



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

Trujillo, 22 de marzo de dos mil veintiuno.

APELANTE : **ANGÉLICA VIOLETA GONZÁLEZ VILLEGAS**
TÍTULO : **2073990-2020 del 11.11.2020**
RECURSO : **38-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º V – SEDE TRUJILLO**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE TRUJILLO**
ACTO(S) : **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIÓN,**
REGLAMENTO INTERNO E
INDEPENDIZACIÓN

SUMILLA(S) :

Extensión de las unidades de propiedad exclusiva

La inscripción de las unidades de propiedad exclusiva puede extenderse al área techada y al espacio vacío que corresponda a la planta en que se encuentre, siguiendo la proyección horizontal del mismo y hasta los límites del perímetro.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita inscribir la regularización de la ampliatoria de fábrica, el reglamento interno y la independización de las respectivas secciones de propiedad exclusiva, correspondientes al predio inscrito en la partida 03101316 del Registro de Predios de Trujillo.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Formulario registral n.º 1 de la Ley 27157 con las firmas certificadas notarialmente del verificador común Luis E. Cruzado León, así como de los señores Hugo Amado Correa Guevara, Carlos Manuel Correa Guevara y María Luz Correa Guevara (en nombre propio y en representación de Mariela del Rosario Correa Guevara).
- Informe técnico de verificación con la firma certificada notarialmente del verificador común Luis E. Cruzado León.
- Declaración jurada con la firma certificada notarialmente del verificador común Luis E. Cruzado León, en relación a que «la edificación materia de regularización [...] cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios, correspondientes a la fecha de ejecución de la referida construcción».



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

- Declaración jurada con la firma certificada notarialmente del verificador común Luis E. Cruzado León, en relación a que «el bien inmueble [...] que es objeto de regularización de declaratoria de fábrica – Ley N.º 27157 no se encuentra incurso en ninguna de las causales de improcedencia de dicha regularización, previstas en la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N.º 30830 que modificó la Ley N.º 27157».
- Solicitud de «independización de unidades inmobiliarias» con las firmas certificadas notarialmente de los señores Hugo Amado Correa Guevara, Carlos Manuel Correa Guevara y María Luz Correa Guevara (en nombre propio y en representación de Mariela del Rosario Correa Guevara).
- Reglamento interno con las firmas certificadas notarialmente de los señores Hugo Amado Correa Guevara, Carlos Manuel Correa Guevara y María Luz Correa Guevara (en nombre propio y en representación de Mariela del Rosario Correa Guevara).
- Planos de independización (I-01), de localización y ubicación (U-1), de distribución de la fábrica inscrita (A-01), de distribución de la fábrica ampliada (A-02), y de distribución de la fábrica resultante (A-03) con las firmas certificadas notarialmente del verificador común Luis E. Cruzado León, así como de los señores Hugo Amado Correa Guevara, Carlos Manuel Correa Guevara y María Luz Correa Guevara (en nombre propio y en representación de Mariela del Rosario Correa Guevara).

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Patricia García Zamora mediante la esquila de fecha 6.1.2021, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

III. OBSERVACIONES:

De la revisión del escrito presentado con fecha 22/12/2020, se le hace saber que subsiste parcialmente ía observación anterior en el extremo que se reproduce a continuación:

«Por último, se advierte que, en el plano de independización, hay áreas libres del (...) tercer piso, cuyos tramos y medidas perimétricas no han sido señalados y no permiten verificar plenamente la correspondencia de la independización con la fábrica que se solicita inscribir».

Se refiere a la necesidad de delimitar la unidad 4 y las áreas libres que se ubican en la parte frontal y posterior de la misma, ya que,



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

como actualmente se encuentra descrita en el reglamento interno y graficada en el plano, se estaría independizando dichas áreas libres a favor de la unidad 4 (como parte de ella), sin que ese espacio cuente con un soporte físico (área ocupada) que evite que nos encontremos frente a un caso de independización de aires sobre aires, tal como lo establece el Tribunal Registral en la Resolución N.º 200-2020-SUNARP-TR-T.

En la resolución señalada, en su fundamento 19, el Tribunal establece lo siguiente:

(...) en tanto no se efectúe tal ampliación de edificación, lo que existirá encima del último nivel techado, será siempre 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 con las independizaciones de las secciones 5 (4º piso), 6 (5º piso) y 7 (6º piso o azotea), 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. De esta manera, para este Tribunal queda claro que constituye un prerrequisito o condición la existencia de una edificación y su correspondiente inscripción de declaratoria de fábrica, para poder dividirla (independizar) en secciones de propiedad exclusiva y propiedad común superpuestas en planos horizontales, salvo el último nivel. Adicionalmente, no se puede admitir dividir los aires en secciones o espacios superpuestos unos a otros, por cuanto, de tolerar tal circunstancia, se vaciaría de contenido la disposición del artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ya citada, lo cual nos conduciría al extremo absurdo de tener que acceder a la inscripción de regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común sin que edificación aprobado por autoridad municipal competente, anotado previamente exista inscrita declaración de fábrica alguna, o proyecto de preventivamente a nivel de predeclaratoria de fábrica—incluso para terrenos llanos— lo cual constituiría un despropósito que vulneraría la seguridad jurídica que es la razón de ser de la institución registral (...)

Por otro lado, la información de la declaratoria de fábrica permite advertir que la unidad 4 no tiene la posibilidad de extender su ocupación física más allá del límite marcado por la edificación, ya que, de pretender hacerlo, además de configurar la improcedente reserva de aires sobre aires, entraría en conflicto con la reserva de aires hecha a favor de la unidad 3, que proyecta su derecho de edificación sobre el área ocupada por dichas zonas libres, tal como se señala en el reglamento y en el escrito últimamente presentado.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

Estas circunstancias hacen necesaria la presentación de un nuevo plano de independización, con la corrección del área y los linderos de la unidad 4. Con dicho documento se deberá acompañar solicitud y reglamento interno en las que se adecúe la descripción de la unidad 4 y se recalcule su participación en las áreas comunes.

IV. BASE LEGAL:

Resolución 200-2020-SUNARP-TR-T: Independización de aires sobre aires. Es improcedente la solicitud de inscripción de independización de aires sobre aires.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

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

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

a) Reglamento interno;

b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el reglamento interno;

c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

(...) Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común.

5.9. EXTENSIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-

La inscripción de las unidades de propiedad exclusiva puede extenderse al área techada y al espacio vacío que corresponda a la planta en que se encuentre, según la proyección vertical y hasta los límites del perímetro. (...)

TUO del Reglamento de la Ley 27157.

Artículo 26.- Documentos adicionales para edificaciones de propiedad exclusiva y común

Para el trámite de la regularización de departamentos en edificio, casas en quinta, casas en copropiedad, centros comerciales o campos feriales, u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, se adjuntará al FOR, además de los documentos señalados en el artículo precedente, los siguientes:

(...) b) Plano de independización con indicación de las áreas, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

exclusiva y de los bienes de propiedad común, a la menor escala que permita su perfecta lectura. (...)

V. SUGERENCIA: Subsane como corresponda.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Angélica Violeta González Villegas interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Todas las unidades de propiedad exclusiva conformantes de la edificación se encuentran debidamente delimitadas. Al respecto, debe tenerse en cuenta lo señalado por el Tribunal Registral en las resoluciones 2142-2019-SUNARP-TR-L, 713-2018-SUNARP-TR-T, 1673-2018-SUNARP-TR-L, 937-2016-SUNARP-TR-L y 1221-2016-SUNARP-TR-L, según las cuales: «La delimitación predial no es consustancial con el cercado del predio, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 965 del Código Civil, el cercado de un predio es un derecho más no una obligación ni mucho menos un elemento de la propiedad. La separación a través de muros o paredes no está expresamente prevista en la Ley N.º 27157 ni en su reglamento y tampoco en el R.I.R.P., como requisito para la independización de secciones de propiedad exclusiva. Incluso si no existieran paredes ni elementos divisorios entre dos secciones de propiedad exclusiva, debe considerarse que ello no imposibilita establecer cuáles son los límites de las unidades inmobiliarias y de las zonas comunes, dado que esta circunstancia no importa conexidad entre las unidades inmobiliarias».
- Asumimos que la «confusión» de la primera instancia se debe a que forman parte de las unidades 3 y 4, los pozos de luz (normalmente comunes) del segundo y tercer piso. Por tal motivo, se precisó en el artículo 25 del reglamento interno presentado lo siguiente: «Dejando constancia que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.9 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 340-2008-SUNARP-SN y el criterio expuesto en la resolución n.º 218-2015-SUNARP-TR-T, la independización propuesta sí resulta procedente».
- De igual forma, reiteramos que el artículo 22 del Reglamento Interno precisa, entre otros aspectos, que el titular de la unidad 3 tiene derecho a seguir construyendo en dicha unidad (efectuar nuevas edificaciones), en tanto que forma parte de la misma un área libre que actualmente es un pozo de luz. En todo caso, si se estima que resulta implícito el derecho del titular de la unidad 3 a construir sobre



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

dicha área libre (pozo de luz), debo indicar que no existe impedimento legal alguno para que dicho derecho se haga explícito en la cláusula en cuestión, más aún si se constituye en una cláusula autoritativa y de consentimiento y, por ende, resulta inscribible para que sea oponible y genere efectos sobre terceros. Por lo demás, el alcance de dicho derecho a seguir edificando ha sido debidamente delimitado en el plano de independización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La partida directamente vinculada con el título venido en apelación es la 03101316 del Registro de Predios de Trujillo. El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de los copropietarios Hugo Amado Correa Guevara, Carlos Manuel Correa Guevara, María Luz Correa Guevara, Mariela del Rosario Correa Guevara y Máximo Correa Verástegui.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **Rafael Humberto Pérez Silva**, quien expresa el parecer de la Sala.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Las unidades de propiedad exclusiva pueden abarcar el área libre del nivel donde se encuentran?

VI. ANÁLISIS:

1. Como señala el maestro Díez-Picazo, «en la relación jurídico-real el requisito de determinación del objeto se traduce en la necesidad de una absoluta individualización objetiva. La naturaleza misma del derecho real, que es un poder directo e inmediato, excluye que un derecho de este tipo pueda nacer si un objeto no está plena e íntegramente determinado»¹.

De ordinario el objeto sobre el que recae la propiedad predial se encierra en un polígono bidimensional (largo y ancho). Para delimitar dicho polígono como objeto del derecho de propiedad son necesarios precisar:

(i) medidas (lineal, superficial y angular);

¹ Díez-Picazo, Luis. **Fundamentos del derecho civil patrimonial. Vol. 3.** 5ta. edición, reimpresión. Civitas. Pamplona. 2009. Página 168.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

- (ii) forma;
- (iii) linderos o colindancia; y,
- (iv) ubicación.

Se daba por sobreentendido que el polígono tridimensional (largo, ancho y altura) estaba definido por la proyección vertical de dicho polígono bidimensional hasta donde resulte útil² para el propietario por lo que normalmente no se describía ese aspecto de la altura.

La escasez del suelo urbano y las necesidades de las grandes urbes que se concentraban en espacios cada vez más reducidos para abaratar los costos de las viviendas y los servicios, originó la necesidad de crear «cubos de propiedad» o «volumen edificable» como lo denominó la Dirección General del Registro y del Notariado de España³, en donde la proyección vertical estaba claramente definida y era posible superponer una propiedad sobre otra apareciendo de este modo el denominado régimen de propiedad horizontal.

En doctrina se ha distinguido, «entre (i) espacio cúbico concreto, con un volumen determinado de altura, anchura y largura y (ii) el indeterminado derecho a elevar o sobre edificar. En el primer caso estamos ante una entidad concreta, cuya única característica es carecer de techo edificado. No vemos diferencia entre ese espacio cúbico sobre patio o jardín, que se admite, configurado como privativo, y el mismo sobre la cubierta del edificio»⁴ (numeración nuestra), a dicho espacio cúbico concreto se ha denominado propiedad volumétrica, propiedad cúbica, etc.

Debemos señalar que las instituciones jurídicas están en constante evolución y se deben acondicionar a las exigencias sociales coyunturales (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.). En ese sentido, una atenta lectura de las reglas jurídicas dictadas por el legislador con relación al tema, que se inicia con la Ley N° 29090⁵, nos hará concluir que la tendencia es aceptar la división cúbica de la propiedad sin que exista soporte físico

² Artículo 954 del Código Civil

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.

³ Confrontar las Resoluciones de 05 de abril de 2002 y Resoluciones de 24, 26 y 27 de febrero de 2,007 de la Dirección General del Registro y Notariado de España.

⁴ Ventura-Traveset, Antonio. **Derecho de propiedad horizontal**. 7a. edición. Bosch. Barcelona. 2007. Página 208

⁵ Ver la Ley N° 29090 (25 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.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

preliminar, con el lógico presupuesto que dicha figura se erija dentro de la proyección del plano bidimensional (largo y ancho) que se delimita en el suelo. Dentro de la línea de propiedad el señorío del propietario es pleno con las limitaciones legales respectivas⁶, sin olvidar que los principios de solidaridad y prevalencia del interés general son los focos principales en torno a los cuales ha sido articulada la entera disciplina jurídica del derecho de propiedad y del urbanismo⁷.

La Ley N° 29090⁸, al impulso de esa tendencia en el ámbito urbanístico y edificatorio, introdujo varias figuras jurídicas⁹ que adquieren coherencia en su configuración secuencial, recogidas en sede registral en la pionera Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN:

(i) *la pre declaratoria de fábrica*, cuya finalidad es dar «soporte» lógico a los actos que a continuación se detallan;

(ii) *el pre reglamento interno*¹⁰, para que los terceros sepan las reglas que regirán en el edificio; y,

(iii) *las pre independizaciones*, para generar la finca registral¹¹ que funcione como una unidad de registro para inscribir actos de disposición y garantías individualizadas¹².

⁶ Artículo 70 de la Constitución. -

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...).

Artículo 957 del Código Civil. -

Régimen de la propiedad predial

La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

⁷ Santaella Quintero, Héctor. ***El régimen constitucional de la propiedad privada y su garantía en Colombia***. Tesis doctoral. Universidad de Madrid. 2010. Página 715

⁸ Que luego fue recogida por los diversos reglamentos del Registro de Predios

⁹ La llamada prehorizontalidad en España a que se refiere las Resoluciones de 24 y 25 de junio de 1991 y 17 de julio de 1998 de la Dirección General del Registro y Notariado de España

¹⁰ Con ello se persigue salvaguardar los derechos de posibles terceros, que así tienen cumplido conocimiento de las reglas que habrán de regir el edificio (Resoluciones 18 de abril de 1988 y 17 de julio de 1998 de la Dirección General del Registro y Notariado de España).

¹¹ «Es un bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como unidad, y por ello susceptible de abrir folio registral, conforme al principio de especialidad». García y García, José Manuel. ***La finca como base del sistema inmobiliario EN*** Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral. N° 625. Año 1994. página 2440 y ss.

¹² La Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN, señala:

5.19. Edificios proyectados o en construcción.

Es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

La finalidad de estas figuras jurídicas es evidente: permitir obtener capital de inversiones para el mercado inmobiliario, generar riqueza, puestos de trabajo y bienestar general.

Como se aprecia en estos supuestos se divide el espacio, vuelo o derecho a sobreedificar en espacios cúbicos perfectamente delimitados sin que exista un soporte material.

Un sector de la doctrina nacional¹³, con la cual estamos de acuerdo, atribuye al derecho de vuelo o a sobre o subedificar, la condición de un verdadero derecho real apoyándose en el artículo 955¹⁴ del Código Civil, lo cual es perfectamente extendible a los cubos de propiedad que se generan como consecuencia de las pre independizaciones y que tienen soporte legal en la citada Ley N° 29090.

El ejercicio del derecho a sobreedificar o a subedificar tiene lugar cuando realmente su titular construye en el espacio volumétrico sobre o bajo la rasante que constituye el elemento objetivo de la situación jurídica de prehorizontalidad¹⁵ dicho ejercicio, como no podía ser de otro modo, tiene que someterse a las reglas del urbanismo y la edificación, pero una cosa es la existencia del derecho de propiedad y otra muy distinta la del derecho a edificar en él. La primera regulada por el derecho civil y constitucional, la segunda por el derecho urbanístico y administrativo. En dicho contexto la licencia urbanística, no es sino «el acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de ocupación, aprovechamiento o uso de un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto por las leyes, planes de ordenación y demás normativa urbanística»¹⁶. De este modo quedan delimitados 2 derechos distintos: (i) la propiedad cúbica o volumétrica; y, (ii) el derecho a edificar sobre dicha propiedad.

Hemos entendido inicialmente que dicha distribución cúbica de la propiedad tiene que tener un soporte físico por lo que hemos negado la figura de los aires sobre aires, pero quizás ha llegado el momento de flexibilizar dicha postura al influjo de los nuevos tiempos.

En la resolución n° 218-2015-SUNARP-TR-T accedimos a la inscripción de un ducto de ventilación (volumen cúbico sin edificación) como parte de una unidad exclusiva, en el entendido que la propiedad

¹³ Gonzales Barrón, Gunther. **Derecho urbanístico. Volumen 01**. 7ma. edición. Legales ediciones. Lima. 2013. Página 780 y ss.

¹⁴ Artículo 955.- El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo

¹⁵ Arnaiz Eguren, Rafael. **Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad**. Civitas. Pamplona. 2010. Página 689

¹⁶ Resolución del 05 de abril de 2002 de la Dirección General del Registro y Notariado de España.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

se proyecta no solo desde una óptica vertical ↑ sino que también horizontal →:

De suerte que el cubo de propiedad adosado (aglutinado) horizontalmente a un volumen cúbico con fábrica, forman una sola unidad con ésta¹⁷.

Es desde esta óptica y con estos antecedentes que acometeremos el análisis del caso puesto a nuestra consideración.

2. De conformidad con el título venido en apelación, se solicita inscribir la regularización de la ampliatoria de fábrica, el reglamento interno y la independización de las respectivas secciones de propiedad exclusiva, correspondientes al predio inscrito en la partida 03101316 del Registro de Predios de Trujillo. No obstante, la primera instancia dispuso la observación del referido título, debido a que es necesario «delimitar la unidad 4 y las áreas libres que se ubican en la parte frontal y posterior de la misma, ya que, como actualmente se encuentra descrita en el reglamento interno y graficada en el plano, se estaría independizando dichas áreas libres a favor de la unidad 4 (como parte de ella), sin que ese espacio cuente con un soporte físico (área ocupada) que evite que nos encontremos frente a un caso de independización de aires sobre aires, tal como lo establece el Tribunal Registral en la Resolución N.º 200-2020-SUNARP-TR-T». Esto último porque «la unidad 4 no tiene la posibilidad de extender su ocupación física más allá del límite marcado por la edificación, ya que de pretender hacerlo, además de configurar la improcedente reserva de aires sobre aires, entraría en conflicto con la reserva de aires hecha a favor de la unidad 3, que proyecta su derecho de edificación sobre el área ocupada por dichas zonas libres».
3. Al respecto, basta remitirnos al subnumeral 5.9 del ítem V de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 340-2008-SUNARP-SN, en donde se establece claramente que «la inscripción de las unidades de propiedad exclusiva puede extenderse al área techada y al espacio vacío que corresponda a la planta en que se encuentre, según la proyección vertical y hasta los límites del perímetro...», es decir, en nuestro caso, la unidad 4 de la edificación sí puede estar conformada por un área techada (construida) y por dos áreas libres (para futura construcción), tal como lo estipularon los propietarios del inmueble en

¹⁷ La propiedad cúbica en proyección vertical (una unidad cúbica encima de otra y así sucesivamente) que se soporta en el suelo estaría supeditada al plazo de «caducidad» de la pre declaratoria de fábrica (artículo 5.19 de la N° 340-2008-SUNARP-SN), en cambio la propiedad cúbica en proyección horizontal (cubo de propiedad adosada horizontalmente a un volumen cúbico con fábrica) que se «soporta» en una pared lateral, no tiene dicha limitación.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

el reglamento interno y en la solicitud de independización, habiéndose graficado dicha unidad de propiedad exclusiva en el plano conforme a la imagen que se inserta a continuación:



4. Cabe señalar que a través de esta disposición se buscó resolver la discusión acerca de si las unidades inmobiliarias de los pisos superpuestos se restringen o no al área techada o pueden extenderse sobre la proyección vertical de la planta, aun cuando no exista techo; en otras palabras, a manera de ejemplo, si una unidad inmobiliaria de segundo piso solo puede constituirse respecto del techo de la primera planta o puede ampliarse sobre los espacios vacíos del mismo segundo piso hasta el perímetro del lote. Para ello, debe tenerse en

RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

cuenta el artículo 955 del Código Civil¹⁸, por el cual el sobresuelo puede pertenecer total o parcialmente a propietario distinto que el dueño del suelo. Es decir, el sobresuelo puede ser de dominio total de persona distinta, lo que implica que puede extenderse sobre toda la proyección ideal de la planta sucesiva del lote de terreno, comprendido dentro de su perímetro. No puede olvidarse que el dueño originario del predio es titular por toda la proyección vertical del perímetro del lote (artículo 954 del Código Civil¹⁹), y por esa misma razón puede reservar que todo el sobresuelo o subsuelo pertenezca a persona distinta del dueño del suelo (artículo 955 del Código Civil). Lo mismo sucede en el caso de observaciones que limitan el espacio físico que pueden tener las unidades de propiedad exclusiva, pues en muchos casos se deniega la inscripción aduciendo que las secciones carecen de iluminación o en ellas no se puede construir. Sobre el particular se debe señalar que las restricciones a la construcción, o la asignación de espacios a usos específicos, no impiden que estemos en presencia de propiedad privada, por lo que el registrador no puede oponer cuestiones propias de la zonificación que solo restringe la propiedad, pero no la priva. Además, debe recordarse que los temas de zonificación no se inscriben en el Registro y no son susceptibles de calificación.

5. Ahora bien, no cabe duda de que la unidad 4 (aquella que —según la registradora— obstaculiza la inscripción del presente título) sí puede comprender áreas construidas y áreas libres, pues el subnumeral 5.9 del ítem V de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común consiente expresamente esta configuración inmobiliaria dentro de las edificaciones. Sin embargo, otra de las cuestiones que impiden el acceso del título al Registro, a decir de la registradora, consiste en el derecho a sobreelevar que tienen las unidades 3 y 4 de la edificación, por cuanto se estaría gestionando una independización de aires sobre aires, la cual no tiene mérito registral a partir de la resolución n.º 200-2020-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral. Veamos, de conformidad con el artículo 22 del reglamento interno que se adjunta con el presente título, «los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva signadas como unidades 2, 3 y 4 tienen derecho a realizar nuevas edificaciones sobre las mismas (derecho de sobreedificación)...», esta cláusula no debe entenderse como la autorización indiscriminada de sobreelevación más allá del nivel o la planta donde se encuentran las referidas unidades, pues los

¹⁸ Artículo 955.- El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo.

¹⁹ 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.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

planos de la edificación (los cuales también cuentan con las firmas certificadas de todos los copropietarios del inmueble, tal como sucede con el reglamento interno) se encargan de delimitar este derecho estipulado por las partes en lo concerniente a las unidades 3 y 4, dado que en ambos casos restringen la sobreedificación a las áreas libres de cada una de estas unidades «para construir hasta un nivel», en otras palabras, el derecho de sobreedificación de las unidades 3 y 4 no entra en conflicto siempre que se mantiene en un plano horizontal dentro del espacio libre destinado a cada unidad en el mismo nivel o piso donde se encuentran. Podemos decir, por tanto, que están definidas en sus elementos esenciales de largo, ancho y altura.

6. Esta situación particular plantea el derecho de realizar nuevas edificaciones bajo una perspectiva volumétrica horizontal y no vertical, de ahí que la «independización de aires sobre aires» no opere en este supuesto de regularización de edificaciones. Una de las razones que fundamenta la resolución n.º 200-2020-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral (la cual es invocada por la registradora para denegar la inscripción del título venido en apelación) consiste en qué se entiende por «aires», según el duodécimo considerando de esta resolución:

*... es posible afirmar que los «aires» no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, **construir plantas adicionales a las ya existentes**. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el **derecho que tiene el propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso** y así de modo indefinido dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, respetando, claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos [el énfasis es nuestro].*

7. De otro lado, en el considerando décimo noveno de la precitada resolución se explica lo siguiente:

*Sin embargo, en tanto no se efectúe tal ampliación de edificación, **lo que existirá encima del último nivel techado, será siempre 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 con las independizaciones de las secciones 5 (4º piso), 6 (5º piso) y 7 (6º piso o azotea), **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***



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

superpuestas unas a otras, se fundamente siempre en una edificación cierta, existente, actual.

[...]

Adicionalmente, no se puede admitir dividir los aires en secciones o espacios superpuestos unos a otros, por cuanto, de tolerar tal circunstancia, se vaciaría de contenido la disposición del artículo 83 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ya citada, lo cual nos conduciría al extremo absurdo de tener que acceder a la inscripción de regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común sin que previamente exista inscrita declaración de fábrica alguna, o proyecto de edificación aprobado por autoridad municipal competente, anotado previamente a nivel de predeclaratoria de fábrica—incluso para terrenos llanos— lo cual constituiría un despropósito que vulneraría la seguridad jurídica que es la razón de ser de la institución registral.

8. Finalmente, esta resolución n.º 200-2020-SUNARP-TR-T, abordando el tema de la «independización de aires sobre aires» y la extensión de la unidades de propiedad exclusiva, concluye que «la inscripción de las unidades de propiedad exclusiva se extiende al área techada (área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos *con cualquier tipo de cobertura*, sobre el plano del piso) y al espacio vacío que corresponda a la planta que se encuentre, por lo que no podría aceptarse como área integrante o área reservada del predio al espacio vacío superior, menos que se pretenda su independización, como ocurre en el presente caso». Como vemos, la antedicha resolución del Tribunal Registral coincide con el criterio de este Colegiado acerca de la extensión de la unidad de propiedad exclusiva a las áreas libres del mismo nivel o planta donde se encuentra ubicada la referida sección de propiedad exclusiva. Asimismo, el asunto en discusión en aquella oportunidad se centró en la «independización de aires sobre aires» desde la perspectiva volumétrica vertical de la edificación, es decir, piso sobre piso o de nivel en nivel, lo cual no sucede en el presente caso, lo que permite, sobradamente, su inscripción por la forma en que está diseñada en el presente caso²⁰. Nótese que la edificación regularizada mediante el título alzado sí le otorga a las áreas libres o «vacíos» límites definidos por la planta o el nivel en donde se encuentran; en otras palabras, a diferencia del caso analizado en la resolución n.º 200-2020-SUNARP-TR-T, existe un elemento objetivo, real, físico y concreto que delimita el vacío

²⁰ Piénsese, por ejemplo, en los voladizos. En estos casos bajo y sobre el voladizo no hay nada, solo «aires» y el área cúbica encima del voladizo se adosa (aglutina) al área cúbica que está «encerrada» sobre el perímetro divisorio marcado por las paredes del nivel inferior.



RESOLUCIÓN N.º 150-2021-SUNARP-TR-T

existente en planos horizontales. En consecuencia, por las razones antes descritas, la Sala decide revocar la decisión de la primera instancia y disponer la inscripción del título venido en apelación.

9. El Colegiado advierte que se ha descrito en la solicitud de independización, así como en el reglamento interno, que la unidad 4 tiene un área *ocupada* de 191.59 m², sin embargo, estando al concepto que del mismo ha dado la norma G.040²¹ del Reglamento Nacional de Edificaciones ello no es posible, por lo que tendrá que reformularse el mismo considerando que el presente caso el área ocupada y el «área de propiedad» son distintos.

Del mismo modo, se señala en el artículo 6° del reglamento interno que el porcentaje de participación se atribuirá en función al área ocupada, sin embargo, como lo señalamos en el párrafo anterior, ello no es posible pues el «área de propiedad» de la unidad 4 es mayor a su área ocupada. Por lo dicho, se amplía las observaciones a las señaladas en el presente considerando debiendo modificar tanto la solicitud de independización como el reglamento interno en las partes pertinentes.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación del presente título; y **DISPONER** su inscripción, de conformidad con los fundamentos desarrollados en esta resolución debiendo subsanarse antes las observaciones planteadas en el considerando 9 de la presente, los cuales deberán ser calificados por la registradora en su oportunidad.

Regístrese y comuníquese:

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA
Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICALDI MEZA
Vocal (s) del Tribunal Registral

²¹ Área ocupada:

Es la suma de las superficies techadas y sin techar de dominio propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal *medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro* o hasta el eje del paramento divisorio en caso de colindancia con otro predio. **No incluye los ductos verticales.** (en negrita y cursiva nuestro).

