



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

Trujillo, dieciocho de enero del dos mil doce.

APELANTE : SONIA MARA CAMPOS SALAZAR MAGNE
TITULO : 63179-2011 del 23.08.2011
INGRESO : 705-2011
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO
REGISTRO : PREDIOS DE TRUJILLO
ACTO : INDEPENDIZACIÓN DE AIRES
SUMILLA :

Independización de aires

Quando 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. Si la reserva ocurrió bajo la abrogada Ley de Propiedad Horizontal, Decreto Ley 22112, que preveía el criterio de área techada para determinar el porcentaje de participación en los bienes comunes, para independizar los aires previamente debe modificarse el reglamento interno para adecuarlo a la vigente Ley 27157 y así poder asignarle porcentaje de participación en los bienes comunes.



I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado, el señor Augusto Octavio Arriaga Luces solicitó la independización de la "Azotea A" del edificio ubicado en la esquina formada por las calles Las Gardenias y Las Poncianas de la V etapa de la urbanización San Andrés, primer sector, inscrito en la ficha 32833 (hoy partida 03019265) del Registro de Predios de Trujillo.

Sostuvo el señor Arriaga que mediante la escritura pública del 09.04.1999, otorgada ante la notaria de Trujillo, Lina Amayo Martínez, el señor Rafael Diego Campos Salazar Magne (propietario) solicitó la inscripción del reglamento interno e independización de cinco unidades de propiedad exclusiva, habiéndose independizado sólo cuatro y obviándose la Azotea A.



RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

Para tal efecto adjuntó una solicitud simple suscrita por la señora Sonia Mara Campos Salazar Magne, la cual se remitió al título archivado respectivo (título N° 38047 del 12.04.1999).

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue calificado por el Registrador Público Daniel Fernando Montoya López, quien decretó su observación mediante esquila de fecha 26.08.2011, que a continuación se transcribe:

"2.- Defectos subsanables:

2.1- Mediante rectificación de oficio se solicita la independización de la "azotea A" del inmueble inscrito en la partida matriz P.E. 03019265, cuya reserva a favor de su propietario Rafael Diego Campos obra inscrito en el asiento b4 de la ficha 32833.

En el presente caso se tiene que la edificación de la partida matriz P.E. 03019265 está sujeta al régimen de propiedad exclusiva (actualmente régimen de propiedad exclusiva y propiedad común) porque existen secciones de propiedad exclusiva que pertenecen a distintos propietarios y zonas comunes, tal como lo establecía el Decreto Ley 22112, vigente a la fecha en que se efectuaron las independizaciones. Teniendo en cuenta que en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común existen dos tipos de bienes: las secciones de propiedad exclusiva y las zonas comunes. Ambos se encuentran vinculados a través del porcentaje de participación asignado a cada sección de dominio exclusivo, de manera tal que el propietario de la sección de dominio exclusivo es copropietario de las zonas comunes en función a sus porcentajes de participación asignado en el reglamento interno.

Revisado el título archivado que se adjunta se verifica que en la cláusula tercera se ha descrito las áreas y linderos correspondiente a la unidad denominada azotea "A", habiéndosele asignado un área ocupada de 65.22 m² y reservada a favor de su propietario. Sin embargo, en la cláusula décima del reglamento interno se verifica que a la azotea "A" no se le ha asignado porcentaje de participación en calidad de una sección de dominio exclusivo.

En consecuencia, sírvase previamente modificar el reglamento interno respecto al porcentaje de participación que se le asignará a la unidad azotea A que se solicita independizar, teniendo en consideración que en caso de independizarse la azotea A, el porcentaje de participación de sección de dominio exclusivo que se le asigne, estará vinculado con el porcentaje de copropiedad de las zonas comunes.



RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

3.- Base legal:

Art. 3° del D.S. 019-78-VC: Los bienes de dominio común a que se refiere el Art. 1 del D.L. son los siguientes: H) Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario.

Art. 32 y 41 del TUO del RGRP, Art. 2011 del C.C.

4.- Sugerencias: sírvase subsanar las observaciones efectuadas mediante la presente esquela.

Se deja constancia que la liquidación definitiva de los derechos registrales se efectuará una vez subsanada la observación de conformidad con lo establecido por el artículo 41° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos pendientes de pago S/. 0.00"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La señora Sonia Mara Campos Salazar Magne interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Iván Alejandro Campos Vásquez. Los argumentos que sustentan el recurso impugnatorio se resumen a continuación:

- El lote de terreno N° 28 de la Mz. S-3 de la Urb. San Andrés 5ta. Etapa inscrito en la partida 03019265 (matriz) fue adquirido por el señor Rafael Diego Campos Salazar Magne de su anterior propietaria Inmobiliaria San Vicente S.A.
- Posteriormente, el señor Campos, mediante escritura pública de independización y reglamento interno en propiedad horizontal de fecha 09.04.1999, formalizó la independización del citado lote en cuatro unidades de propiedad exclusiva, las cuales se han independizado en las fichas 42601, 42602, 42603 y 42604. Asimismo, en el citado instrumento obra la reserva de propiedad de la azotea A efectuada por el propietario, inscrita en el asiento b4 de la ficha 32833. No obstante ello, no se concretó la independización de esta unidad en una nueva partida.
- Las inscripciones antes descritas están protegidas por el principio de legitimación, por lo que se presumen exactas y válidas y producen todos sus efectos mientras no se anulen por el órgano jurisdiccional.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Las Gardenias y Las Poncianas V etapa de la Urbanización San Andrés, primer sector, se encuentra inscrito en la ficha 32833 (hoy partida



RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

03019265) del Registro de Predios de Trujillo. En el asiento b4 de la referida ficha se inscribió el reglamento interno en mérito de la escritura pública del 09.04.1999, otorgada ante la notaria de Trujillo Lina Amayo Martínez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter E. Morgan Plaza.

Mediante la escritura pública del 09.4.1999 se otorgó el reglamento interno de la edificación inscrita en la partida 03019265. Asimismo, se solicitó la independización de cinco unidades de propiedad exclusiva, entre ellas la Azotea A. Se inscribió el reglamento interno y la independización de cuatro unidades; sin embargo, la Azotea A no fue independizada.

Con el título apelado se ha rogado, en vía de regularización, la independización de la Azotea.

El Registrador objetó la independización porque no se le asignó a la Azotea A un porcentaje de participación en los bienes comunes. En esta línea, el Registrador exigió la previa modificación del reglamento interno con la finalidad de fijarle un porcentaje de participación en los bienes comunes.

La recurrente ha argumentado que la inscripción del reglamento interno y de las independizaciones se encuentran legitimadas, por tanto, debe procederse a la independización de la Azotea A.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar en el caso concreto de autos si es posible acceder a la independización de la Azotea A en virtud del mismo título archivado.

VI. ANÁLISIS:

1. Mediante la escritura pública de fecha 09.04.1999, el señor Rafael, Diego Campos Salazar Magne, propietario del inmueble inscrito en la partida 03019265, sometió a la edificación ahí inscrita al régimen de propiedad horizontal previsto por el D.L. 22112 (en adelante la Ley) y su Reglamento, el D.S. 019-78-VC (en adelante el Reglamento). Actualmente, este régimen es normado por la Ley 27157 y su Reglamento, el D.S. 035-2006-VIVIENDA.
2. De conformidad con el artículo 1 de la Ley: *"El presente Decreto Ley establece el régimen de Propiedad Horizontal, con carácter obligatorio para toda edificación o conjunto de edificaciones integrados por secciones de dominio exclusivo pertenecientes a diferentes*



RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

propietarios y además por bienes de dominio común y por servicios comunes; (...)".

Su artículo 2 estableció: "*Cada propietario de una sección de dominio exclusivo es copropietario del terreno sobre el que está construida la edificación o conjunto de edificaciones y de los bienes de dominio común, en proporción al área construida de su sección. En igual proporción tendrá derecho a participar en las votaciones que se lleve a cabo en las Juntas de Propietarios y obligación de contribuir para los gastos de conservación, mantenimiento y administración de dichos bienes y de los servicios comunes. (...)*" (la cursiva y la negrita son nuestras)

3. El artículo 2 del Reglamento, por su parte, determinó que "*(e)l área construida que señala el Artículo 2° del Decreto-Ley es aquella que corresponde a los ambientes techados de cada sección; sin tener en cuenta los elementos o sistema de techado. En la referida área quedan comprendidas las áreas ocupadas por muros, columnas y otros elementos portantes, pero quedan excluidas las áreas de aleros o voladizos en general no cubren ambientes cerrados.*" **Como puede advertirse del Reglamento, el área construida señalada en la Ley es aquella que presenta ambientes techados en cada sección de propiedad exclusiva.**

El artículo 3 del mismo Reglamento prescribió que las azoteas, entre otros ambientes, constituían bienes de dominio común de la edificación, salvo que se haya establecido lo contrario. *En nuestro caso, en el título de constitución del régimen de propiedad horizontal el propietario decidió que la Azotea A no sea un bien de dominio común, sino que permanecía en propiedad del constituyente, es decir, se reservó el derecho de propiedad sobre la Azotea A.*

4. Empero, la Azotea A –según puede verse del título de constitución del régimen de propiedad horizontal- no tiene área techada o construida. Por este motivo, no podía independizarse como unidad de propiedad exclusiva porque la Ley en ese momento ordenaba que el régimen estaba compuesto por secciones exclusivas que fundaban su derecho de copropiedad sobre el terreno en base de la proporción de área construida de la sección (véase artículo 2 de la Ley). **En resumen, como la Azotea A carecía de área construida no podía ser independizada como una sección de propiedad exclusiva.** De ahí que resulta comprensible que el Registrador haya inscrito el régimen de propiedad horizontal, que solamente haya independizado las secciones exclusivas que tenían área techada, pues a ellas era posible





RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

asignarles porcentaje de participación en los bienes comunes; y que haya dejado constancia expresa que el propietario se había reservado la Azotea A. En consecuencia, resolviendo la controversia, no puede accederse a la independización de la Azotea A en mérito del mismo título archivado.

5. Hemos señalado que -conforme con la Ley y el Reglamento- no fue posible independizar la Azotea A debido a que carecía de área techada. Sin embargo, el interesado pretende la independización del área reservada (Azotea A). ¿Cómo puede hacerse?

Al reservarse la Azotea A, el propietario estableció un derecho de sobreelevación sobre la edificación, o sea, el derecho para construir pisos adicionales sobre la edificación. También se le conoce como derecho sobre los aires de una edificación. El artículo 5.5. de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN¹, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23.12.2008 (en adelante la Directiva) prescribe que *"(c)uando 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 éste caso la independización procederá siempre que se cuente con un área proyectada de acceso. (...)"* En el presente caso, la Azotea A no tiene porcentaje de participación en los bienes comunes porque la legislación abrogada (con la que se constituyó) sólo contempló como criterio para establecerla al área construida. No obstante, la vigente Ley 27157 deja en libertad de los interesados determinar el criterio. El D.S. 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley 25157, prevé que el criterio debe ser razonable como, por ejemplo, el área ocupada de las secciones exclusivas (artículo 130). Entonces, sí es posible lograr la independización de la Azotea A, aunque no tenga área techada, siempre que se le asigne porcentaje de participación en los bienes comunes de acuerdo con un criterio razonable como, por ejemplo, el área ocupada, ***pero para ello es imprescindible la modificación del reglamento interno primigenio para adecuarlo² a los postulados***

¹ Directiva que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común contemplado en la Ley 27157.

² En ese sentido se ha pronunciado el Tribunal Registral en el X Pleno celebrado los días 8 y 9 de abril del 2005, publicado en el diario oficial El Peruano el 09.06.2005, donde se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO



RESOLUCIÓN N° 019-2012-SUNARP-TR-T

de la vigente normatividad sobre la materia. Por consiguiente, debe confirmarse la observación de la primera instancia.

6. Finalmente, la recurrente ha esgrimido como argumento a su favor la legitimación de la inscripción de la reserva de la propiedad sobre la Azotea A. Según la apelante, como se inscribió en el asiento b-4 de la ficha 32833, debe ser independizada porque así fue admitida por el Registrador. Sin embargo, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, el asiento de inscripción refleja exactamente el contenido del título archivado, esto es, la reserva de la Azotea A a favor del señor Rafael Diego Campos Salazar Magne; la cual no fue independizada porque la legislación abrogada determinó que para ello debía tener área techada. En este sentido, lo legitimado es la inscripción y ésta publica que la Azotea A permanece en la partida matriz por haber sido reservada para el propietario. Se rechaza entonces el argumento de la recurrente.

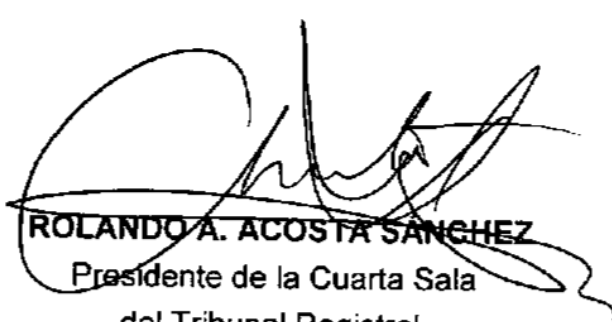
Por las consideraciones expuestas, por unanimidad se acordó:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación decretada al título venido en grado, por los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


GUSTAVO R. ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral


WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio".

