



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1127 - 2012 - SUNARP-TR-L

Lima, 07 Aav. 2012

APELANTE : ROSA CRISTINA LA MADRID LOAYZA
TÍTULO : N° 240245 del 14/3/2012
RECURSO : HTD. N° 047262 del 14/6/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Modificación de fábrica y otros
SUMILLA :



ÁREA OCUPADA DE PISOS SUPERIORES

El área total ocupada del segundo piso y/o niveles superiores deber ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo que forme parte del área techada, en cuyo caso se incrementa en dicha área.

AIRES PROPIOS DE UNIDAD INMOBILIARIA

Cuando se solicita la independización de los aires, se requiere la asignación de porcentaje de participación en los bienes comunes y que cuente con área proyectada de acceso. Dichos requerimientos no son aplicables cuando los aires forman parte de otra unidad inmobiliaria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la modificación de fábrica, modificación de reglamento interno, modificación de independización, designación de presidente de Junta de Propietarios, numeración, entre otros, sobre el inmueble matriz inscrito en la ficha N° 1318470 que continúa en la partida electrónica N° 44851520 del Registro de Predios de Lima y las partidas independizadas N° 11719163 y 11719200.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Convocatoria a sesión ordinaria de junta de propietarios con firma certificada por notario de Lima Renzo Alberti Sierra, el 12/3/2012.
- Copia certificada notarial del acta de sesión ordinaria de junta de propietarios del 28/2/2012 del Edificio "Residencia Vélez"
- Formulario Único de Edificación -FUE (Declaratoria de Fábrica) de fecha 15/8/2009, que cuenta con sello de recepción de la Municipalidad de Santiago de Surco del 6/7/2009.
- Anexo aclaratorio para el levantamiento de observaciones emitidas por la Sunarp, visado por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Documento privado de modificación total de independización, con firmas certificadas notariales del 12/3/2012.
- Documento privado de modificación parcial de reglamento interno, con firma certificada notarial del 12/3/2012.



- Plano de localización y ubicación visado por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Plano de arquitectura visado por la Municipalidad de Santiago de Surco.
- Plano de modificación de independización (I-1), con firmas certificadas notarial del arquitecto Carlos A. Noriega Jugo y los propietarios.
- Plano de modificación de independización (I-2), con firmas certificadas notarial del arquitecto Carlos A. Noriega Jugo y los propietarios.
- Formulario Único Oficial- FUO Parte 1- Licencia de obra de fecha 21/2/2005, con sello de recepción de la Municipalidad de Santiago de Surco del 7/3/2005.
- Documento de ratificación con firma certificada por notario de Lima Renzo Alberti Sierra
- Copia certificada notarial del documento de identidad de Carmen Alicia Sime Pérez.
- Copia certificada notarial de la partida de matrimonio de Augusto Felipe Velez marcial y Carmen Alicia de Fálma Sime Pérez
- Plano de modificación de independización (I-2) de los aires del Departamento N° 201, suscrito por el arquitecto Carlos A. Noriega Jugo (mayo 2012)

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, Sede- Lima José Luis Ortega Labarry denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

***ACTOS. Ampliación y Remodelación de Declaratoria de Fábrica, Modificación de Independización, Modificación de Reglamento Interno y otros.**

Reingresado el presente título, subsisten las siguientes observaciones formuladas en el sentido que:

1.- ACTA DE JUNTA DE PROPIETARIOS

1.1.- Sírvase aclarar el punto 1 del acta de la junta de propietarios de fecha 28/2/20* 2 presentada en copia certificada, respecto al área techada del segundo piso, toda vez que se señala: 64.29 m2, sin considerarse el área no ejecutada de 2.80 m2, con lo cual el área techada del segundo piso sería de 61.69 m2, la misma que sumada al área techada inscrita del segundo piso (33.14 m2), hace un total de área techada del segundo piso de 94.83 m2.

2.- MODIFICACIÓN DE LA INDEPENDIZACIÓN

2.1. Sírvase aclarar el área ocupada del segundo piso y de los aires, toda vez que debe ser 117.16 m2 (igual al área del lote), sin embargo conforme la independización: 127.97 m2. Sírvase subsanar.

2.2. Sírvase aclarar la independización (Memoria Descriptiva y Plano) respecto a la independización de los aires del departamento Nro 201, toda vez que no existe declarado el acceso a dicho nivel, (escalera) o área proyectada de acceso.

Visto el plano de independización (I-2) adjunto en el reingreso, se aprecia que en éste se ha graficado el área proyectada de acceso, sin embargo ésta debe declararse en la Ampliación y Remodelación de Fábrica matena de inscripción.

Se deja constancia que se puede establecer Reserva de Aire sin independización, la cual debe ser expresa y determinarse cuál es el área reservada (área, linderos y medidas perimétricas), la misma que deberá constar en el Reglamento Interno precisándose área y medidas y a favor de quien se efectúa (el área reservada sin independización no participa de los porcentajes de las unidades a independizar).



RESOLUCIÓN No. - 1127 - 2012 - SUNARP-TR-L

Se deja constancia que las reservas de aires deberá adecuarse a lo establecido en el Art. 5.5. de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común Res. del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 240-2009-SUNARP-TR-L

Se deja constancia que los datos que obren en los documentos que se adjuntan deberán ser concordantes entre sí, y, deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N° 992-2008-SUNARP-TR-L de fecha 12/9/2008.

FORMALIDAD: Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413 del Código Civil). Por tanto, la modificación o corrección del Reglamento Interno y de la Memoria descriptiva de la Independización se hará por documento privado con firmas legalizadas aclarando o rectificando sólo los puntos pertinentes. Los artículos del reglamento a subsanar deberán ser redactados íntegramente.

Base Legal: Norma V del Título Preliminar y Artículos 31, 32, 39 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Art. 201° del Código Civil Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Con relación a la primera observación indica que de conformidad con el artículo 50J del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la remodelación y ampliación de fábrica se inscribe en mérito, entre otros, del Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090, además de la memoria descriptiva de la edificación resultante, plano de ubicación y localización y plano de distribución. Todo ello fue debidamente presentado con el título materia de alzada, siendo que la información contenida en el instrumento principal y sus anexos no fueron objeto de observación alguna.

- Adicionalmente se adjuntó copia certificada del acta de sesión de junta de propietarios de fecha 28/2/2012 con el objeto de acreditar, entre otros, el haberse dado cumplimiento a lo dispuesto por el art. 9 del Reglamento Interno del edificio, esto es, que la remodelación y ampliación de fábrica se encuentre debidamente aprobada por la junta de propietarios. Si bien en la referida acta existe defecto en el traslado de la información que consta en el FUE y sus anexos, esto no desvirtúa de manera alguna el acto aprobado en la citada sesión.

- Con relación a la segunda observación, se indica en principio que no se ha tomado en cuenta lo graficado originalmente en los planos de distribución de la fábrica inscrita, con las modificaciones que figuran en los planos de la remodelación y ampliación de fábrica materia de inscripción. En ellos se aprecia claramente el incremento del área ocupada hacia el segundo piso y sus aires, respecto del área del lote.

- De otro lado, respecto al punto 2.2 de la denegatoria formulada se señala que como consecuencia de la remodelación y ampliación de fábrica se modificaron las secciones de propiedad exclusiva del edificio (departamentos N° 101 y 201) en cuanto a sus áreas, linderos y medidas perimétricas que originalmente les correspondían, según las partidas N° 11719163 y 11719200 del Registro de Predios. De esta manera, en lo concerniente al departamento N° 201, éste pasa a constar de tres niveles: un área de acceso en el primer piso (AO y AT de 4.58 m²), el departamento propiamente dicho en el segundo piso (AO de 102.83 m² y

AT de 94.83 m²) y sus aires (AO de 94.83 m²). Todo esto se describió en detalle en el Documento Privado de Modificación de Independización y planos correspondientes.

- Sin embargo, mediante esqueta de fecha 17/4/2012 se observó en primera instancia que se aclare la independización (memoria descriptiva y plano) en cuanto al acceso a los aires del departamento N° 201, procediéndose a adjuntar en el reingreso del 1/6/2012 un nuevo plano de independización (I-2) con el área proyectada de acceso graficada, conforme a lo indicado por el Registrador. Pese a ello, se ha formulado nueva observación en el sentido que dicha área proyectada de acceso debe declararse en la ampliación y remodelación de fábrica materia de inscripción, hecho que contraviene lo dispuesto por los arts. 33 y 39 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- En consecuencia, al no existir sustento en las observaciones formuladas al presente título, el Tribunal Registral deberá pronunciarse en su oportunidad por la revocación de las mismas.



ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio matriz involucrado en la presente apelación se encuentra inscrito en la ficha N° 1316470 que continúa en la partida electrónica N° 44851520 del Registro de Predios de Lima y estaba constituido por el lote N° 11 de la manzana A de la urbanización La Capullana del distrito de Santiago de Surco, con un área de terreno de 117.16m².

En el asiento B00001 consta registrada la declaratoria de fábrica de una edificación de dos plantas. En el asiento B00002 consta registrado el reglamento interno y en el asiento B00004 la anotación de independización de las unidades inmobiliarias que forman parte de la edificación:

- Departamento N° 1 (Primer piso) independizado en la partida N° 11719163. Cuyos propietarios son Víctor Augusto Vélez Vélez e Irma Rosa Marcial Baigorria de Vélez; y

- Departamento N° 2 (Primer- segundo piso) independizado en la partida N° 11719200. Cuyo actual propietario es Augusto Felipe Vélez Marcial, casado.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez

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

- Si el error en el área de fábrica ampliada en el acta de la sesión de junta de propietarios constituye un defecto del título.

- Si el área ocupada total del segundo piso y demás pisos superiores debe ser igual al área del terreno del predio.

- Si para modificar la independización incorporando los aires a la unidad inmobiliaria del último piso se requiere que se cuente con área proyectada de acceso.



RESOLUCIÓN No. - 024 - 2012 - SUNARP-TR-L

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita, entre otros, la modificación de la declaratoria de fábrica, modificación del reglamento interno y modificación de las independizaciones de los departamentos 1 y 2 registrados en las partidas 11719163 y 11719200 del Registro de Predios de Lima, que se independizaron de la partida matriz N° 44851520.

En el primer extremo de la observación, se advierte una discrepancia entre el área de fábrica ampliada en el segundo piso consignada en el acta de sesión ordinaria de Junta de Propietarios del 28/2/2012 que se acompaña (64.29m²), con respecto a la señalada en los documentos que sustentan la inscripción de dicha modificación de fábrica (61.59m²).



En ese sentido, corresponde determinar si el error en el área de la fábrica ampliada en el acta de sesión de junta de propietarios constituye un defecto del título.

2. El artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157, señala lo siguiente:

"Los propietarios podrán realizar cualquier tipo de obra dentro de las secciones de propiedad exclusiva, así como acumularlas, subdividirlas o independizarlas, siempre que no contravengan las normas vigentes, no perjudiquen las condiciones de seguridad y funcionamiento de la edificación y no afecten los derechos de los demás propietarios o de terceros.

Tratándose de ejecución de obras, deberán obtener previamente la Licencia de Obra de la municipalidad correspondiente y comunicar oportunamente su fecha de inicio a la Junta de Propietarios. Si la obra alterase la volumetría, el estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la sección donde se ejecuta, o del inmueble matriz, el propietario deberá obtener previamente la aprobación de la Junta de Propietarios. En estos casos, el propietario de la sección que desee ejecutar la obra deberá proporcionar a la Junta de Propietarios, toda la información y documentación técnica, legal y administrativa relacionada con ella, que sea necesaria para facilitar una decisión adecuada".

3. En el presente caso se solicita la inscripción de la modificación de fábrica, adjuntando para ello los respectivos FUD parte (Licencia) 1 y FUD parte 2 (fábrica), debidamente visados por funcionario de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, de los cuales se aprecia que con la ampliación de fábrica cuya inscripción se solicita, se afectaría la volumetría del edificio y el aspecto exterior, en razón a que se está ampliando las áreas exteriores de la edificación. Por tanto, se requiere la aprobación de la Junta de Propietarios, conforme el artículo 133 del Reglamento de la ley 27157 anteriormente acotado.

Sin embargo, al tratarse de una modificación de fábrica aprobada por la municipalidad, debe entenderse que para efectos de la aprobación de la licencia de edificación y visación de los formularios de fábrica, la Municipalidad de Santiago de Surco ha evaluado previamente el cumplimiento de los requisitos requeridos para estos casos, como es la autorización de la junta de propietarios.

4. Sobre el particular, el Tribunal Registral aprobó, en el LXXX Pleno, desarrollado los días 15 y 16 de diciembre del 2011, el siguiente criterio como acuerdo

AMPLIACIÓN DE FÁBRICA CON APROBACIÓN MUNICIPAL

"Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, aun cuando altere la volumetría, estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, no se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios si se cuenta con licencia de edificación, salvo que afecta zonas comunes". (el resaltado es nuestro).



Por tanto, de conformidad con dicho criterio, las instancias registrales no deben solicitar que se les acredite la aprobación de la junta de propietarios de la edificación realizada sobre una de las secciones de dominio exclusivo cuando dicha aprobación, se entiende que ha sido acreditada ante la municipalidad que emitió la licencia de edificación

En el presente caso, tenemos que la construcción realizada afecta las zonas comunes inscritas, por lo que en aplicación de dicho criterio si se requiere acreditar la autorización de la junta de propietarios de la edificación materia de la declaratoria de fábrica presentada.

5. Ahora bien, en la copia certificada del acta de sesión ordinaria de junta de propietarios del 28/2/2012 del edificio "Residencia Velez" se aprecia que en dicha sesión se acordó la autorización para la ampliación de fábrica, modificación total de independización, modificación parcial del reglamento interno, elección del presidente de la junta de propietarios y la autorización para la suscripción de documentos derivados de los acuerdos tomados en la sesión.



En cuanto al primer punto, sobre la autorización para la ampliación de fábrica, se indica lo siguiente:

"(. .) el señor Augusto Felipe Velez Marcial, en su calidad de propietario del Dpto. 201, solicitó a la Junta de Propietarios la aprobación de la ampliación de fábrica llevada a cabo en su sección de propiedad exclusiva; presentando para el efecto copia del Formulario (FUE) gestionado ante la Municipalidad de Santiago de Surco, el mismo que contiene en detalle las ampliaciones y modificaciones efectuadas:

(...)

Área de ampliación.- Primer piso: 2.92m², Segundo piso. 64.29m²".

Luego de lo cual se aprobó por unanimidad la ampliación de fábrica realizada por el propietario solicitante.



6. Al respecto, cabe advertir que en el Formulario Único de Edificación (FUE) se indicó en el punto 5.2 "Cuadro de Áreas", que en el primer piso el área techada (materia de ampliación) fue de 2.92m² y en el segundo piso, 64.29m². Sin embargo, posteriormente, en el punto 6 de "Anotaciones adicionales para uso múltiple" se indica que "La licencia de obra se extendió por un área de 53.59m², de los cuales no se ejecutaron

RESOLUCIÓN No. - 1124 - 2012 - SUNARP-TR-L

en obra 2.60m² en el área de la sala comedor, que corresponde al volado que da al Paje Recreación" (el resaltado es nuestro).

Asimismo, en el cuadro de áreas se aprecia que en el segundo piso existía un área existente inscrita en la partida 11719200 de 33.14m², que con licencia de obra N° 898-2005 se aprobó un área en el segundo piso de 59.53m² y que existe un área de 4.76m² con conformidad de regularización; sin embargo, se le resta el área de 2.60m² por no haberse ejecutado, lo que da un área total en el segundo piso de 94.83m².

7. Entonces, si bien en el primer punto de la agenda se transcribió el área de ampliación de fábrica, sin tener en consideración el área no ejecutada, se advierte del punto referido a la aprobación de la modificación total de la independización, que los propietarios tenían conocimiento y así lo acordaron, que el área techada del segundo piso asciende en total a 94.83m². Más aun cuando todos los propietarios certifican su firman en el documento privado de modificación total de independización y plano de modificación de independización (I-1) que consigna esa misma área techada.

En ese sentido, se advierte que si bien se ha cometido un error material en el acta de sesión de junta de propietarios, de los demás documentos que conforman el título, se aprecia que la autorización se efectuó por la ampliación de fábrica ya ejecutada a la fecha de la sesión y que hace un total de 94.83m² en el segundo piso

Por lo expuesto, corresponde **revocar el primer extremo** de la observación formulada al título.

8. Por otra parte, el Registrador observa que el área total ocupada del segundo piso y de los aires debe ser igual al área del lote, es decir, 117.16m²; sin embargo, la suma de las áreas ocupadas en el segundo piso suman 127.97m².

Por tanto, corresponde determinar si el área ocupada total del segundo piso y demás pisos superiores debe ser igual al área del terreno del predio

9. El artículo 2 del D.S. 035-2006-Vivienda, TUC del Reglamento de la Ley 27157, define el área ocupada, como: "El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc."

De acuerdo a este concepto, el área ocupada estará conformada por la suma del área techada más el área libre.

Por su parte, el mismo artículo 2, define al área techada como "El área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, comisas, jardineras y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo" (el resaltado es nuestro). Es decir la citada norma comprende dentro del área techada a los aleros.



10. El alero, conforme a la definición contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones es "parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte".

El mismo Reglamento precisa que el área techada no incluye los aleros externos cuando tienen por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas.

De las normas expuestas, se puede entonces concluir que el área techada a la que se refiere el artículo 2 del D.S. 035-2006-Vivienda, incluye a los aleros internos y externos, salvo, en caso de estos últimos, aquellos que tienen por fin la protección de lluvias, cornisas balcones y jardineras descubiertas.



11. En el presente caso, se aprecia de la documentación técnica remitida (planos de arquitectura y modificación de independización), la existencia de un alero que se extiende sobre la proyección de la vía pública, en dos de los tramos de la izquierda. Este alero externo no tiene por fin la protección de lluvias, cornisas, balcones y jardineras descubiertas, ya que consta la construcción de un dormitorio y estudio; por tanto, forma parte del área techada y, en consecuencia, del área ocupada del segundo piso y niveles superiores.

En ese sentido, el área ocupada total del segundo piso y demás pisos superiores debe ser igual al área del terreno del predio, salvo la existencia de aleros que formen parte del área techada; en cuyo caso, el área ocupada de los pisos superiores será igual al área del terreno más el área del alero externo.



12. Esta instancia, en anterior pronunciamiento¹, ha señalado que "se puede concluir que no resulta necesario que en el plano de ubicación se consigne en forma separada del área techada, el área del alero, salvo que se trate del primer piso, en cuyo caso sí es necesario consignar el área del alero porque éste no forma parte del área techada, conforme se señaló en la Resolución N° 1470-2009-SUNARP-TR-L del 25/9/2009".

Es decir, sí resulta necesario consignar el área del alero en el primer piso, como un área distinta al área techada de dicho nivel, pero que debe ser determinada, a fin de verificar en cuánto se incrementa el área ocupada en los niveles superiores. Más aún, cuando en el presente caso, se advierte un incremento del área total ocupada del segundo piso y aires de 10.81m² respecto del área de terreno del predio matriz; cuando el alero externo graficado no tendría dicha extensión, ya que se trata de dos aleros de 0.50ml de ancho por 3.70ml de largo en uno y 5.55ml en el otro.



En el presente caso, no se ha consignado el área de alero; por tanto, corresponde **confirmar el punto 2.1 de la observación**, con la precisión establecida en el presente considerando Es decir, que el área total ocupada del segundo piso y/o niveles superiores deber ser igual al área del terreno, salvo que exista alero externo que forme parte del área techada, en cuyo caso se incrementa en dicha área

¹ Resolución N° 1539-2011-SUNARP-TR L del 4/6/2011.

RESOLUCIÓN No. - 1128 - 2012 - SUNARP-TR-L

13. Con el título materia de análisis se solicita -entre otros actos- la modificación del reglamento interno e independización, lo que daría lugar a que al departamento N° 201 del segundo piso, también le correspondería los aires, con un área ocupada de 94.83m²

En el punto 2.2 de la observación formulada por el Registrador se indica que no se ha declarado en la modificación de la fábrica, el área proyectada de acceso a los aires del departamento 201.

En ese sentido, corresponde determinar si para modificar la independización incorporando los aires a la unidad inmobiliaria del último piso se requiere que se cuente con área proyectada de acceso.



14. En cuanto al término "aires", debemos mencionar que como tal no se encuentra definido en el Código Civil; sin embargo, de la interpretación de los artículos 954 y 955, referidos el primero de ellos a que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, y, el segundo a que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, se hace posible extraer su significado.

Conforme se expone en la Resolución N° 1551-2011-SUNARP-TR-L del 5/8/2011, sobre la base de dichas normas es posible afirmar que los "aires" no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes, sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos².

Con esa misma orientación se promulgó 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 publicada el 20/7/1999 en el Diario Oficial "El Peruano", al establecer que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

15. Al respecto, en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN sobre régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, se dispone lo siguiente:

**5.5. Inscripción de los aires.-*

Cuando en el reglamento interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo.

² Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12/11/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A 23/10/2009.

siempre que se le asigne porcentaje de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que se cuente con un 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 vinculada."

Para mayor comprensión, la citada directiva tiene un rubro de Antecedentes y Consideraciones en cuyo numeral 4 se indica lo siguiente:



"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 cláusula incluida) sin independizar en ninguna partida "los aires". La estipulación, por tanto se incorpora en la partida matriz del edificio, aun cuando debe señalarse que muchas veces esa inscripción se omite por lo que la presente directiva trata de salvar esos errores. Segundo, la cláusula de "independización de aires" cumple un doble efecto. reservar un derecho de sobreelevación, y solicitar, además, que éste 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".



16. De lo expuesto en el punto anterior se advierte que la directiva regula dos situaciones: Primero, la posibilidad de independizar los aires, es decir de abrir una partida registral independiente para la inscripción de esos aires, que serán objeto de derechos singulares; y segundo, la reserva de aires que implica que los aires no se independizan.

Cuando los aires serán objeto de independización, estos aires se convierten en una unidad de propiedad exclusiva, y por tanto, debe corresponderle un porcentaje de participación en los bienes comunes, de conformidad con el artículo 130 del Reglamento de la Ley 27157³. Asimismo, al igual que lo establecido en el último párrafo del artículo 45 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁴, la independización de los aires procederá siempre que cuente por lo menos con un área proyectada de acceso directo a dicha unidad inmobiliaria. Ello



3 Artículo 130.- Participación en la propiedad de los bienes comunes

La participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma. El porcentaje es determinado en el Reglamento Interno, y se establecerá atendiendo a criterios razonables, como el área ocupada de las secciones exclusivas, la ubicación de éstas, los usos a los que están destinadas, etc.

4 Artículo 45.-

(...)

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, se entenderá que constituye una sección de dominio exclusivo, debiendo asignársele porcentajes de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que cuente por lo menos con un área proyectada de acceso.

RESOLUCIÓN No. - 1124-2012 - SUNARP-TR-L

en la medida que por tratarse de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva debe tener acceso que permita el ingreso directo e independiente de las demás unidades inmobiliarias.

Sin embargo, en el presente caso, no se está solicitando la independización de los aires como una unidad inmobiliaria independiente, sino que esos aires forman parte del departamento N° 201 que sí tiene acceso directo.

En ese sentido, corresponde revocar el punto 2.2 de la observación formulada por el registrador.

17. Mediante Resolución N° 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 la Vocal suplente Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante la Resolución N° 173-2012-SUNARP/PT del 26/6/2012, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el punto 1 y 2.2 de la observación formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **CONFIRMAR** el punto 2.1, con la precisión señalada en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral


WALTER JUAN POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral