



**CCXLIII PLENO REGISTRAL**  
**SESIÓN ORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL**

En sesión ordinaria no presencial (virtual), vía zoom, a las 8 horas del día 26 de abril del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Andrea Gotuzzo Vásquez, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera y Rafael Pérez Silva.

**Quórum e instalación:**

Contando con la participación virtual de los 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe precisar que el vocal suplente Freddy Ricaldi Meza está con permiso.

**AGENDA:**

**LUNES 26 DE ABRIL DE 2021**

- 08:15 a.m. Instalación.
- 08:30 a.m. **Inauguración del CCXLIII Pleno del Tribunal Registral a cargo del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.**
- Dr. Harold Tirado Chapoñan.**
- 08:50 a.m. **Palabras a cargo del presidente del Tribunal Registral**
- Dr. Walter Morgan Plaza**
- 09:00 a.m. **TEMA 1: Aprobación de lineamientos para la digitalización de títulos físicos y elaboración de expedientes virtuales para el trabajo remoto en el Tribunal Registral**
- Ponente: Rosario Guerra Macedo.**
- 09:45 a.m. Debate del tema.
- 10:30 a.m. Conclusiones y votación.



11:15 a.m. **TEMA 2: ¿Se requiere instrumento público de transferencia de parte de la unidad exclusiva para que pase a ser zona común?**

**Ponente: Aldo Samillán Rivera**

**Resoluciones discrepantes:**

- **Resolución n° 989-2020-SUNARP-TR-L:** Se requiere instrumento público de transferencias de una parte del área de la unidad exclusiva que pasa a ser zona común (considerando 13).
- **Resolución n° 1086-2020-SUNARP-TR-L:** La transferencia de las áreas de propiedad exclusiva que pasan a ser comunes por la aprobación de la ampliación de fábrica constituye un aporte voluntario. Por lo tanto, no es necesario contar con la aprobación de la junta de propietarios. *Tampoco presentar instrumento público de transferencia* (considerando 15).

11:45 a.m. Debate del tema.

12:15 p.m. Conclusiones y votación.

01:00 p.m. Almuerzo

02:00 p.m. **TEMA 3: Calificación de impedimento para ser testigo testamentario.**

**Ponente: Roberto Luna Chambi**

Acuerdo aprobado en el Pleno 240 del 19.3.2021 que pretende ser elevado a la categoría de precedente de observancia obligatoria.

Resoluciones n° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A.

02:30 p.m. Debate del tema.

02:50 p.m. Conclusiones y votación.

03:15 p.m. **TEMA 4: ¿Procede la inmatriculación en mérito a una escritura pública o a una sentencia de división y partición?**

**Ponente: Mariella Aldana Durán**

La Tercera Sala en mayoría desea apartarse de los criterios contenidos en las Resoluciones n° 2397-2016-SUNARP-TR-L y Res. 2288-2016-SUNARP-TR-L, que establecen que la escritura de división y partición no es título inmatriculador.

La Sala considera que tanto la escritura pública como la sentencia de división y partición constituyen títulos que dan mérito a la inmatriculación (apelación del título el título 1707977-2020).



- 04:00 p.m. Debate del tema.
- 04:30 p.m. Conclusiones y votación.
- 05:00 p.m. Fin de la sesión

**MARTES 27 DE ABRIL DE 2021 (TODO EL DÍA POR ZOOM)**

- 08:30 a.m. Instalación.
- 09:00 a.m. **TEMA 5: Independización de aires sobre aires. Tema propuesto por el Dr. Rafael Pérez Silva.**
- Amicus curiae:* Dr. José Carlos Fernández**
- 10:00 a.m. ***Amicus curiae:* Dr. Alan Pasco Arauco**

- Existen las Resoluciones N° 187-2012-SUNARP-TR-A y 200-2020-SUNARP-TR-T que señalan la imposibilidad de independizar aires sobre aires por no estar inscrito previamente la declaratoria de fábrica pues entienden que el derecho de propiedad, en estas circunstancias, supone la existencia previa de un soporte físico (edificación).

Dicha postura se sustenta en el artículo 51 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN del 28.08.2008. (Dicho artículo reproduce el artículo 67 Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN que a su vez se encuentra en el actual 83 Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN) que señala: «Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario».

Sin embargo, con la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada mediante Ley N° 29090 del 24 de setiembre de 2007, Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN, el Reglamento del Registro de Predios, aprobado con Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, y el reglamento D.S. 008-2013-VIVIENDA y los subsiguientes se permitió la pre declaratoria de fábrica, la pre independización y el pre reglamento interno.

Habida cuenta que el derecho de propiedad ha ido modificando su configuración y delimitación en base a las necesidades sociales, (piénsese en la propiedad dividida en periodos de tiempo, denominada multipropiedad; la propiedad superpuesta de las sepulturas bajo tierra en los cementerios, la propiedad fiduciaria, la propiedad intelectual, etc.), asimismo, tienen acogida registral derechos de propiedad sin soporte físico: lotes de urbanización sin edificación, estacionamientos, tendales, tragaluces, ductos de ventilación y otras unidades de propiedad común, derechos de superficie, un nivel de «aire», etc.; en ese contexto nos preguntamos:



(i) ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los aires o derecho a sobreelevar?

(ii) ¿Existe diferencia entre aires y azotea?

(iii) ¿Es posible dividir el espacio aéreo en unidades de propiedad (propiedad cúbica)? y, ¿Puede tener acogida la independización de aires sobre aires (p.e. dos o más niveles de independización de aires sobre aires)?

**Resoluciones involucradas:**

187-2012-SUNARP-TR-A (independización de aires sobre aires), 200-2020-SUNARP-TR-T (independización de aires sobre aires).

11:00 a.m. Debate del tema.

11:45 a.m. Conclusiones y votación

12:30 p.m. Almuerzo.

02:00 p.m. **TEMA 6: Naturaleza de las áreas reservadas para vías metropolitanas, provinciales, regionales o nacionales. Intercambios viales. Tema propuesto por el Dr. Rafael Pérez Silva**

**Amicus curiae: Dra. Laura Francia Acuña**

03:00 p.m. **Amicus curiae: Dr. José Carlos Fernández**

Resolviendo principalmente las siguientes cuestiones:

(i) ¿Son áreas del Estado?

(ii) Si son áreas privadas ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?

(iii) ¿Son imprescriptibles?

(iv) Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?

**Resoluciones involucradas:**

1374-2009-SUNARP-TR-L, 011-2020-SUNARP-TR-T, 357-2020-SUNARP-TR-L (FJ 9), 580-2009-SUNARP-TR-L, 062-2016-SUNARP-TR-A, 2436-2019-SUNARP-TR-L y 311-2020-SUNARP-TR-A

04:00 p.m. Debate del tema.

04:30 p.m. Conclusiones y votación.

05:00 p.m. Fin de la sesión.

**LUNES 26 DE ABRIL**



La representante del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dra. Raquel Guzmán Halberstadt inauguró el presente Pleno.

A continuación, el presidente del Tribunal Registral Dr. Walter Morgan Plaza da inicio al Pleno y continúa con la agenda.

**TEMA 1: Aprobación de lineamientos para la digitalización de títulos físicos y elaboración de expedientes virtuales para el trabajo remoto en el Tribunal Registral**

**Ponente: Rosario Guerra Macedo.**

**LINEAMIENTOS PARA LA DIGITALIZACIÓN DE TÍTULOS FÍSICOS Y ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EXPEDIENTES VIRTUALES PARA EL TRABAJO REMOTO EN EL TRIBUNAL REGISTRAL**

**I Objetivo**

Los presentes lineamientos tienen como finalidad de contar con un instrumento normativo que facilite la digitalización de títulos físicos que aún puedan presentarse en el Tribunal Registral, así como la elaboración, uniformización y unificación de expedientes virtuales para el trabajo remoto de las cinco Salas del Tribunal Registral, así como la conservación de los mismos de manera que permitan su intangibilidad conforme lo establece la Ley 27444.

**II Alcance**

Las disposiciones de los presentes lineamientos son de cumplimiento obligatorio de todos los vocales, abogados, personal administrativo y practicantes que laboran en el Tribunal Registral

**III Base Legal**

- D. Leg 1412 Ley de Gobierno Digital
- Ley 26366 Ley de Creación de la SUNARP
- Ley 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General y TUO aprobado por D.S. 004-2019-JUS
- Reglamento del Tribunal Registral

**IV Definición de Términos**

- **Abogados.**- Profesionales que apoyan a los Vocales del Tribunal Registral
- **Carpeta compartida.**- Carpetas creadas por el personal de Oficina General de Tecnología de la Información **OGTI** en donde deberán crearse o trasladarse las ya creadas las carpetas de títulos apelados y los expedientes electrónicos de los títulos ya resueltos
- **Carpeta de Trabajo:** Carpeta de Windows creada con el título apelado y el recurso de apelación al cual se le irá agregando todos los documentos digitales, como



pedido de informe oral, desistimiento, alegatos, partidas registrales o cualquier escrito vinculado al procedimiento en segunda instancia. Su conservación está a cargo del Vocal del Tribunal Registral.

- **Expediente Electrónico:** Carpeta del window que contiene el conjunto de todos los documentos incorporados a la carpeta temporal: títulos, recurso de apelación, partidas, títulos archivados, solicitudes o cualquier escrito vinculado al procedimiento en segunda instancia. Su contenido mantiene una unidad e intangibilidad de información y cuya conservación está a cargo de la presidencia del Tribunal Registral.
- **Personal Administrativo** Comprende a todos los abogados, personal administrativo y practicantes asignados a la presidencia del Tribunal Registral incluye al personal de Arequipa y Trujillo.
- **Secretaría Única.** Área encargada de la recepción, asignación y despacho de títulos ingresados a nivel nacional.
- **Título Apelado.** – Documento que contiene el título ingresado a primera instancia y que luego son enviados al Tribunal Registral en formato PDF con el recurso de apelación, a través de la secretaria única del Tribunal Registral por el correo [secretariatribunal@sunarp.gob.pe](mailto:secretariatribunal@sunarp.gob.pe)
- **Título Apelado SID.** Título apelado a través del sistema SID.
- **Título Apelado SGTD.** Título proveniente de la Zona IX de Lima, de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales. No comprende zonas registrales de Lima provincias.

## V Disposiciones Generales

### 1. Del ingreso de expedientes:

Los títulos apelados ingresan al tribunal en formato PDF a través de la secretaria única quien asignará los títulos de tal forma que los expedientes sean repartidos de manera equitativa a todos los Vocales del Tribunal Registral con el apoyo de los sistemas SIR del Tribunal Registral.

Tratándose de expedientes físicos, estos deberán ser escaneados por el personal administrativo, para su ingreso a las carpetas de trabajo.

### 2. Del armado de carpetas de trabajo

Las carpetas de trabajo deberán archivar en las carpetas compartidas para ese fin.

El personal de apoyo de la presidencia deberá crear las carpetas de trabajo de cada título apelado dentro de otra carpeta con el nombre del vocal asignado. Cuando los títulos provengan de correos electrónicos la secretaria deberá remitir al Vocal asignado con copia al personal de apoyo para el respectivo armado de carpetas.

Si los títulos provienen de los sistemas SID y SGTD, las carpetas serán creadas por el abogado que apoya al Vocal asignado, debiendo descargar los documentos en las respectivas carpetas.



### 3. Del ingreso de documentos a las carpetas de trabajo

Todos los documentos relativos a un título en apelación deberán ser ingresados a la carpeta de trabajo en formato pdf. Es responsabilidad del Vocal asignado velar por la integridad de las carpetas de trabajo sin perjuicio de la labor del personal de apoyo y los abogados.

Los correos electrónicos con solicitud de uso de la palabra u otra comunicación que no adjunten documentos, deberán ser impresos en formatos pdf, para ser incorporados a la carpeta de trabajo. La secretaria del tribunal remite copia de los mismos a los Vocales del Tribunal quienes podrán contar con el apoyo del abogado de turno.

### 4. Del archivo definitivo del expediente electrónico.

Una vez expedida la resolución que resuelve el título apelado, el personal de apoyo deberá incorporarla conjuntamente con el pdf de la notificación a la carpeta de trabajo. La copia de la carpeta de trabajo será derivada a otra carpeta de expedientes electrónicos definitivos. Una vez incorporada, las carpetas de trabajo serán renombradas con el número de la resolución para dar lugar a los expedientes electrónicos, los cuales no podrán ser alterados bajo ninguna circunstancia, debiendo tener la opción de descarga o copia respectiva cuando sea necesario.

Es responsabilidad del Presidente del Tribunal mantener la inalterabilidad de los expedientes electrónicos.

### 5. Del proceso de adecuación a los presentes lineamientos

El presidente del Tribunal dispondrá las acciones necesarias para la que los archivos y carpetas de títulos existentes a la fecha, se adecuen a los presentes lineamientos.

Asimismo, deberá coordinar con la OGTI de la sede central y las UTIs de las Zonas registrales para el apoyo respectivo.

El **presidente del Tribunal Registral** da inicio al debate.

Luego de las intervenciones de los vocales se modifica lo siguiente:

- **Título Apelado SID.** Título apelado a través del sistema SID que será ingresado por este sistema.
- **Título Apelado SGTD.** Título debidamente autenticado por fedatario electrónico proveniente de la Zona IX de Lima, de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales. No comprende zonas registrales de Lima provincias.
- **Título en línea apelado.** Título ingresado por el sistema Web de la Sunarp, que deberá ser descargado por el Registrador y será remitido en pdf a [secretariatribunal@sunarp.gob.pe](mailto:secretariatribunal@sunarp.gob.pe)



El **presidente del Tribunal Registral** somete a votación el lineamiento propuesto con su modificación.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR:** Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 15 VOTOS**

**EN CONTRA: 0 VOTOS**

Por lo tanto, por unanimidad se aprueban los lineamientos para la digitalización de títulos físicos y elaboración y conservación de expedientes virtuales para el trabajo remoto en el Tribunal Registral, siendo el siguiente:

## **LINEAMIENTOS PARA LA DIGITALIZACIÓN DE TÍTULOS FÍSICOS Y ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EXPEDIENTES VIRTUALES PARA EL TRABAJO REMOTO EN EL TRIBUNAL REGISTRAL**

### **I Objetivo**

Los presentes lineamientos tienen como finalidad de contar con un instrumento normativo que facilite la digitalización de títulos físicos que aún puedan presentarse en el Tribunal Registral, así como la elaboración, uniformización y unificación de expedientes virtuales para el trabajo remoto de las cinco Salas del Tribunal Registral, así como la conservación de los mismos de manera que permitan su intangibilidad conforme lo establece la Ley 27444.

### **II Alcance**

Las disposiciones de los presentes lineamientos son de cumplimiento obligatorio de todos los vocales, abogados, personal administrativo y practicantes que laboran en el Tribunal Registral

### **III Base Legal**

- D. Leg 1412 Ley de Gobierno Digital
- Ley 26366 Ley de Creación de la SUNARP
- Ley 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General y TUO aprobado por D.S. 004-2019-JUS
- Reglamento del Tribunal Registral

### **IV Definición de Términos**

- **Abogados.**- Profesionales que apoyan a los Vocales del Tribunal Registral
- **Carpetas compartida.**- Carpetas creadas por el personal de Oficina General de Tecnología de la Información **OGTI** en donde deberán crearse o trasladarse las ya creadas las carpetas de títulos apelados y los expedientes electrónicos de los títulos ya resueltos



- **Carpeta de Trabajo:** Carpeta de Windows creada con el título apelado y el recurso de apelación al cual se le irá agregando todos los documentos digitales, como pedido de informe oral, desistimiento, alegatos, partidas registrales o cualquier escrito vinculado al procedimiento en segunda instancia. Su conservación está a cargo del Vocal del Tribunal Registral.
- **Expediente Electrónico:** Carpeta del window que contiene el conjunto de todos los documentos incorporados a la carpeta temporal: títulos, recurso de apelación, partidas, títulos archivados, solicitudes o cualquier escrito vinculado al procedimiento en segunda instancia. Su contenido mantiene una unidad e intangibilidad de información y cuya conservación está a cargo de la presidencia del Tribunal Registral.
- **Personal Administrativo** Comprende a todos los abogados, personal administrativo y practicantes asignados a la presidencia del Tribunal Registral incluye al personal de Arequipa y Trujillo.
- **Secretaría Única.** Área encargada de la recepción, asignación y despacho de títulos ingresados a nivel nacional
- **Título Apelado.** – Documento que contiene el título ingresado a primera instancia y que luego son enviados al Tribunal Registral en formato PDF con el recurso de apelación, a través de la secretaría única del Tribunal Registral por el correo [secretariatribunal@sunarp.gob.pe](mailto:secretariatribunal@sunarp.gob.pe)
- **Título Apelado SID.** Título apelado a través del sistema SID que será ingresado por este sistema.
- **Título Apelado SGTD.** Título debidamente autenticado por fedatario electrónico proveniente de la Zona IX de Lima, de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales. No comprende zonas registrales de Lima provincias.
- **Título en línea apelado.** Título ingresado por el sistema Web de la Sunarp, que deberá ser descargado por el Registrador y será remitido en pdf a [secretariatribunal@sunarp.gob.pe](mailto:secretariatribunal@sunarp.gob.pe)

## V Disposiciones Generales

### 1. Del ingreso de expedientes:

Los títulos apelados ingresan al tribunal en formato PDF con el oficio suscrito digitalmente por el registrador público, a través de la secretaria única quien asignará los títulos de tal forma que los expedientes sean repartidos de manera equitativa a todos los Vocales del Tribunal Registral con el apoyo de los sistemas SIR del Tribunal Registral.

Tratándose de expedientes físicos, estos deberán ser escaneados por el personal administrativo, para su ingreso a las carpetas de trabajo.

### 2. Del armado de carpetas de trabajo

Las carpetas de trabajo deberán archivarse en las carpetas compartidas para ese fin.



El personal de apoyo de la presidencia deberá crear las carpetas de trabajo de cada título apelado con el número del título, dentro de otra carpeta con el nombre del vocal asignado. Cuando los títulos provengan de correos electrónicos la secretaria deberá remitir al Vocal asignado con copia al personal de apoyo para el respectivo armado de carpetas.

Si los títulos provienen de los sistemas SID y SGTD, las carpetas serán creadas a partir del oficio suscrito por el Registrador Público, por el abogado que apoya al Vocal asignado, a partir del oficio suscrito por el Registrador Público, en las carpetas compartidas, debiendo descargar los documentos en las respectivas carpetas de trabajo.

### **3. Del ingreso de documentos a las carpetas de trabajo**

Todos los documentos relativos a un título en apelación deberán ser ingresados a la carpeta de trabajo en formato pdf. Es responsabilidad del Vocal asignado velar por la integridad de las carpetas de trabajo sin perjuicio de la labor del personal de apoyo y los abogados.

Los correos electrónicos con solicitud de uso de la palabra u otra comunicación que no adjunten archivo pdf, deberán ser impresos en formatos pdf, para ser incorporados a la carpeta de trabajo. La secretaria del tribunal remite copia de los mismos a los Vocales del Tribunal quienes podrán contar con el apoyo del abogado de turno.

### **4. Del archivo definitivo del expediente electrónico.**

Una vez expedida la resolución que resuelve el título apelado, el personal de apoyo deberá incorporarla conjuntamente con el pdf de la notificación de la resolución a la carpeta de trabajo. La copia de la carpeta de trabajo será derivada a otra carpeta de expedientes electrónicos definitivos. Una vez incorporada, las carpetas de trabajo serán renombradas con el número de la resolución para dar lugar a los expedientes electrónicos, los cuales no podrán ser alterados bajo ninguna circunstancia, debiendo tener la opción de descarga o copia respectiva cuando sea necesario.

Es responsabilidad del Presidente del Tribunal mantener la inalterabilidad de los expedientes electrónicos.

### **5. Del proceso de adecuación a los presentes lineamientos**

El presidente del Tribunal dispondrá las acciones necesarias para la que los archivos y carpetas de títulos existentes a la fecha, se adecuen los presentes lineamientos.

Asimismo, deberá coordinar con la OGTI de la sede central y las UTIs de las Zonas registrales para el apoyo respectivo.



**TEMA 2: ¿Se requiere instrumento público de transferencia de parte de la unidad exclusiva para que pase a ser zona común?**

**Ponente: Aldo Samillán Rivera**

**Resoluciones discrepantes:**

- **Resolución n° 989-2020-SUNARP-TR-L:** Se requiere instrumento público de transferencias de una parte del área de la unidad exclusiva que pasa a ser zona común (considerando 13).
- **Resolución n° 1086-2020-SUNARP-TR-L:** La transferencia de las áreas de propiedad exclusiva que pasan a ser comunes por la aprobación de la ampliación de fábrica constituye un aporte voluntario. Por lo tanto, no es necesario contar con la aprobación de la junta de propietarios. *Tampoco presentar instrumento público de transferencia* (considerando 15).

**¿Se requiere instrumento público de transferencia de parte de la unidad exclusiva para que pase a ser zona común?**

**Resolución N° 989-2020-SUNARP-TR-L de fecha 19/6/2020**

Con la resolución citada se resolvió la apelación contra la denegatoria de inscripción al título N° 2451505-2019 [Lima] mediante el cual se solicitó la inscripción de modificación de independización de la sección de propiedad exclusiva denominada “Unidad Inmobiliaria B”, modificación parcial de reglamento interno sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común, entre otros actos.

Así, con la modificación de la Unidad Inmobiliaria B se pretendió la independización de 2 unidades inmobiliarias y, a su vez, la cesión de una fracción de área de propiedad exclusiva para que pase a formar parte de las zonas comunes.

Sobre este último punto, en el numeral 13 de la referida resolución, la Sala señaló que en el caso de transferencias de secciones de propiedad exclusiva no se requerirá de autorización previa de la junta de propietarios, pues sobre dichas secciones recae el derecho de propiedad exclusivo. **En tal sentido, el propietario de una sección exclusiva podrá disponer de la misma en los términos establecidos en el artículo 923 del Código Civil, sin necesidad de aceptación o autorización alguna por parte de la junta de propietarios.**

Añadió que debe tenerse en cuenta que dicha transferencia tiene como consecuencia la creación de nuevas zonas comunes, razón por la cual resulta necesaria la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dichas secciones y pueda existir adecuación con la independización propuesta.

Y finalmente señala que, en vista que estamos frente a una transferencia de propiedad, **no podrá eximirse de presentar el instrumento público correspondiente que contenga el acto traslativo de dominio.**



## **Resolución N° 1086-2020-SUNARP-TR-L de fecha 3/7/2020**

Con la resolución citada se resolvió la apelación contra la denegatoria de inscripción al título N° 2509416-2019 [Lima] mediante el cual se solicitó la inscripción de ampliación de fábrica [vía regularización], modificación de independización, y otros actos.

Específicamente, con la ampliación de la fábrica se pretendió la independización de una nueva unidad Inmobiliaria y, a su vez, la transferencia de áreas de propiedad exclusiva para que pase a formar parte de las zonas comunes.

Al respecto, en el numeral 15 de la resolución citada, la Sala señaló que: “en el presente caso podemos advertir que la transferencia de las áreas de propiedad exclusiva que pasan a ser comunes deriva de la ampliación de fábrica efectuada. En consecuencia, se puede desprender que dichas transferencias son aportes voluntarios efectuados por los propietarios de las secciones exclusivas al aprobarse la ampliación de fábrica.

En ese sentido, podemos señalar que con la ampliación de la fábrica procede incorporar y/o modificar los bienes comunes, vía modificación de reglamento interno [en la que intervengan los propietarios de dichas secciones], ello en razón de que resulta necesario incorporarlos y/o modificarlos para concordar con la ampliación de fábrica efectuada.

En consecuencia, **habiéndose determinado que la transferencia de las áreas de propiedad exclusiva a áreas comunes es una consecuencia de la ampliación de fábrica efectuada, no será necesario contar con la aprobación de la junta de propietarios, así como tampoco la presentación de instrumento público que acredite dicha transferencia.**

### **ANÁLISIS DEL CASO:**

El tema puesto en análisis es aquel donde surge la interrogante ¿se requiere instrumento público de transferencia de parte de la unidad exclusiva para que pase a ser zona común?

Debemos primero establecer que la «transformación» de área de propiedad exclusiva en zona común puede tener diversas fuentes, como la acumulación, subdivisión e independización, situación que se ve plasmada en la ampliación de fábrica que para tal efecto se haya realizado.

Ahora, el numeral 5.4 de la Directiva que regula el régimen de propiedad exclusiva y común [009-2008-SUNARP/SN] sobre el asunto controvertido establece.

#### **5.4. Acumulación, subdivisión e independización.**

El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividirlas o independizarlas.

**Para formalizar la modificación del reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación.**

Del dispositivo transcrito es posible extraer dos premisas importantes: i) el titular en virtud de las atribuciones que le son inherentes al derecho de propiedad puede modificar su



unidad, ya sea acumulándola o subdividiéndola, esta situación se ve plasmada [tal como se mencionó en los párrafos precedentes] en la modificación de la declaratoria de fábrica que para tal efecto se realice; y, ii) que la modificación de reglamento interno que formalice la nueva distribución de las zonas en base a la nueva fábrica deberá realizarse a instancia del titular o titulares que desafectan parte del área de propiedad exclusiva; no evidenciándose el requerimiento de instrumento público adicional que formalice la desafectación.

Sobre la base de la posición planteada, se propone la siguiente sumilla.

### **Modificación de unidad exclusiva a zona común**

*Para acreditar la modificación de una unidad [o parte de ella] de propiedad exclusiva a zona común, se requiere presentar declaratoria de fábrica, el acuerdo de la junta de propietarios a instancia del titular o titulares de las secciones exclusivas de dominio objeto de transformación y el reglamento interno conteniendo la nueva distribución de los ambientes de la edificación.*

El **presidente del Tribunal Registral** inicia el debate.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Yo respetuosamente discrepo de la ponencia por varias razones. La primera: la desafectación de una zona, o sea la conversión de un bien de propiedad exclusiva a un bien común, implica su transferencia y estamos hablando de una transferencia voluntaria y tenemos una ley que establece que en el Registro de Predios toda manifestación de voluntad tiene que estar contenida en una escritura pública y aquí no veo ninguna escritura pública. Nos dice Aldo que bastaría con la declaratoria de fábrica, la declaratoria de fábrica es solo declarar una fábrica lo que está construido, o lo que se ha demolido, no implica ningún tema relativo a la propiedad. En segundo lugar, debe tenerse en cuenta que para la declaratoria de fábrica ni siquiera se requiere que participen todos los copropietarios basta que participen más de la mitad. Si nosotros decimos que con la declaratoria de fábrica bastaría, téngase en cuenta que para la declaratoria de fábrica no se requiere que intervengan todos los copropietarios en caso de copropiedad entonces tendríamos que con la intervención de un poco más de la mitad de los copropietarios una parte de un bien que es de propiedad exclusiva pasaría a ser una zona común sin que yo, que soy titular de ese predio, haya manifestado mi voluntad. Yo creo que cuando ya se definen secciones de propiedad exclusiva estamos simplemente ante un derecho de propiedad con toda la protección que tiene un derecho de propiedad y una de las protecciones que tiene el derecho de propiedad es que para poder afectarlo, para poder transferir aunque sea una parte pequeña yo como propietaria tengo que manifestar mi voluntad, y si no bueno un juez lo hará en proceso de ejecución por remate o una ejecución de garantía, ya es otro tema, pero acá no estamos hablando de ningún juez que intervenga. Entonces sin que yo manifieste mi voluntad o sin un mandato judicial se está haciendo una reducción de mi propiedad, lo mismo sucede en el caso de bienes de sociedad de gananciales, para una declaratoria de fábrica no se requiere que intervengan ambos cónyuges, pero para transferir una parte y convertirla en zona común sí se va requerir porque es un acto de disposición que exige también de una escritura pública, a ello le sumamos que si nos vamos a basar solo en el acuerdo de junta de propietarios recordemos que los acuerdos de las juntas



constan en actas y las actas son documentos simples, nadie da fe de lo realmente acordado en una junta. Efectivamente sucedió, por supuesto, que se le da mérito como si hubiera ocurrido pero no deja de ser un instrumento privado, ¿cómo en mérito a un instrumento privado vamos a afectar la propiedad?

Por último, el argumento que nos pone Aldo relativo a la directiva, la directiva no dice nada sobre reducción de una sección de propiedad exclusiva para que se convierta en bien común, lo que nos habla la directiva es de independización que quiere decir que la unidad que era una y se divide en dos y que sigue teniendo su carácter de exclusivo o acumulo, pero no mezcla para nada el tema de tornar un bien propio a un bien común.

Por estas razones es que no comparto la ponencia.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

No solamente es en base a la afectación de la declaratoria de fábrica sino también justamente pongo en la sumilla que debe hacerse en virtud al acuerdo de la junta de propietarios a instancia del titular o titulares de la sección exclusiva, no solamente es la declaratoria de fábrica como usted señala, efectivamente que puede hacerse con los dos tercios del total de propietarios y en estos dos tercios no encontrarse el titular por lo tanto hablaríamos de una afectación más consustancial con respecto al propietario que puede encontrarse en el extranjero a manera de ejemplo y nunca supo que modificaron su propiedad, pero en este caso me inclino por el tema de la junta de propietarios, pero a instancia del propio titular de esa propiedad exclusiva.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

El tema es que en la postura nuestra distinguimos dos clases de modificaciones del reglamento interno, el tema que hemos visto nosotros es cuando se amplía la fábrica y a partir de una ampliación se crea una zona común que es muy diferente a una unidad inmobiliaria que está inscrita como exclusiva y se iba a reducir el área para que aporte a la junta de propietarios que es precisamente lo que hemos visto en otras resoluciones donde se ha pedido escritura pública. En el caso que hemos visto en mi Sala es que ahí ha habido una ampliación de fábrica y a partir de esa ampliación que era sobre sus aires ellos deciden que esta parte tiene que tener acceso.

Ahí consideramos que solamente era meramente una modificación de reglamento interno, sí sabíamos que estábamos en el limbo de pedir escritura pública, pero me parece que a una persona se le pide escritura pública cuando claramente ya en actas se había firmado y era la persona que había pedido autorización para ampliar la fábrica y parte de esa ampliación iba a ser área común.

Entonces la modificación del reglamento interno no iba solo en torno para afectar el área sino para autorizar la ampliación de fábrica y además para aceptar que una parte de esa ampliación iba a ser zona común.

En tal sentido, nosotros consideramos como se estaban creando zonas comunes, se estaban creando zonas de propiedad exclusiva, es decir se estaban creando nuevos ambientes creo que eso también podría calzar en una modificación simple de reglamento



interno, claro que en ese caso la registradora había observado el título y había dicho necesitamos escritura pública como también hay casos en que la registradora no ha dicho nada y simplemente nosotros tampoco le ampliamos, como es un tema discutible no se le ha pedido. Consideramos que esa unidad inmobiliaria no existía como tal hasta que se amplió la fábrica y que esa ampliación conllevaba a la creación de esa zona común.

Bueno, lo someto a consideración del Pleno, solamente estoy explicando las razones por las que nosotros estimamos que era suficiente la aprobación de la modificación del reglamento interno con la presencia de la persona que supuestamente se le iba a afectar la propiedad.

La **vocal Gloria Salvatierra** señala:

La resolución 1086 es una de mi Sala que se ha resuelto el año pasado y también es que por ampliación de fábrica se crea, que se tiene ese mismo criterio y por qué hemos sacado en la sala ese mismo criterio, porque ya había resoluciones en ese sentido o sea ese criterio viene de otras resoluciones. Mi Sala no pidió escritura pública y copió algunos argumentos de las resoluciones anteriores lo que se pone básicamente es: *En consecuencia, habiéndose determinado que la transferencia de la propiedad exclusiva a áreas comunes es una consecuencia de la ampliación de la fábrica efectuada no será necesario contar con la aprobación de la junta y tampoco la presentación de instrumento público y corresponde dejar sin efecto.*

La **vocal Mariella Aldana** señala:

El hecho que sea una ampliación de fábrica dentro de mi sección de propiedad exclusiva sigue siendo parte de la sección de propiedad exclusiva, si quiero convertirla en zona común que entiendo un caso típico sería yo soy propietaria de los aires, los aires son sección de propiedad exclusiva, entonces para que se construyan los aires un departamento y para darle acceso una parte de los aires lo aporto a zona común, esto es un caso típico, pero no cambia la figura fundamental, cual es lo que antes era un bien de propiedad exclusiva ahora por manifestación del propietario va pasar a ser un bien común, no creo que el mero hecho de hacer esta fábrica con esta escalera cambie la naturaleza, nada puede reemplazar la manifestación de voluntad en escritura pública requerida para un acto que va reducir, afectar mi sección de propiedad exclusiva, no puede hacerse por el mero hecho de que construí una fábrica y se incorporó, eso no es suficiente.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala:

No entendí bien cuál sería la diferencia entre el momento que yo teniendo un predio en forma particular propio hago mi reglamento interno con un documento privado y se convierte lo que es un bien de propiedad exclusiva en parte en zonas comunes y en ese momento no se pide escritura pública ni nada, entiendo porque hay liberalidad; en el segundo caso, junta de propietarios y un tercero, porque en el primer caso no se le pide escritura pública para convertir un bien de propiedad exclusiva en zonas comunes, por qué en este segundo caso sí se pediría ese requisito adicional que me parece muy oneroso para ese trámite.

El **vocal Luis Ojeda** señala:



Considerando 13. No obstante, en el caso de transferencias de secciones de propiedad exclusiva no se requerirá de autorización previa de la junta de propietarios, pues como hemos señalado sobre dichas secciones recae el derecho de propiedad exclusiva. En tal sentido, el propietario de una sección exclusiva podrá disponer de la misma en los términos establecidos en el artículo 923 del Código Civil, sin necesidad de aceptación o autorización alguna por parte de la junta de propietarios.

Debe tenerse en cuenta además que dicha transferencia tiene como consecuencia la creación de nuevas zonas comunes, razón por la cual resulta necesaria la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dichas secciones y pueda existir adecuación con la independización propuesta, circunstancia que en el presente caso se ha presentado, conforme se desprende del artículo 4 del reglamento interno inserto en el acta de sesión extraordinaria de junta de propietarios del 14/6/2019.

Sin embargo, en vista que estamos en el caso de transferencias de secciones de propiedad exclusiva, en vista que estamos frente a una transferencia de propiedad, no podrá eximirse de presentar el instrumento público correspondiente que contenga el acto traslativo de dominio.

La **vocal Mariella Aldana** propone la sumilla siguiente:

Para que parte de una sección de propiedad exclusiva se convierta en bien común se requiere presentar, además de los documentos en los que conste la modificación del reglamento interno, escritura pública otorgada por el propietario de dicha sección y por la Junta de Propietarios representada por su Presidente u otro representante designado al efecto.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

Estoy de acuerdo con la propuesta de Mariella, considero que es un acto de disposición, por tanto, se debe cumplir con la ley 27755, esto es por escritura pública. Ahora, en cuanto a la propuesta se podría cambiar el título como: *Transferencia de áreas de secciones de propiedad exclusiva a áreas comunes.*

No habiendo más intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación las siguientes propuestas:

#### **PROPUESTA 1: (VOCAL SUPLENTE ALDO SAMILLÁN)**

##### **Modificación de unidad exclusiva a zona común**

Para acreditar la modificación de una unidad [o parte de ella] de propiedad exclusiva a zona común, se requiere presentar declaratoria de fábrica, el acuerdo de la junta de propietarios a instancia del titular o titulares de las secciones exclusivas de dominio objeto de transformación y el reglamento interno conteniendo la nueva distribución de los ambientes de la edificación.

#### **PROPUESTA 2: (VOCAL MARIELLA ALDANA DURÁN)**

##### **Transferencia de áreas de secciones de propiedad exclusiva a áreas comunes**



Para que parte de una sección de propiedad exclusiva se convierta en bien común se requiere presentar, además de los documentos en los que conste la modificación del reglamento interno, escritura pública otorgada por el propietario de dicha sección y por la Junta de Propietarios representada por su Presidente u otro representante designado al efecto.

Realizada la votación, se obtiene los siguientes resultados:

**A FAVOR PROPUESTA 1:** Gloria Salvatierra, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Luis Aliaga, Aldo Samillán y Roberto Luna. **TOTAL: 06 VOTOS.**

**A FAVOR PROPUESTA 2:** Pedro Alamo, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Mariella Aldana, Mirtha Rivera, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Ojeda y Walter Morgan. **TOTAL: 09 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la propuesta 2, siendo la sumilla la siguiente:

### **Transferencia de áreas de secciones de propiedad exclusiva a áreas comunes**

Para que parte de una sección de propiedad exclusiva se convierta en bien común se requiere presentar, además de los documentos en los que conste la modificación del reglamento interno, escritura pública otorgada por el propietario de dicha sección y por la Junta de Propietarios representada por su Presidente u otro representante designado al efecto.

A la 01:00 p.m se dio un espacio para el almuerzo

A las 02:00 p.m. se inició el Pleno.

Cabe señalar que los vocales Fredy Ricaldi y Mirtha Rivera se encuentran con permiso.

**TEMA 3:** **Calificación de impedimento para ser testigo testamentario.**

**Ponente: Roberto Luna Chambi**

Acuerdo aprobado en el Pleno 240 del 19.3.2021 que pretende ser elevado a la categoría de precedente de observancia obligatoria.

Resoluciones n° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A.

### **IMPEDIMENTO PARA SER TESTIGO EN EL OTORGAMIENTO DEL TESTAMENTO**

***¿Corresponde a las instancias registrales calificar si los testigos tenían impedimento para participar en el otorgamiento del testamento?***

**Criterio propuesto:**



No compete a las instancias registrales la calificación de los impedimentos de los testigos en el otorgamiento del testamento.

Resoluciones N° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A.

### **Fundamentos:**

El artículo 705 del Código Civil señala que están impedidos para ser testigos testamentarios:

- *Los que son incapaces de otorgar testamento.*
- *Los analfabetos.*
- *Los herederos y los legatarios en el testamento en que son instituidos y sus cónyuges, ascendientes, descendientes y hermanos.*
- *Los que tienen con el testador los vínculos de relación familiar indicados en el inciso anterior.*
- *Los acreedores del testador, cuando no pueden justificar su crédito sino con la declaración testamentaria.*
- *El cónyuge y los parientes del notario, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, y los dependientes del notario o de otros notarios.*
- *Los cónyuges en un mismo testamento.*

A continuación, el artículo 706 señala:

*Al testigo testamentario cuyo impedimento no fuera notorio al tiempo de su intervención, se le tiene como hábil si la opinión común así lo hubiera considerado.*

De la redacción podemos concluir que la verificación de impedimento para ser testigo testamentario sólo se puede realizar en un momento: al otorgamiento del testamento, consecuentemente, ésta es realizada exclusivamente por el notario. Además, en el caso que hubiese intervenido un testigo que tuviera impedimento para serlo, se le tiene como hábil.

Podemos agregar que la intervención del testigo testamentario con algún impedimento señalado en el artículo 705 del Código Civil no es sancionada con nulidad.

Por lo tanto, no corresponde a las instancias registrales la calificación respecto a los impedimentos que tenían los testigos en el otorgamiento del testamento.

Ante lo expuesto, propongo la siguiente sumilla como Precedente de Observancia Obligatoria:

### **CALIFICACIÓN DE IMPEDIMENTO PARA SER TESTIGO TESTAMENTARIO**

*“No corresponde a las instancias registrales calificar si los testigos tenían impedimento para participar en el otorgamiento del testamento, pues esta verificación es exclusiva competencia del Notario”*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A del 25.03.2021.



No habiendo intervenciones por ser un tema que se ha tratado en el Pleno 240, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la sumilla siguiente:

**CALIFICACIÓN DE IMPEDIMENTO PARA SER TESTIGO TESTAMENTARIO**

*“No corresponde a las instancias registrales calificar si los testigos tenían impedimento para participar en el otorgamiento del testamento, pues esta verificación es exclusiva competencia del Notario”*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A del 25.03.2021.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR:** Pedro Alamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 14 VOTOS.**

**EN CONTRA: 0 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** la sumilla siguiente:

**CALIFICACIÓN DE IMPEDIMENTO PARA SER TESTIGO TESTAMENTARIO**

*“No corresponde a las instancias registrales calificar si los testigos tenían impedimento para participar en el otorgamiento del testamento, pues esta verificación es exclusiva competencia del Notario”*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 140 y 141-2021-SUNARP-TR-A del 25.03.2021.

**TEMA 4: ¿Procede la inmatriculación en mérito a una escritura pública o a una sentencia de división y partición?**

**Ponente: Mariella Aldana Durán**

La Tercera Sala en mayoría desea apartarse de los criterios contenidos en las Resoluciones n° 2397-2016-SUNARP-TR-L y Res. 2288-2016-SUNARP-TR-L, que establecen que la escritura de división y partición no es título inmatriculador.

La Sala considera que tanto la escritura pública como la sentencia de división y partición constituyen títulos que dan mérito a la inmatriculación (apelación del título el título 1707977-2020).



# INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A DIVISIÓN Y PARTICIÓN

¿Y POR QUÉ NO?

## EXHIBIR TÍTULOS POR PERÍODO ININTERRUMPIDO DE 5 AÑOS O TÍTULOS SUPLETORIOS ART. 2018 DEL CC

- Se entiende que al haber transcurrido 5 años desde la adquisición de la propiedad, se ha cumplido el plazo para adquirir inmuebles por prescripción corta.
- No es necesario acreditar tracto sucesivo porque aunque el transferente no hubiera sido propietario, igualmente el adquirente es propietario pues se ha cumplido el plazo para adquirir por prescripción.
- El título o títulos deben ser títulos materiales por los que se adquiere propiedad (causa de adquisición de la propiedad). Visto por el lado del transferente: títulos por los que se transfiere propiedad
- En cuanto al título formal, el Tribunal Registral estableció en acuerdo adoptado el 14/9/2016:
- "El cómputo del plazo de antigüedad se efectúa a partir de la fecha del instrumento público en el que consta la adquisición, de conformidad con el artículo 2018 del Código Civil.
- Se exceptúan las escrituras públicas otorgadas por el Juez en rebeldía del obligado, supuesto en el que el plazo de antigüedad se cuenta desde la fecha cierta de la minuta si el Juez la valoró expresamente."



## **¿POR QUÉ SE HA NEGADO LA INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN? RES. 2288-2016-SUNARP-TR-L**

- Porque – en el caso de partición entre herederos -, no hay una adquisición propiamente dicha, sino que se continúa la posesión del causante. Por lo tanto, requiere remontarse al título de adquisición del difunto, para juzgar si era justo o no.
- La partición no es un título autónomo de adquisición sino una subrogación en el título que tuviere el causante: la partición no crea un título de adquisición distinto.

## **¿POR QUÉ SE HA NEGADO LA INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN? RES. 2397-SUNARP-TR-L**

- La partición está definida en el art. 983 del CC como la permuta que realizan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.
- La partición es por tanto una permuta que sólo sería traslativa en la parte que no correspondía al adjudicatario por su cuota previa: se trataría de título de dominio de la cuota que se le adjudica pero no de la cuota que desde antes le correspondía en el bien.
- En consecuencia la división y partición voluntaria no es causa de la adquisición del íntegro del bien, sino sólo de una parte (alícuota). La adquisición de la otra cuota ideal no consta en la partición sino en otro instrumento.



## NATURALEZA JURÍDICA DE LA PARTICIÓN

- TEORÍA TRASLATIVA O CONSTITUTIVA

Distingue entre el acto del que deriva la situación de copropiedad y el acto de adjudicación de propiedad exclusiva (partición). Por la partición se realiza una transferencia del derecho de propiedad que cada condómino tiene sobre las partes en que se hubiera dividido el bien que no se le adjudican en favor del condómino a quien se le adjudican.

- TEORÍA DECLARATIVA

Los efectos de la partición operan de manera retroactiva al día en que surgió la copropiedad, de manera que se reputa que cada copropietario – durante el período de indivisión -, ha sido propietario de la porción que se le adjudica.

Fuente: Moisés Arata. Código Civil Comentado. Tomo V. págs. 574-575

## NATURALEZA JURÍDICA DE LA PARTICIÓN

- Nuestro Código atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición pues dispone (art. 983) que a través de la misma se efectúa una permuta.
- Como la partición tiene carácter traslativo los copropietarios se encuentran obligados al saneamiento.
- Como la partición tiene carácter traslativo, el representante de incapaces requiere de autorización judicial.
- Fuente: Moisés Arata. Código Civil Comentado. Tomo V. págs. 574-575



## ¿QUÉ SE ADQUIERE EN UNA PARTICIÓN?

- Se adquiere el derecho de propiedad exclusivo (o en conjunto con otro u otros copropietarios) sobre un bien. **Es un título de adquisición de propiedad:** no se adquiere meramente el uso o la posesión.
- El derecho que se adquiere por la partición no es el mismo que el que se tenía antes de la partición: antes de la partición se tenía una cuota ideal sobre todo el predio y ningún derecho de propiedad exclusivo sobre parte material alguna.
- Transcurridos 5 años desde la partición la persona a la que se le adjudicó el bien habrá adquirido la propiedad por prescripción pues ha poseído como propietario el bien y ha transcurrido el plazo requerido para que opere la prescripción.

## SUMILLA PROPUESTA

- La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con una antigüedad de por lo menos cinco años.

El presidente del Tribunal Registral inicia con el debate.

La **vocal Rosario Guerra** señala:



La propuesta de Mariella me parece razonable poniendo en consideración lo que ya establece el Reglamento de Predios sobre la sentencia de adjudicación de división y partición. Comparto la opinión, considero que sí es un título inmatriculador, completamente de acuerdo.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Considero que efectivamente la división y partición sí es una anotación jurídico real de carácter esencial pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho de copropiedad. Hoy en día considero que es un título inmatriculador.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Acogemos en la propuesta la teoría de que es un título autónomo o sea que la división y partición genera efectos traslativos, es decir, traslada la propiedad sobre esta porción física o sobre este predio que se me adjudica en propiedad exclusiva entonces ya es un título de adquisición de la propiedad, entonces si cuenta con los cinco años, adelante, al registro sin necesidad de acreditar el origen, igual en una compraventa, yo te vendí hace cinco años un predio y tú lo presentas porque es un título de adquisición de propiedad y no tienes que acreditar cómo tú transferente lo adquiriste, eso no se acredita.

La **vocal suplente Andrea Gotuzzo** señala:

Considero que conforme a lo expuesto se puede interpretar de que por sí solo se acreditaría la propiedad con ese instrumento y por tanto si ya cumple con los cinco años ya no sería necesario pedirle otro instrumento adicional.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Lo que dice la doctrina española es lo contrario.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

El Tribunal Supremo español estableció que la división y partición sí es un título inmatriculador.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Entonces es considerado un título de propiedad.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

Normalmente tenía la idea de que la división y partición no era un título originario como que pudiese servir para generar una inmatriculación, sin embargo la ponencia de Mariella me parece bastante interesante, especialmente la parte en la que indica que los copropietarios tienen un derecho inmaterial, una posibilidad, son titulares de todo y a la vez no son titulares de una parte material, con la división y partición ya vienen a ser titulares exclusivos y excluyentes no de derecho sino de una parte física, es el título que le da esa propiedad que



pase cinco años me parece razonable para justificar una inmatriculación. Estoy de acuerdo con la ponencia.

No habiendo más intervenciones, se somete a votación la sumilla siguiente:

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN**

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con antigüedad de por lo menos cinco años.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**A FAVOR:** Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Andrea Gotuzzo, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 14 VOTOS.**

**EN CONTRA: 0 VOTOS**

Por lo tanto, se aprueba como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, la sumilla siguiente:

**INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN**

La escritura pública de división y partición da mérito a la inmatriculación si cuenta con antigüedad de por lo menos cinco años.

Al no existir una resolución que contenga el criterio aprobado, se procederá a la suspensión del Pleno con relación a este tema para efectos de que la Tercera Sala emita la resolución que recoja el precedente de observancia obligatoria aprobado y luego la comunique al Pleno.

Siendo las 05:00 p.m. se da por culminada la sesión de este día para ser continuada el día de mañana a las 09:00 a.m.

**MARTES 27 DE FEBRERO**

En sesión ordinaria no presencial (virtual), a las 9 horas del día 27 de abril del 2021 se reunieron los miembros del Tribunal Registral en Pleno con la participación de los vocales: Walter Eduardo Morgan Plaza, quien preside la sesión, Daniel Tarrillo Monteza, como Secretario Técnico, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Rosario Guerra Macedo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Mariella Aldana Durán, Mirtha Rivera Bedregal, Luis Ojeda Portugal, Jorge Almenara Sandoval, Roberto Luna Chambi, Aldo Samillán Rivera, Fredy Ricaldi Meza y Rafael Pérez Silva.

**Quórum e instalación:**

Contando con la participación virtual de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral, Walter E. Morgan Plaza, declaró válidamente instalado el Pleno.



**TEMA 5: Independización de aires sobre aires. Tema propuesto por el Dr. Rafael Pérez Silva.**

- Existen las Resoluciones N° 187-2012-SUNARP-TR-A y 200-2020-SUNARP-TR-T que señalan la imposibilidad de independizar aires sobre aires por no estar inscrito previamente la declaratoria de fábrica pues entienden que el derecho de propiedad, en estas circunstancias, supone la existencia previa de un soporte físico (edificación).

Dicha postura se sustenta en el artículo 51 del Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN del 28.08.2008. (Dicho artículo reproduce el artículo 67 Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN que a su vez se encuentra en el actual 83 Reglamento del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN) que señala: «Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario».

Sin embargo, con la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada mediante Ley N° 29090 del 24 de setiembre de 2007, Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN, el Reglamento del Registro de Predios, aprobado con Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, y el reglamento D.S. 008-2013-VIVIENDA y los subsiguientes se permitió la pre declaratoria de fábrica, la pre independización y el pre reglamento interno.

Habida cuenta que el derecho de propiedad ha ido modificando su configuración y delimitación en base a las necesidades sociales, (piénsese en la propiedad dividida en periodos de tiempo, denominada multipropiedad; la propiedad superpuesta de las sepulturas bajo tierra en los cementerios, la propiedad fiduciaria, la propiedad intelectual, etc.), asimismo, tienen acogida registral derechos de propiedad sin soporte físico: lotes de urbanización sin edificación, estacionamientos, tendales, tragaluces, ductos de ventilación y otras unidades de propiedad común, derechos de superficie, un nivel de «aire», etc.; en ese contexto nos preguntamos:

- (i) ¿Cuál es la naturaleza jurídica de los aires o derecho a sobreelevar?
- (ii) ¿Existe diferencia entre aires y azotea?
- (iii) ¿Es posible dividir el espacio aéreo en unidades de propiedad (propiedad cúbica)? y, ¿Puede tener acogida la independización de aires sobre aires (p.e. dos o más niveles de independización de aires sobre aires)?

**Resoluciones involucradas:**

187-2012-SUNARP-TR-A (independización de aires sobre aires), 200-2020-SUNARP-TR-T (independización de aires sobre aires).



A las 09:00 a.m. el presidente del Tribunal Registral da la bienvenida al **amicus curiae Dr. José Carlos Fernández Salas**. A continuación inicia su exposición con el tema propuesto:





*Cuius est solum, eius est usque  
ad coelum et ad inferos*

(1) ¿Cuál es la naturaleza  
jurídica de los aires o  
derecho a sobreelevar?



**Artículo 954.-** 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.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.



LPDE MO. PE



**Propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo**

**Artículo 955.-** El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo. [\(\\*\) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](#)



**Normas aplicables a la propiedad horizontal**

**Artículo 958.-** La propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia.





(2) ¿Existe diferencia  
entre aires y azotea?

**Reglamento Interno**

**Artículo 83.- Inscripción de acto previo al reglamento interno**

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario.



#### 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, 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 partida vinculada.



### (3) ¿Es posible dividir el espacio aéreo en unidades de propiedad cúbica?

#### 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, 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 partida vinculada.



Sin embargo, en tanto no se efectúe tal amolación de edificación, lo que existirá encima del último nivel techado, será siempre una gran nada, es decir, un vacío que se extiende desde el plano exterior del techo del cuarto piso *ad infinitum*. Este vacío, en la medida que no tiene contenido físico, no es factible ser dividido en planos superpuestos, como lo pretende el usuario, por la misma razón tanto de orden lógico como de orden normativo ya indicada: no existe un elemento objetivo, real, físico, concreto, que pueda delimitar el vacío existente en planos horizontales; y, por cuanto se exige, a nivel normativo, que el régimen de secciones superpuestas unas a otras, se fundamente siempre en una edificación cierta, existente, actual.

22. Cabe dejar constancia –como ya se ha indicado en los considerandos anteriores– que el caso bajo examen no se trata de una cláusula de reserva de aires sobre aires, sino de una independización de aires sobre aires. Si bien la cláusula de reserva de aires sobre aires (entiéndase sin independización) podría en un futuro independizarse, lo cierto es que esta Sala estima que para que ello ocurra previamente debe ampliarse la edificación, es decir, es un prerequisite o condición la existencia de una edificación y su correspondiente inscripción de declaratoria de fábrica. Entonces, se concluye que no puede admitirse que las secciones 5, 6 y 7, ubicadas (sin edificación alguna), respectivamente, en los pisos 4°, 5° y azotea (6° piso) proyectados, puedan independizarse, por cuanto ello implicaría independizar aires sobre aires.





LPDEK PHOTO



## Conclusiones

- El uso de la metodología del **Análisis Espacial del Derecho**
- La **propiedad predial** es un tipo de propiedad que recae sobre el bien compuesto por el espacio en el que desarrollamos nuestras actividades
- Si es posible pactar una **cláusula de aires sobre aires**
- Si es posible generar un **régimen de propiedad horizontal** completo, sin que exista un edificio

El presidente del Tribunal Registral agradece al *amicus curiae* por la exposición y pregunta si hay interrogantes por parte de algún vocal.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Muchas gracias, Dr., por su exposición, muy clara, le comento que hay resoluciones en donde hemos admitido la reserva sobre aires pero le quería hacer una pregunta, la duda que tengo es si nosotros hacemos la reserva de aires sobre aires en varios niveles por ejemplo, tercero, cuarto y quinto nivel, deberían los usuarios establecer a qué altura, qué espacio cúbico comprende básicamente, por ejemplo, el tercer nivel, por ejemplo podemos decir el tercer nivel va tener una altura de 3 metros, el cuarto nivel de metro 6, etc.

¿Usted cree que debería definirse exactamente el volumen cúbico y altura que va tener cada piso, no solamente su superficie porque eso siempre se va a poner sino la altura que va tener?

El *amicus curiae* señala:

Sí, la idea es ser abiertos a ese tipo de inscripciones, pero lo mínimo que le pediría a un administrado al momento de solicitar su inscripción sería la delimitación de aquello que es la propiedad que se está delimitando, así como cuando estamos distinguiendo lotes de terreno necesitamos tener los linderos con los metros lineales de los linderos, lo mismo en este caso para propiedad cúbica tiene que haber linderos verticales y esos linderos verticales tienen que decir 10 metros de largo 15 metros del otro lado y tantos metros de altura, de lo contrario no estaríamos delimitando un lindero de un vecino frente a otro.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Otra duda que nos surgía cuando hicimos esta resolución fue si registros inscribe estas cláusulas de aires sobre aires, inclusive si nos muestran un acceso proyectado se independizaría el nivel, el quinto nivel. Si bien estos tendrían la propiedad de aires sobre aires para poder hacer uso va requerir en la mayor parte de casos que los niveles inferiores se construyan porque si bien usted nos muestra varios casos en lo que es posible sin



construcción alguna debajo poder construir, por ejemplo en el quinto nivel, creo que esos son casos excepcionales, en la mayor parte de casos va hacer necesario para que yo pueda usar realmente el quinto nivel y poder tener mi casa voy a necesitar que el tercero y cuarto se construyan, sería en ese caso posible el que adquirió el quinto nivel demande al propietario del tercer nivel y al propietario del cuarto nivel para que construyan para que él a su vez pueda construir su quinto nivel y usarlo. ¿Usted qué opina al respecto?

El **amicus curiae** señala:

Creo que la posibilidad de demandar a que construya alguien algo tendría que venir en base a algún título que lo permite exigir. En el ejemplo que mencionaba yo puedo demandar a la inmobiliaria porque la inmobiliaria sí tiene un contrato conmigo para poder exigirle que construya, en base a eso podría exigirle que termine la construcción, pero al propietario de niveles inferiores yo creo que no, no tendría un título para exigirle eso.

Al no haber más preguntas, el **presidente del Tribunal Registral** agradece la ponencia del *amicus curiae* Dr. José Carlos Fernández Salas.

Siendo las 10:00 a.m. el presidente del Tribunal Registral da la bienvenida al **amicus curiae** **Dr. Alan Pasco Arauco**. A continuación inicia su exposición con el tema propuesto:





## TEMAS A TRATAR

- ➡ *La propiedad predial y las partes integrantes*
- ➡ *¿Qué es la azotea?*
- ➡ *¿Qué son los aires?*
- ➡ *¿Aires y azotea son lo mismo?*
- ➡ *¿Cabe la independización de aires sobre aires?*

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS

## LA DIFICULTAD DEL TEMA

---

- ➡ Los designios legales, e incluso los doctrinales, no siempre coinciden con los sociales, por lo que en más de una vez marchan por sendas alejadas.
- ➡ Existe una tensión entre la imaginación práctica y la dogmática doctrinal.

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS



## PARTE INTEGRANTE

### ➡ Artículo 887 CC

**Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien.**

Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

### ➡ Artículo 954 CC:

**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.



## PARTE INTEGRANTE

---

### ➡ Artículo 889 CC

**Las partes integrantes de un bien** y sus accesorios **siguen la condición de éste**, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación.

### ➡ Artículo 955 CC

El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo.

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS

PRIMERA TEMA:  
¿QUÉ ES LA  
AZOTEA?





## DEFINICIÓN DE AZOTEA

---

➔ Reglamento Nacional de Edificaciones:

*"Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos".*

- ➔ ❖ *Hace referencia a una cuestión física*
- ➔ ❖ *Lo distingue de la azotea*
- ➔ ❖ *No regula un "derecho".*

## DEFINICIÓN DE AZOTEA

---

➔ Modificación del RNE según Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, del 29 de enero de 2021:

- ➔ *Azotea: Nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, **de uso privado, común o mixto**, para el desarrollo de las actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. Puede contar con un **área techada** de hasta el 50% de su área ocupada, mientras que el área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslucidos.*





## CONCLUSIONES SOBRE LA AZOTEA

---

- ➔ Hace referencia a un espacio físico.
- ➔ Es un bien material o físico, como cualquier otro, y por ende cabe hablar de "propietario" de la azotea.
- ➔ Ese propietario tendrá un derecho edificatorio sobre ella.
- ➔ La azotea no es un "derecho", es un bien sobre el que recae un derecho de propiedad que permitirá edificar.

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS





## DEFINICIÓN DE AIRES

---

➡ Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN

➡ 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.

➡ Esta figura se conoce también en doctrina como derecho de vuelo o levante, y se encuentra regulado -por ejemplo- en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario Español, cuya doctrina ha ido perfilando los contornos jurídicos de la institución.

## DEFINICIÓN DE AIRES

---

➡ Artículo 16.2 Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria Española:

➡ El derecho de elevar una o más plantas **sobre un edificio** o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, **sin constituir derecho de superficie**, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar.

➡ a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento



## DIFERENCIEMOS AIRES DE DERECHO DE SUPERFICIE

---

- ➡ Los aires no son un derecho real
- ➡ Los aires no dan lugar a una propiedad temporal
- ➡ Fuera del ámbito de la propiedad horizontal, no debiéramos hablar de “aires”, sino simplemente de “facultad edificatoria” o “derecho de superficie” (**evitar una definición amplia de “aires”**).

## DIFERENCIEMOS AIRES DE DERECHO A EDIFICAR

---

- ➡ **Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley 29090 (Artículo 25)**
- ➡ Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, son los siguientes: (...) b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.



## DIFERENCIEMOS AIRES DE DERECHO A EDIFICAR

---

- ➔ **Reglamento que regula el procedimiento y las condiciones para la aplicación de la Ordenanza N° 2184-MML:**
- ➔ **Derechos de edificación:** Cantidad de metros cuadrados de área techada que se obtiene de la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios sobre un lote.

## DIFERENCIEMOS AIRES DE DERECHO A EDIFICAR

---

- ➔ **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S. N° 022-2016- VIVIENDA (ART. 125)**
- ➔ **Derechos Adicionales de Edificación Transferibles – DAET:** Los DAET son el instrumento de gestión urbanística que consiste en el traslado del potencial derecho de edificación del sobresuelo urbano de un predio ubicado en una Zona Generadora, a otro predio ubicado en una Zona Receptora, el cual puede ser propio o de terceros, sin pérdida total del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano en los que se asienta el predio emisor.



## DIFERENCIEMOS AIRES DE AZOTEA

- ➡ Azotea es un elemento físico, los aires son una facultad jurídica
- ➡ Cabe hablar de "propietario" de la azotea; debemos hablar de "titular" de los aires o de la facultad de sobre vuelo.
- ➡ Eso no quiere decir que el propietario de la azotea no pueda construir: tiene el derecho edificatorio, como lo tiene el propietario de cualquier otra unidad inmobiliaria. Pero una cosa es que tenga el derecho a edificar y otra que tenga el derecho a sobre elevar.



## IMPORTANCIA DE LA DISTINCIÓN

- ➡ El propietario de la azotea solo será dueño de la edificación del primer nivel. No está facultado para edificar sobre lo que viene, porque esa facultad ya le corresponde a la totalidad de los miembros del régimen de PH.
- ➡ Permite que en un Reglamento Interno se regulen los "aires" incluso cuando no exista azotea.
- ➡ Todos los problemas derivados del hecho de que al "transferir" o "reservar" la azotea se haya buscando también la "reserva" de los aires, deberán ser resueltos a través de una acción declarativa de interpretación del reglamento interno.

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS





## LOS FUNDAMENTOS EN ESPAÑA

---

- ➡ La autonomía privada
- ➡ Existe una necesidad real del tráfico que el ordenamiento jurídico no puede dejar de satisfacer.
- ➡ El principio de analogía del artículo 4 del Código Civil
- ➡ El sistema de numerus apertus en materia de derechos reales

## LOS FUNDAMENTOS EN ESPAÑA

---

- ➡ **Artículo 4 Código Civil Español:**  
Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón.
- ➡ **Artículo IV del T.P. del Código Civil:**  
La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.



## LOS FUNDAMENTOS EN ESPAÑA

---

### ➡ **Ley Hipotecaria, Art. 2**

Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

### **Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria (Art. 7)**

No sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS

## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

---

### ➡ **Reglamento General de los Registros Públicos (ART. IV - Principio de folio real o especialidad**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

### ➡ **Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.**

HERNÁNDEZ & CÍA.  
ABOGADOS



## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

### ➔ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Artículo 58)

Es el acto que consiste en **abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria** resultante de una desmembración de terreno, **con edificación o sin ella**; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS

## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

### ➔ Reglamento de la Ley 27157 (Art. 2 – Definiciones):

➔ Unidades Inmobiliarias: **Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires** o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS



## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

### ➔ Ley 27157 (Artículo 2 – Definiciones)

Para los efectos de la presente Ley se considera:

- ➔ a) **Edificios de Departamentos:** Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- e) **Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes:** Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.

## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

### ➔ Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Artículo 72)

- ➔ **El asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica** debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica.



## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

- ➔ **Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Artículo 73)**
- ➔ Cuando la predeclaratoria de fábrica se refiera a una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, el prereglamento interno y las preindependizaciones se anotarán preventivamente (...), **acompañado de plano de preindependización.**

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS

## ¿CUÁNDO PROCEDE UNA INDEPENDIZACIÓN?

- ➔ **Reglamento de la Ley N° 27157 (Art. 100)**
- ➔ Estando vigente la anotación de la pre-declaratoria de fábrica, se podrá anotar el pre-reglamento interno y preindependizar **las unidades inmobiliarias proyectadas** como de dominio exclusivo, así como extender, respecto de estas, asientos de compra venta, sesión de derechos u otros análogos permitidos por Ley en calidad de anotaciones preventivas.

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS



## CONCLUSIONES

- ➡ ¿Hay base legal para sostener que aires es distinto de azotea? Sí
- ➡ ¿Hay base legal para sostener que los aires son bienes? Sí
- ➡ ¿Hay base legal para sostener que pueden independizarse bienes sin soporte material? Sí.



## ¿HACIA DÓNDE APUNTAR?

- ▶ Los presupuestos ordinarios de la propiedad horizontal son, más que imposiciones dogmáticas de la ley, normas dirigidas a un objetivo: un determinado sistema de organización convivencial de derechos.

HERNÁNDEZ & CIA.  
ABOGADOS

El **presidente del Tribunal Registral** agradece la ponencia del Dr. Pasco y pregunta a los vocales si hay algunas interrogantes.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Dr. Pasco, muchas gracias por su exposición, pero tengo algunas dudas, de lo que entiendo usted concluye que el régimen ordinario de propiedad horizontal, no el de anotación preventiva, sino el de futuras pre independizaciones, en el régimen ordinario normal usted no considera posible los aires sobre aires. ¿No es cierto?

El **amicus curiae** señala:

No, cuando tomé la idea de la pre horizontalidad era simplemente una referencia para decir cómo la técnica registral ya estaba permitiendo que se diera eso, pero no digo que es el único camino. Estoy de acuerdo con la independización de aires sobre aires sin necesidad de tomar esa técnica registral en puntual y concreto.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Otra pregunta, no me quedó claro ese tema porque usted ha hecho énfasis en la naturaleza de los aires, pero finalmente concluye que son bienes y entonces sobre estos bienes también se ejerce derecho de propiedad. Me parece que dio a entender como que no se podría porque se tendría que inventar derechos reales, pero entiendo que sobre los aires ejerzo derecho de propiedad. ¿No es cierto?

El **amicus curiae** señala:

Lo que ocurre es que el Código Civil nos lleva a un círculo vicioso. El Código Civil permite que lo es un derecho sea a la vez un bien. El CC dice son bienes los derechos sobre inmuebles lo cual, siendo muy legalista, puedo decir tengo un derecho de usufructo sobre



un departamento o si soy propietario del usufructo técnicamente no incurro en ningún error porque el usufructo es un bien. Yo prefiero hablar de titularidad de usufructo, pero si estoy hablando de propiedad de usufructo estoy hablando conforme a ley. No veo problema en decir soy titular de los aires o soy propietario de los aires, pero me parece que lo ideal es decir cuando está en los aires proyectado soy titular de la facultad edificatoria, una vez que se edifique va hacer mucho más conveniente hablar de propiedad respecto a lo edificado.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Mi última pregunta, usted entiende los aires son unidades inmobiliarias existentes, presentes, no futuras, existentes hoy.

El **amicus curiae** señala:

Exactamente.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Muchas gracias por su exposición, Dr. Muy clara. Hemos tenido un caso particular en el que se pactó último techo, algo que para mí era algo nuevo porque generalmente uno pacta una reserva de aires entonces el registrador le observa y le dice mira o es aires o es azotea, pero no me puede poner último techo entonces la arquitecta vino a conversar conmigo y me dijo lo que se está pactando es que el dueño del último piso ya sobre eso no se va a construir nada más, aun cuando cambien esos parámetros, eso es último techo y no va haber aires. Entonces eso para mí es una figura nueva esos pactos, al final lo dejé porque dije que era un pacto válido porque había la voluntad de todos. ¿Qué comentario le merece esta clase de pacto al decir que sobre esto no hay derecho de aires?

El **amicus curiae** señala:

Coincido con usted, Dra. En el sentido de que es un pacto totalmente válido, es una restricción convencional a la propiedad, en la medida que los aires como regla va hacer un derecho de todos los miembros de la horizontalidad, esa renuncia a seguir edificando tendría que ser dada por todos ellos de manera unánime o en todo caso cuando el promotor empezó a vender en el reglamento interno que anexaba la compraventa en ese reglamento interno se decía que el propietario renunciaba a la facultad edificatoria que vendría a ser renuncia de aires si queremos llamarlo, pero que quede claro que se puede edificar más aún cuando los parámetros lo permitiesen.

El **vocal suplente Rafael Pérez** señala:

¿Cuál sería el límite de esa independización? ¿El parámetro urbanístico? Considerando dos cosas que uno es el derecho de propiedad, el cual no está sujeto a los parámetros urbanísticos y otra cosa es la edificación que sí está sujeto a los parámetros urbanísticos ¿cuál sería el límite de independización sobre independización?

El **amicus curiae** señala:

Va depender mucho del concepto de propiedad que tengamos. Para algunos la propiedad existe ilimitadamente y la normativa administrativa es simplemente un límite, para otros, en cambio, la propiedad nace como consecuencia de una regulación administrativa entonces bajo el primer enfoque yo podría decir los aires vamos a proyectarle 100 metros hacia arriba y se edificará en tanto los parámetros lo permitan, pero la posibilidad de seguir proyectando



es una facultad que nosotros tenemos de manera ilimitada. Yo pienso en realidad que en estos casos, en la medida que esta cuestión tiene repercusión social, yo en este caso opto que está muy vinculada a la regulación administrativa. Si a mí como registrador me presentasen una proyección de aires que supera lo que los parámetros permiten yo tendría reparo. Hoy sería pertinente poner los límites a los parámetros vigentes.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Tuvimos un caso en el cual se quería transferir este derecho reservado de aires que estaba en la matriz, no estaba independizado en ninguna partida como suele hacerse hoy en día, entonces hay una norma en la directiva que dice que solo se puede transferir cuando este derecho se independiza. En aquella oportunidad se confirmó lo que el registrador dijo por mayoría y yo emití un voto singular porque me parece que esta reserva de aires sea que este independizado o no puede ser materia de derechos singulares y hacer esa transferencia en la matriz y en la matriz estaba totalmente identificado, no se confundía con lo que era zonas comunes. ¿Qué opina usted de eso, por favor?

El **amicus curiae** señala:

Muy interesante, Dra. Voy a tratar de ser consecuente con lo que he planteado, yo estaré un paso antes de lo que usted señala, yo creo que civilmente no hay ningún problema en hacer esa transferencia de aires porque el hecho que los aires no estén independizados no le quita singularidad como bien y, por ende, puede ser perfectamente comercializado. Ahora el tema de la inscripción en la matriz si me genera un problema, si califico los aires como un bien que de alguna manera excepcional se podrían quedar en la matriz por un tema de especialidad va ser complicado que en la misma partida comience a ver titularidad del terreno del bien común y publicitando titularidad de los aires como un bien propio o exclusivo. Yo creo que ahí tengo un reparo con el hecho que estamos rompiendo una regla de una partida para un bien. Civilmente no veo ningún inconveniente, pero registralmente yo sí veo la valla por los presupuestos por los que he partido.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Yo no le veía ningún problema en razón de que si estaba totalmente identificado en la partida matriz, no me parecía que se estaba rompiendo con la especialidad, más aún ya había resoluciones que habían admitido transferencias por sucesión.

El **presidente del Tribunal Registral** agradece la ponencia del Dr. Pasco.

El **vocal suplente Rafael Pérez** propone la siguiente sumilla:

#### ***Independización de aires sobre aires***

Procede la independización de aires sobre aires siempre que se proyecte un área de acceso independiente y se asigne un porcentaje de participación a cada unidad a independizar.

El reglamento interno y los planos deben contener las medidas proyectadas de cada unidad, incluyendo su altura.

Luego de las intervenciones, el presidente del Tribunal Registral somete a votación la sumilla siguiente:



### **Independización de aires sobre aires**

Procede la independización de aires sobre aires siempre que se proyecte un área de acceso independiente y se asigne un porcentaje de participación a cada unidad a independizar.

El reglamento interno y los planos deben contener las medidas proyectadas de cada unidad, incluyendo su altura.

Realizada la votación, se obtienen los siguientes resultados:

**A FAVOR:** Pedro Álamo, Gloria Salvatierra, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Rafael Pérez, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Fredy Ricaldi, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 16 VOTOS.**

**EN CONTRA:** TOTAL: 0 VOTOS

Al aprobar por unanimidad la sumilla propuesta, se somete a votación si esta sumilla aprobada será acuerdo o precedente.

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

**ACUERDO:** Pedro Álamo, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Luis Aliaga, Aldo Samillán, Jorge Almenara, Luis Ojeda, Fredy Ricaldi, Roberto Luna y Walter Morgan. **TOTAL: 13 VOTOS.**

**PRECEDENTE:** Gloria Salvatierra, Mariella Aldana y Rafael Pérez. **TOTAL: 03 VOTOS.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la sumilla siguiente:

### **Independización de aires sobre aires**

Procede la independización de aires sobre aires siempre que se proyecte un área de acceso independiente y se asigne un porcentaje de participación a cada unidad a independizar.

El reglamento interno y los planos deben contener las medidas proyectadas de cada unidad, incluyendo su altura.

**TEMA 6:** Naturaleza de las áreas reservadas para vías metropolitanas, provinciales, regionales o nacionales. Intercambios viales. Tema propuesto por el Dr. Rafael Pérez Silva

Resolviendo principalmente las siguientes cuestiones:

- (i) ¿Son áreas del Estado?
- (ii) Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?
- (iii) ¿Son imprescriptibles?



(iv) Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?

#### Resoluciones involucradas:

1374-2009-SUNARP-TR-L, 011-2020-SUNARP-TR-T, 357-2020-SUNARP-TR-L (FJ 9), 580-2009-SUNARP-TR-L, 062-2016-SUNARP-TR-A, 2436-2019-SUNARP-TR-L y 311-2020-SUNARP-TR-A

Siendo las 02:00 p.m. el presidente del Tribunal Registral da la bienvenida a la **amicus curiae Dra. Laura Francia Acuña**. A continuación inicia su exposición con el tema propuesto:

### CCXLIII PLENO REGISTRAL

Tema 6: Naturaleza de las áreas reservadas para vías metropolitanas, provinciales, regionales o nacionales. Intercambio viales. Resolviendo principalmente las siguientes cuestiones:

- (i) ¿Son áreas del Estado?
- (ii) Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?
- (iii) ¿Son imprescriptibles?
- (iv) Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?

**LAURA FRANCIA ACUÑA**  
Asociada Principal del Estudio Ehecopar, asociado a Baker McKenzie International  
Profesora de Derecho Administrativo en la Pontificia Universidad Católica del Perú

28 de abril de 2021

"Reserva o área reservada" dentro de procedimiento de habilitación urbana.



"Reserva o área reservada" sobre inmuebles afectados por el trazo de una obra pública (fuera de habilitación urbana).



## Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

Ley – artículo 3° (y Reglamento – artículo 16°):

*"El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desague, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines; en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos".*

*"Las cesiones urbanísticas son las porciones de suelo que tienen el deber de ceder los promotores de una actuación urbanística con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías que permitan darle efectivamente soportes urbanos a un desarrollo inmobiliario. Estas cesiones son uno de los mecanismos con los que cuentan los municipios para la obtención de suelos que se destinan a usos públicos. Como consecuencia de los procesos de urbanización, los municipios reciben porciones de terrenos que se destinan a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas: vías, zonas verdes o zonas para equipamientos colectivos.*

*Esta figura que apareció por primera vez regulada en la Ley 9 de 1989 ha sido objeto de amplias controversias judiciales, debido a que reiteradamente ha sido vista como una forma arbitraria de expropiación sin indemnización que vulnera la protección constitucional del derecho de propiedad.*

PINILLA PINEDA, Juan Felipe.  
<http://www.institutodeestudiosurbanos.info/eventos/seminarios-de-investigacion-urbano-regional-aciur/memorias-viii-seminario-aciur-2009/mesas-tematicas/derecho-urbano/310-las-cesiones-urbanisticas-obligatorias-en-la-jurisprudencia-colombiana-11file>

## Reglamento Nacional de Edificaciones Norma Técnica G.040 Definiciones

Definiciones en el DS 011-2006-VIVIENDA (G.040 modificada por Resolución Ministerial N° 174-2016-VIVIENDA)

**Área de aportes:** Superficie y/o área que se ceden a título gratuito para uso público a la entidad beneficiaria que corresponda, como resultado de un proceso de habilitación urbana. Se calcula como un porcentaje del área bruta del terreno, a la cual previamente se le ha deducido el área a cederse para vías expresas, arteriales y colectoras, así como la

**Área neta:** Superficie y/o área resultante de un terreno después de haberse efectuado las cesiones para vías, para los aportes reglamentarios, así como

**Cesión para vías:** Área de terreno rústico destinado a vías que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-la-norma-tecnica-g040-definiciones-contenida-en-resolucion-ministerial-no-174-2016-vivienda-1407417-1/>

Definiciones (G.040 modificada por Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA)

**Área de aportes:** Área y/o superficie que se calcula como un porcentaje del área bruta del terreno rústico a la cual, previamente, se le dedujo el área a cederse para vías expresas, arteriales y colectoras, así como la

**\*Aporte**

**Área neta:** Área y/o superficie resultante de un terreno después de haberse efectuado las cesiones para vías, y para los aportes reglamentarios.

**Cesión para vías LOCALES:** Área y/o superficie de terreno rústico destinado a vías locales que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

<https://elperuano.pe/NormasElperuano/2021/01/29/1923565-1/1923565-1.htm>



## Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.

Clasificación vial establecida en el RNE:

**Sistema vial primario:** Es el sistema vial constituido por vías expresas, vías arteriales y vías colectoras, establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial.

**Vía arterial:** Vía de un sistema urbano que tiene prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías.

**Vía colectora:** Vía que permite la integración entre las vías locales, las vías arteriales o las vías auxiliares de las vías expresas.

**Vía expresa:** Autopista para el tráfico de alta velocidad con controles de acceso.

**Vía local:** Vía cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes.

### Conclusiones - I

- Las cesiones para (i) vías y en calidad de (ii) aportes reglamentarios son gratuitas cuando hay un procedimiento de habilitación urbana de un terreno rústico.
- Cuando un terreno ya está habilitado, no corresponde ninguna cesión gratuita.
- Si el Plan ha previsto una vía, solo si el propietario decide habilitar el terreno tendrá que ceder gratuitamente (si lo mantiene rústico y se quiere hacer la vía, tendrán que comprárselo o expropiarlo).
- Las cesiones de vías per sé no tienen el alcance de una expropiación razón por la cual el legislador no previó pago de indemnización. Es un acto voluntario que deben hacer los propietarios de los predios con fines urbanísticos de claro interés social, ligados a la función social de la propiedad y que puede exigir el Estado en ejercicio de las facultades que le asiste de dictar normas para planificar ordenadamente el urbanismo de las ciudades y que las Municipalidades desarrollan en sus Planes (RATDUS)– regla de la Razonabilidad.

### Consideraciones Generales de las Habilitaciones Urbanas

¿Qué son las áreas de reserva?



## Reglamento Nacional de Edificaciones Norma Técnica GH.020 Componentes de Diseño Urbano

Artículo 27\* (modificación por Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA)

Artículo 27.- Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como las

1. Cesión para vías expresas, arteriales y colectoras.

1. Reservas para obras de carácter regional o provincial.

## Reglamento Nacional de Edificaciones Norma Técnica GH.010 Alcances y Contenido

Artículo 4\*

Artículo 4.- Las habilitaciones urbanas podrán ejecutarse en todo el territorio nacional, con excepción de las zonas identificadas como:

- a) De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural.
- b) De protección ecológica
- c) De riesgo para la salud e integridad física de los pobladores
- d) Reserva nacional.
- e) Áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano.
- f) Reserva para obras viales.
- g) Riberas de ríos, lagos o mares, cuyo límite no se encuentre determinado por el Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA, el Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI, la Marina de Guerra del Perú o por las entidades competentes; y,
- h) De alta dificultad de dotación de servicios públicos.

### Ley N° 29090

#### Artículo 22°.- Modificaciones al proyecto de habilitación urbana

"Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana, la modificación de áreas destinada a inversiones públicas para equipamiento urbano, reservas de obras viales y/o la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación. Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte. (...)"



#### Reglamento de la Ley N° 29090 (DS N° 029-2019-VIVIENDA)

Artículo 54.- Título formal para la inscripción de la actualización registral "(...)

f) Declaración por parte del Verificador Responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.

g) Indicación, por parte del Verificador Responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización. (...)"

## Conclusiones - II

- "Reservas" no están definidas en ninguna norma,
- En el RNE se refieren a las áreas reservadas para obras viales, no a las cesiones para vías previas a las cesiones por aporte reglamentario.
- No se permite habilitar estas áreas reservadas o reservas.

### Reglamento Nacional de Edificaciones Norma Técnica GH.020 Componentes de Diseño Urbano

#### CAPÍTULO VII OBRAS DE CARÁCTER REGIONAL O PROVINCIAL

Artículo 48 - En el caso que dentro del área por habitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter regional o provincial, tales como vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

Artículo 49 - Cuando una vía de nivel metropolitano, expresa, arterial, o un intercambio vial, afecte un área por habitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter regional o provincial. La entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones, previamente a su ejecución.

Artículo 50 - En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter regional o provincial, se descontarán de las áreas brutas materia de la habilitación.





## Conclusiones - III

- Las Reservas en el RNE se descuentan del Área Bruta para efectos de calcular los aportes reglamentarios sobre esta área. NO implica que estas Reservas tengan naturaleza de dominio público como los aportes y las vías.
- Reglamento de la Ley General del Sistema de Bienes Estatales: a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puentes, aeropuertos, y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.
- Las Reservas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.
- [Luz de Artinal - Jockey Club del Peru Vs. Municipalidad Metropolitana de Lima.pdf \(mmlima.gob.pe\)](#)
- En cuánto tiempo?? – RNE no lo señala

(i) ¿Las áreas reservadas para vías metropolitanas, provinciales, regionales o nacionales, Intercambio viales.. son áreas del Estado?

No pertenecen al dominio público ni privado del Estado. Son de propiedad privada, sujeta a determinadas restricciones.

(ii) Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?

Construcciones temporales, es decir, removibles o no fijas ni permanentes. Si es posible su enajenación, con la "carga" mientras dure.

(iii) ¿Son imprescriptibles?

En tanto son de propiedad privada, no son imprescriptibles.

(iv) Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?

El RNE no lo prevé, pero la regla de la razonabilidad exige que así sea.



## Conclusiones - IV

- ¿Cuánto tiempo dura una Reserva?
  - No aplica el Decreto Ley N° 20081, Dictan disposiciones sobre inmuebles afectados por trazos en vías públicas, del año 1973. Si bien es razonable un plazo de dos (2) años a partir de la fecha en que la calidad ejecutora efectuó la notificación, sin que se haya iniciado cualquiera de los procedimientos de adquisición previstos, para dejar sin efecto las limitaciones, en nuestra opinión no resulta aplicable a las Reservas a las que se refieren las normas de HU.
  - Para el MTC y las normas de Carreteras, se entiende por Derecho de Vía, lo establecido en el artículo 3º del Decreto Ley 20081: "La faja de dominio o derecho de vía, comprende el área de terreno en que se encuentra la carretera y sus obras complementarias, los servicios y zona de seguridad para los usuarios y las provisiones para futuras obras de ensanche y mejoramiento". Autorización para Uso del Derecho de Vía: <https://www.pvn.gob.pe/servicios/derecho-de-via/solicitudautorizaso/>
  - [http://transparencia.mtc.gob.pe/kdm\\_docs/normas\\_legales/1\\_0\\_883.pdf](http://transparencia.mtc.gob.pe/kdm_docs/normas_legales/1_0_883.pdf)

## Conclusiones - V

- La Ordenanza N° 296-MML, que regula el régimen de constitución y administración de bienes de uso público en la provincia de Lima, de diciembre de 2000, es anterior al RNE por lo que debe adecuarse a las normas nacionales en materia de regulación de HU.
- La afectación por quince (15) años resulta desproporcional.

**Artículo 5.- Clasificación de acuerdo a su finalidad.** De acuerdo a su finalidad, los bienes de uso público local se clasifican en:  
a) Bienes destinados al Uso Público. Son todos aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general tales como: las plazas, los parques, los paseos, los alamedas, los malecones, los bosques, las vías públicas, los intercambios viales, puentes, túneles, las fajas marginales de los ríos aptadas a los usos urbanos previstos en los Planes Urbanos, las zonas de dominio restringido y la franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea de los playas del litoral de la provincia, los centros reglamentarios establecidos en las habilitaciones urbanas, respectos, los establecimientos con fines de educación, deportes, de recreación y otros similares y las áreas de reservas paisajísticas y de conservación local u otros análogos.

b) Bienes de Servicio Público Local. Aquellos que sirven la prestación de cualquier servicio público local, entendida en su sentido más amplio, tales como: los edificios e instalaciones destinados a los mismos, así como las áreas con sus reservadas, las para parques urbanos, las plazas con malecones, los museos municipales, los mercados municipales, las playas de estacionamiento municipal, las plantas de tratamiento ejecutadas por las municipalidades, centros y postas médicas municipales, campos deportivos y recreativas municipales, las áreas para reuniones o eventos municipales, el mobiliario urbano en general y otros similares.

**Artículo 16.- Atribuciones y facultades de la Municipalidad Metropolitana de Lima.-** La Municipalidad Metropolitana de Lima, con relación a los bienes de uso público en general, tiene las atribuciones siguientes y facultades:  
a) Regular y establecer las afectaciones y reservas, la programación, la dotación adecuada y preservación de las áreas destinadas a equipamiento urbano o infraestructura vital y demás espacios públicos, en concordancia con las demandas y proposiciones establecidas en el Plan de Desarrollo Metropolitano.

**Artículo 21.- Duración de las Afectaciones.-** Toda afectación sobre áreas de propiedad privada tendrá una duración de diez (10) años contados a partir de la vigencia de la norma que aprobó la afectación, pudiendo ser renovada por una sola vez.

En el caso de proyectos viales, intercambios viales y vías públicas, las afectaciones de propiedades privadas podrán tener una duración de quince (15) años, pudiendo ser éstas renovadas a condición que se aprueben en los respectivos planes urbanos. Las afectaciones con fines de protección ambiental u otras obras públicas de interés metropolitano tendrán una duración igual a las de las vías públicas.

Las demás afectaciones impuestas con motivo de protección y control ambiental tendrán el término que se indique en el acto de su imposición.

En los actos administrativos por medio de los cuales se impongan afectaciones se deberá cumplir con señalar el término de su duración, bajo sanción de invalidez.

**Artículo 23.- Adquisición de Áreas Afectadas.-** Las entidades y organismos públicos y/o las empresas concesionarias de los servicios públicos correspondientes, deben procurar la adquisición de los inmuebles de propiedad privada afectados por áreas o zonas reservadas para usos públicos o servicios públicos, para cuyo efecto gestionarán los recursos presupuestales necesarios, tanto para el pago de la tasación efectuada para tal efecto por el Consejo Nacional de Tasaciones, como para la ejecución de los proyectos y obras correspondientes.

**Artículo 24.- Extinción de las Afectaciones.-** Las afectaciones de duración definida quedarán sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble de propiedad privada no fuese adquirido durante la vigencia de la afectación por la entidad o el organismo público en cuyo favor haya sido impuesta.

**Artículo 26.- Limitaciones.-** El Derecho de Vía, por necesidad pública, limita el uso de los inmuebles afectados a la ejecución de la respectiva obra de infraestructura vial. Las áreas que forman parte del Derecho de Vía son de **uso público inrestringido**.



## Conclusiones - VI

- La Ordenanza N° 341-MML, Aprueban el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, de diciembre de 2001 que denomina "derecho de vía" a estas áreas debe también leerse con las normas nacionales antes citadas.
- Artículo Sexto.- *"Las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables. Para el uso temporal del Derecho de Vía de las vías Expresas, Arteriales y Colectoras e Intercambios Viales, por la ejecución de obras o otros factores o eventos no previstos, se requiere en todos los casos de la autorización administrativa de la Municipalidad Metropolitana de Lima, expedida con arreglo a los procedimientos establecidos. La autorización administrativa correspondiente para las vías Locales corresponderá a las Municipalidades Distritales, previa coordinación con la Dirección Municipal de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima".*

[https://epcvperu.gob.pe/files/marcolegal/ORDENANZA\\_Nro\\_341.pdf](https://epcvperu.gob.pe/files/marcolegal/ORDENANZA_Nro_341.pdf)

El **presidente del Tribunal Registral** agradece la ponencia de la Dra. Laura Francia y pregunta a los vocales si hay alguna interrogante.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

¿Cuál sería la diferencia entre área reservada para vía y derecho de vía?

La **amicus curiae** señala:

Yo creo que ninguna porque ambas, aunque no esté en ninguna norma, ambas se refieren al planteamiento por donde algo debe pasar. Ya sea que le llamemos área reservada o faja de dominio o derecho de vía o cualquier otro nombre que podamos encontrar en esencia son proyecciones.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

¿Cree que sería posible en cuanto a la extinción de esta carga aplicar la Ley 26639, la ley de caducidad de gravámenes establece un plazo de 10 años desde que se inscribió o lo ve inviable?

La **amicus curiae** señala:

Yo creo que sí, en la medida que el Reglamento Nacional de Edificaciones no prevé ese plazo sí se abre la opción para que sean otras normas las que lo establezcan. Lo que no podría afirmar es que no hay un plazo.

El **presidente del Tribunal Registral** agradece en nombre de los vocales a la Dra. Francia por su exposición.



Siendo las 03:00 p.m. el presidente del Tribunal Registral da la bienvenida al **amicus curiae** **Dr. José Carlos Fernández Salas**. A continuación inicia su exposición con el tema propuesto:



<b>Constitución Política del Perú</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 70, inviolabilidad del Derecho de Propiedad.</li><li>• Se ejerce en armonía con el bien común.</li><li>• Limitaciones establecidas por Ley.</li></ul>
<b>Código Civil</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Art. 923°, ser ejercido Interés social/bien común.</li><li>• Art. 957°, limitado a la zonificación, procesos de habilitación urbana.</li></ul>
<b>Limitaciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cuestiones urbanísticas.</li><li>• Producto de la Planificación Urbana.</li></ul>



Art. 923º del CC	Disposición
<ul style="list-style-type: none"><li>• Usar</li><li>• Disfrutar</li><li>• Disponer</li><li>• Reivindicar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ius Edificandi</li><li>• Limitaciones – Zonificación.</li></ul>

El derecho de propiedad no es absoluto.

### Algunas Limitaciones Urbanísticas

Cuestiones Culturales	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se limita el ius edificandi.</li><li>• Derechos Adicionales de Edificaciones Transferibles: posibilidad de transferir el potencial edificatorio (D.S. Nº 022-2016-VIVIENDA).</li></ul>
Otros	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aportes de Habitaciones Urbanas.</li><li>• Obras de carácter regional o provincial, en el caso que dentro del área por habilitar el PDU haya previsto dichas obras, los propietarios de los predios están obligados a "reservar" las áreas necesarias para dichos fines. Dentro de este artículo se permiten edificaciones "temporales" hasta que sean "adquiridas" por la entidad ejecutora de las obras.</li></ul>

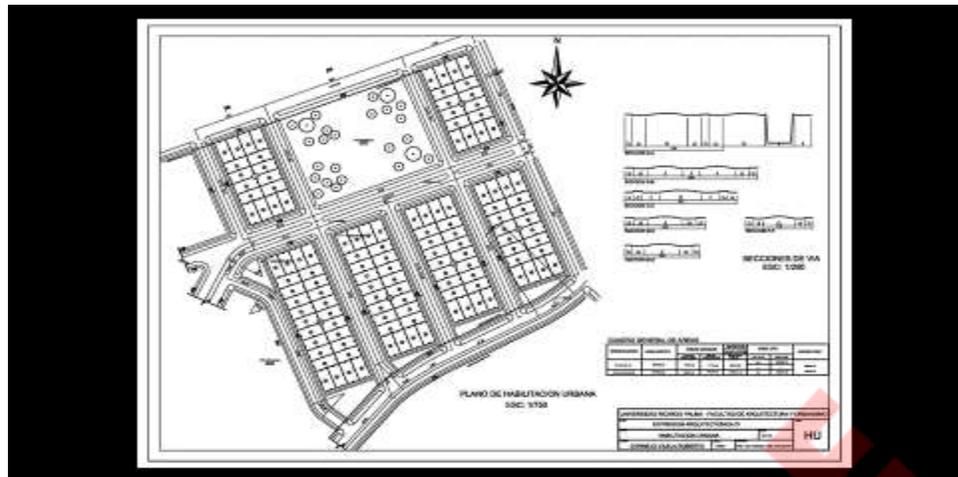
¿Son áreas del Estado?

Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?

¿Son imprescriptibles?

Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?





¿Son áreas del Estado?

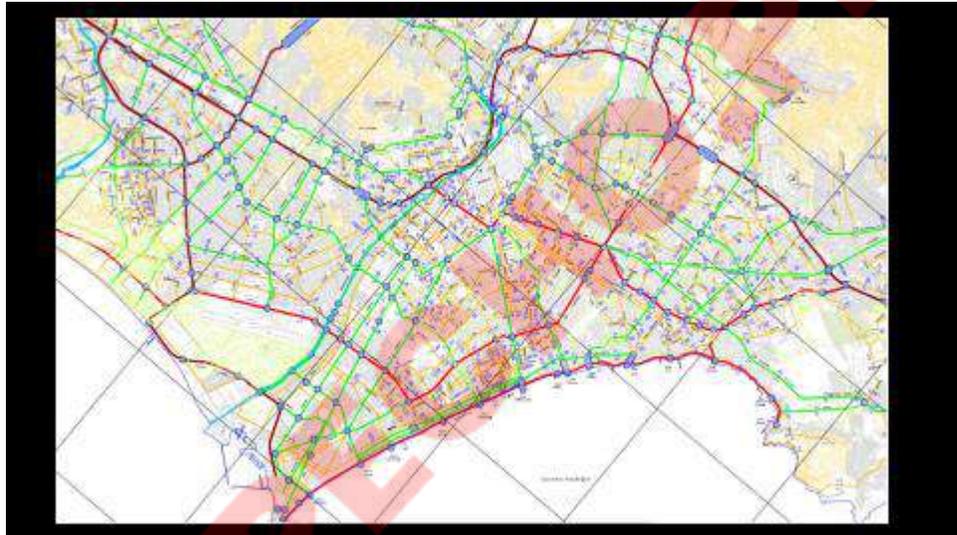
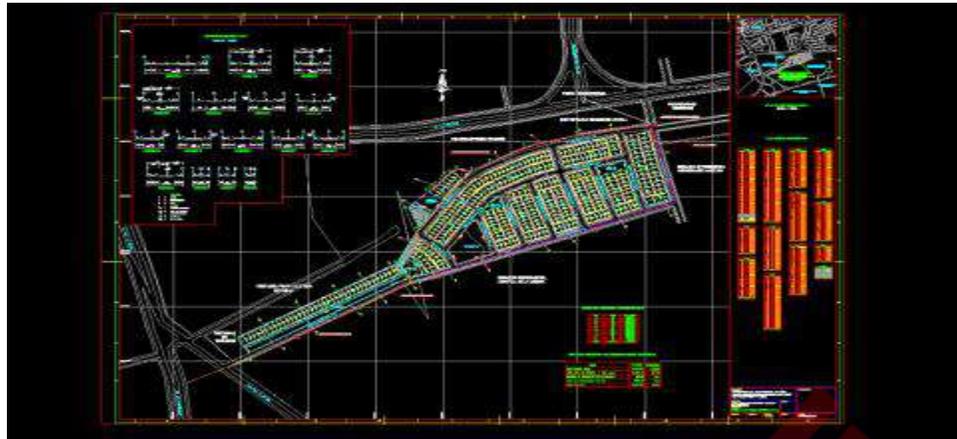
Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?

¿Son imprescriptibles?

Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?

## 2. Edificación

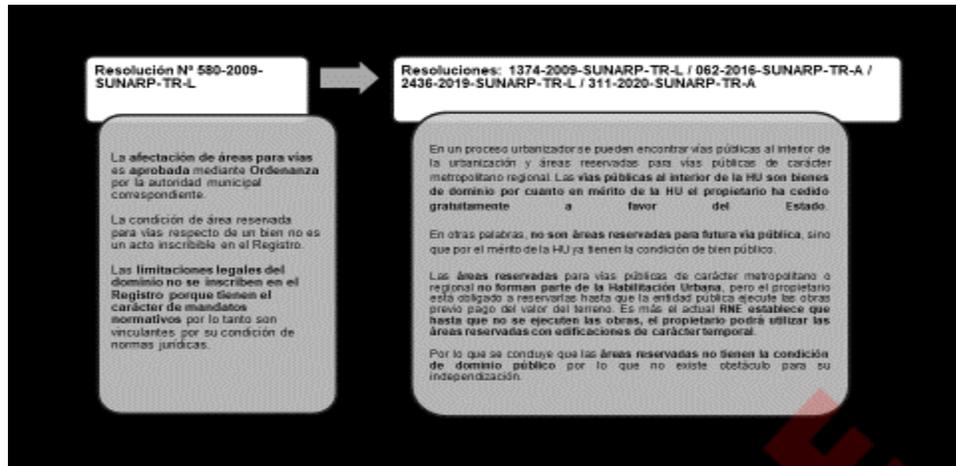
"Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella." (\*) *Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*



**Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.



## RNE, Norma GH.020

### CAPITULO VII OBRAS DE CARÁCTER REGIONAL O PROVINCIAL

**Artículo 48.-** En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter regional o provincial, tales como vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

¿Son áreas del Estado?

Si son áreas privadas, ¿es posible su construcción y su enajenación? ¿qué tipo de construcción permanente o provisional se puede edificar?

¿Son imprescriptibles?

Esa 'afectación' ¿Está sujeta a un plazo de caducidad, prescripción extintiva o causa de decaimiento?



#### Resolución N° 357-2020-SUNARP-TR-L

Se trató de un título a través del cual se solicitó la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio de un área (824m<sup>2</sup> aprox) que se ubica en zona de intercambio vial inscrito en una determinada partida.

En esta partida corre inscrita una HU, dentro de las cuales, se contemplan áreas cedidas para intercambio vial por una extensión de 15.200m<sup>2</sup> aprox.

La decisión del Tribunal fue confirmar la denegatoria de inscripción debido a que de acuerdo con el inciso a) del artículo 2.2. del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, son bienes de dominio público, entre otros, los bienes destinados al uso público como infraestructura vial.

Así se concluye que los intercambios viales son elementos de la infraestructura vial y de transporte que por constituir bienes de dominio público no pueden ser objetos de prescripción.

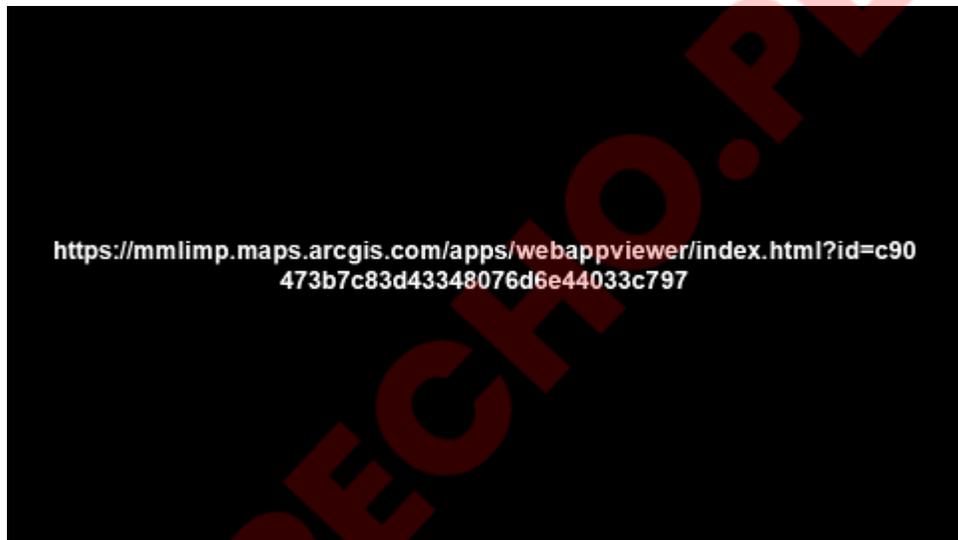
#### Reglamento de la Ley 29151 - SNBE

**2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

#### ¿Dominio privado o público?

Las áreas reservadas para obras viales o vías expresas contempladas en el PDU, no son de dominio público hasta que no sean adquiridas por la entidad ejecutante, previo pago del valor del terreno o en su defecto se sigan las reglas de la Expropiación (D. Leg. 1192) lo cual implica la declaración de necesidad pública por Ley y el pago del justiprecio (art. 70° de la Constitución).

Dichas áreas reservadas tienen la condición de dominio privado cuyo ejercicio de disposición pleno por su propietario está reservado para los fines previstos en el PDU.



El **presidente del Tribunal Registral** agradece la ponencia del Dr. Fernández y pregunta a los vocales si hay alguna interrogante.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Nosotros llegamos a aprobar un precedente de observancia obligatoria sobre la actualización registral de los predios. Usted sabe que en la 29090 en esta ley existe este acto de actualización registral, poner como urbano a un predio que cuenta con habilitación semirústica, entonces nosotros aprobamos un precedente de observancia obligatoria que tuvo debate al interior del Pleno del Tribunal Registral y ahí aprobamos de que procede esta actualización registral aun cuando el certificado de zonificación y vías y norma posterior a la habilitación semirústica señale que el predio se encuentra parcialmente afecto a vías o reserva de vías. En ese supuesto dichas áreas afectadas deberán graficarse en el plano y consignarse en la memoria. Usted nos ha dicho que cuando ya está habilitado esto se convierte en zona de dominio público esa parte. ¿Cómo quedaría en este tema de la actualización registral si me lo puede precisar, por favor?

El **amicus curiae** señala:



Mi posición es cuando se produce una habilitación urbana es un paso de un terreno para pasar a ser urbano pierde ahí las afectaciones viales, se convierten en bienes de dominio público y es parte de un predio al volverse urbano puede beneficiarse con todo lo que tiene una ciudad y todo lo urbano implica también otorgar los aportes establecidos y también la afectación vial.

El **presidente del Tribunal Registral** agradece nuevamente al expositor por su apoyo en este tema y éste se despide y retira de la sala.

Respecto a este tema, los vocales acuerdan que se tratará en un próximo Pleno, por ser un asunto complejo.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Antes cuando la tacha especial era solo por copias simples la podías resolver en tres días y si era copia simple confirmabas la tacha y si no era copia simple revocabas la tacha pero en la mayor parte de los casos se hacía reenvío porque no había calificación, pero ahora con la cantidad de causales de tacha especial entre las cuales la más relevante es que no se ha presentado con la formalidad requerida, nos tocó hace poco una tacha especial que el proyecto tuvo como 15 hojas y lo tuvimos que hacer dentro del plazo de tres días porque era procedente, tuvimos que hacer el proyecto, pasar a la revisión de los vocales en tres días.

En razón a ello, los vocales acuerdan por unanimidad remitir un oficio al Superintendente Nacional para poner en conocimiento que respecto a la tacha especial encuentran dificultades con el plazo establecido en la norma, sobre todo cuando se cita a informe oral.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 horas del día 27 de abril de 2021.

### **LUNES 3 DE MAYO DE 2021**

Siendo las 9.00 am del día lunes 3 de mayo de 2021 se reanudó la sesión del día 26 de abril de 2021 con la presencia de todos los vocales, salvo por el vocal suplente Fredy Ricaldi, con respecto al tema 4, inmatriculación en mérito de escritura pública de división y partición.

Reiniciada la sesión, la presidenta de la Tercera Sala, Mariella Aldana, comunicó al Pleno que se había expedido la Resolución n° 107-2021-SUNARP-TR del 30.4.2021 que recoge el criterio aprobado como precedente de observancia obligatoria el día lunes 26 de abril de 2021.

El vocal Daniel Tarrillo deja constancia que no participó en la sesión del 26 de abril de 2021.

Asimismo, los vocales acuerdan por unanimidad se solicite mediante oficio al Superintendente Nacional la modificación o derogación del artículo 30 del Reglamento del Tribunal Registral, que dispone la suspensión y reanudación del Pleno para expedir la resolución que contenga el criterio que fue aprobado antes como precedente de observancia obligatoria. El Pleno considera que al haberse aprobado el precedente o acuerdo, según sea el caso, carece de sentido una nueva reunión pues en ella no se discutirá la resolución emitida por la Sala.



No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 09.40 horas del día 3 de mayo de 2021.

LPDERECHO.PE