos o más porciones de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, constituyan o no un solo todo sin solución de continuidad, siempre que conformen una unidad funcional".

en ninguna partida “los aires” (...). Segundo, la cláusula de “independización de aires” cumple un doble efecto: reservar un derecho de sobreelevación, y solicitar, además, que este se consigne en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta inscripción, el Registro exige que se asigne a los “aires” un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes”.

Debe resaltarse que es necesario, para la procedencia de la independización de los aires, la existencia de un área proyectada de acceso a los mismos, no se exige que ya exista el acceso, sino que es suficiente con que en el plano de independización se grafique el área del futuro acceso a dichos aires, es decir el área en la cual en el futuro se construirá la escalera que dará acceso a dichos aires.

Finalmente, debe indicarse que el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 1358-2014-SUNARP-TR-L del 18 de junio de 2014 que el reglamento interno y la independización importan una modificación del bien. En ese sentido, constituyen actos de disposición, por lo que de existir copropiedad, deben intervenir todos los copropietarios del predio en la constitución del reglamento interno y la independización de las secciones de propiedad exclusiva.

### Referencias Bibliográficas

- ARNAIZ EGUREN, Rafael. *El terreno y Edificación Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Editorial Civitas. 1era edición. España, Junio 2010.
- DÍAZ MARTÍNEZ, Aron. *Propiedad Horizontal-El título Constitutivo y su impugnación judicial*. Editorial Aranzadi. 1era edición. Barcelona, 1996.
- GONZALES BARRÓN, Günther. *Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores. 2da Edición. Lima, 2004.
- GONZALES BARRÓN, Günther. *Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común*. Jurista Editores. 4ta Edición. Lima, 2006.
- GARCÍA NICOLAS, Javier. *La Propiedad Horizontal y su jurisprudencia*. Editorial Aranzadi. 2da edición. Barcelona, 2010.

### Concordancias

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. arts. 86 y 89; Ley 27157 arts. 37, 38, 42; D.S. N° 035-2006-VIVIENDA arts. 128, 129.