



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 15 de mayo de 2023

**APELANTE** : **JORGE ARTURO VITERI FALCÓN**  
**TÍTULO** : **N.° 178523 del 18.01.2023**  
**RECURSO** : **N.° 05590 DEL 06.03.2023**  
**REGISTRO** : **PREDIOS – TRUJILLO**  
**ACTO** : **DECLARATORIA DE FÁBRICA**  
**SUMILLA** :

**AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA INSCRIPCIÓN DE OBRAS**

Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, cuando altere la volumetría, estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios salvo que se cuente con licencia de edificación.

La autorización se acredita con copia certificada del acta asentada en el libro de actas de la Junta, acompañada de documentos que acrediten la convocatoria salvo que la sesión haya sido universal.

**AZOTEA O AIRES**

En el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando las secciones están ubicadas en la azotea, ello implica que les corresponden los aires, salvo que el reglamento interno establezca lo contrario.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica respecto de la sección inscrita en la partida registral N° 11036382 del Registro de Predios de Trujillo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

- Formulario registral N° 1 Ley N° 27157, suscrito por Jorge Arturo Viteri Falcón y por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firmas certificadas del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Informe técnico de verificación suscrito por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de localización y ubicación (Lámina U-01) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de unidad independizada Partida 11036382 (Lámina A-01) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de fábrica inscrita Partida 11036382 (Lámina A-02) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de distribución ampliación - quinto piso (Lámina A-03) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de distribución ampliación - azotea (Lámina A-04) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de distribución resultante - quinto piso (Lámina A-05) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Plano de distribución resultante - azotea (Lámina A-06) autorizado por el ingeniero verificador José Marti Segundo Saldaña Leiva, con firma certificada del 17.01.2023, por el notario público de Trujillo Apolonio Bracamonte Morales.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Trujillo, Patricia Juárez Domínguez, en los siguientes términos:

**“Señor(es): JORGE A. VITERI FALCÓN**

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

**I. ACTO ROGADO. AMPLIACIÓN DE FÁBRICA - LEY 27157. PARTIDA N ° 11003413 Y 11036382.**

**II. DEFECTOS ENCONTRADOS.**

Se solicita la ampliación de la edificación inscrita en la partida matriz 11003413, en el sentido que modifica el aspecto estructural y arquitectónico del edificio en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, de cuatro pisos con azotea a cinco pisos con azotea.

**2.1.** Revisado el planteamiento de ampliación de fábrica, se pretende la inscripción únicamente sobre la unidad denominada AZOTEA de la partida N° 11036382; sin embargo, la ampliación no solo recae sobre la unidad de este nivel, sino que está generando una nueva azotea e incrementando su área ocupada respecto del condominio total.

Sobre esta materia, el Tribunal Registral ha precisado en el criterio de la Res. N ° 402-2023-SUNARP-TR del 30.01.2023: "Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, cuando altere la volumetría estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios salvo que se cuente con licencia de edificación. La autorización se acredita con copia certificada del acta asentada en el libro de actas de la junta, acompañada de documentos que acrediten la convocatoria salvo que la sesión haya sido universal".

En el presente caso, ha intervenido únicamente el titular de la sección denominada AZOTEA, pero no ha acompañado el acuerdo de la junta de propietarios respectiva, que permita la ampliación de la edificación por el cual se ha alterado la volumetría y aspecto arquitectónico del edificio. Sírvase subsanar acompañando el respectivo acuerdo, con el voto favorable de la junta de propietarios que autorice dicha regularización (ampliación).



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

**2.2.** Se ha identificado la ampliación de la proyección vertical de la anterior azotea (ahora quinto piso), de modo que, se han creado nuevas zonas comunes en la nueva azotea, las mismas que deberán ser reguladas por el respectivo reglamento interno.

Ahora, visto el título archivado N° 2004-48517, se han fijado como bienes comunes: (...) sobrecimientos, techos y demás elementos estructurales (...). De modo que, para poder, incluir el dominio de la nueva azotea como parte de la sección independizada, deberá acompañar el reconocimiento de preexistencia de propiedad de los aires a su favor. Sírvase presentar acta de junta de propietarios por el cual se reconoce la propiedad preexistente de los aires al dueño de la última sección independizada.

**2.3.** Visto el reglamento interno archivado, según el artículo 6 y 7 del mismo, se advierte que el criterio para determinar el porcentaje de condominio es el área ocupada, y, en el presente caso con la ampliación de la nueva azotea se ha incrementado el área ocupada del edificio y por extensión se deberán recalcular los porcentajes de condominio de las secciones.

Asimismo, no se ha acompañado reglamento interno modificatorio, con la indicación del nuevo cálculo de los porcentajes de condominio, por el incremento del área ocupada. Sírvase subsanar presentado reglamento interno modificatorio, aprobado por la junta de propietarios.

### **III. BASE LEGAL.**

Artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Res. N° 402-2023-SUNARP-TR del 30.01.2023: "Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, cuando altere la volumetría, estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios salvo que se cuente con licencia de edificación. La autorización se acredita con copia certificada del acta asentada en el libro de actas de la junta, acompañada de documentos que acrediten la convocatoria salvo que la sesión haya sido universal"

Artículo 136 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán obtener, obligatoriamente, Licencia de Obra antes de su ejecución.

Artículo 149 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 153 del D.S. 035-2006-VIVIENDA.

Título archivado N° 2004-48517.



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

**SE RESERVA LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 41 DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.**

### **IV. SUGERENCIAS.**

- Sírvase subsanar según lo indicado en el punto 2.1.,2.2. y 2.3”.

### **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

-Con respecto al punto 2.1), debemos mencionar que para el presente caso no es aplicable, pues en primer lugar la volumetría de la edificación no ha sido alterada ya que la edificación existente en la unidad independizada denominada azotea tiene un retiro de límite del perímetro del área ocupada por esta unidad que sumada al retiro municipal existente no permite su visualización, por lo tanto el aspecto arquitectónico no se ha alterado y tampoco volumétricamente ya que está retirado del límite de ocupación de la unidad independizada, no se visualiza desde el exterior.

Además se contradice con lo establecido en el quinto acuerdo plenario aprobado en el LXXX Pleno del Tribunal Registral por el cual para la inscripción de la ampliación de fábrica efectuada sobre las secciones de propiedad exclusiva signadas como azoteas aun cuando se altere la volumetría no se requiere ante el registro la autorización de la junta de propietarios si se cuenta con la licencia de edificación, salvo que afecte zonas comunes, por lo tanto no se requiere la autorización de la junta de propietarios porque en nuestro caso no se altera la volumetría ni afecta zonas comunes.

-Respecto al punto 2.2), debo indicar que de acuerdo al artículo 40, inc. h) de la Ley 27157 son bienes comunes los sótanos y la azotea, salvo que en los títulos de propiedad aparezcan cláusulas en contrario. En consecuencia, al haberse independizado la azotea como unidad azotea no era necesario efectuar alguna reserva de aires ni alguna precisión sobre su condición jurídica, pues siendo de propiedad exclusiva su titular lo era por toda la proyección vertical del perímetro de dichas unidades inmobiliarias, vale decir su derecho se extiende hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de este.

-Respecto al punto 2.3), según el artículo 83 del RIRP desarrollado por la Res.601-2011-TR-A y otras para inscribir el reglamento interno



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

previamente deberá inscribirse la declaratoria de fábrica del predio matriz, salvo que exista disposición expresa en contrario, en nuestro caso posteriormente se realizará la modificatoria del mencionado reglamento.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 11036382** del Registro de Predios de Trujillo, obra inscrito el predio urbano denominado Azotea signado como Mz. O, Lote 70-A, ubicado en la Urbanización El Golf, del distrito de Víctor Larco Herrera, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, que consta de terraza.
  - ❖ En el Asiento C00001 corre inscrita la titularidad del inmueble a favor de Jorge Arturo Viteri Falcón.
  
- En la **ficha N.° 30663** que continúa en la **partida registral N.° 11003413** del Registro de Predios de Trujillo, obra inscrito el predio signado como Mz. O, Lote 70-A, ubicado en la Avenida El Golf, Urbanización El Golf, del distrito y provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, que comprende la terraza.
  - ❖ En el Asiento B00001 corre inscrita la declaratoria de fábrica, en mérito al título archivado 47745 del 17.12.2004.
  - ❖ En el Asiento B00002 consta la inscripción del reglamento interno, bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en 15 unidades inmobiliarias correspondientes a las secciones de propiedad exclusiva, en mérito al título archivado 48517 del 23.12.2004, de la siguiente forma:

| Unidad Inmobiliaria | Partida  | Porcentaje |
|---------------------|----------|------------|
| Estacionamiento 01  | 11036368 | 1.54%      |
| Estacionamiento 02  | 11036369 | 1.22%      |
| Estacionamiento 03  | 11036370 | 1.01%      |
| Estacionamiento 04  | 11036371 | 1.06%      |
| Estacionamiento 05  | 11036372 | 1.10%      |
| Estacionamiento 06  | 11036373 | 1.22%      |
| Estacionamiento 07  | 11036374 | 1.68%      |



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

|                  |          |                |
|------------------|----------|----------------|
| Tienda 01        | 11036375 | 12.18%         |
| Departamento 201 | 11036376 | 10.11%         |
| Departamento 202 | 11036377 | 9.64%          |
| Departamento 301 | 11036378 | 10.11%         |
| Departamento 302 | 11036379 | 9.64%          |
| Departamento 401 | 11036380 | 10.11%         |
| Departamento 402 | 11036381 | 9.64%          |
| Azotea           | 11036382 | 19.74%         |
| <b>TOTAL</b>     |          | <b>100.00%</b> |

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Roberto Carlos Luna Chambi. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si para inscribir la ampliación de fábrica de una sección de propiedad exclusiva cuando altere la volumetría, estilo arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación se requiere autorización previa de la junta de propietarios.

### VI. ANÁLISIS

1. El Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es una modalidad de la propiedad consistente en la coexistencia, en una edificación, de secciones de dominio exclusivo con secciones de propiedad común. Esto por cuanto, conjuntamente con la propiedad exclusiva sobre una sección determinada del edificio, va a coexistir una copropiedad sobre los elementos comunes de la edificación, como el terreno en donde está construido, los muros, las escaleras, ascensores, y demás elementos que hacen indispensable el uso por parte de los propietarios de sus respectivas unidades de propiedad exclusiva.

La particularidad, por consiguiente, del Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común es la coexistencia de unidades de dominio exclusivo con bienes comunes, motivado por la naturaleza de la edificación, como sucede con los edificios. Por ello es que se admite que la constitución de dicho régimen no sólo sea mediante un acto específico de constitución



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

(acto jurídico) por parte de sus titulares, sino también con el solo hecho de la existencia de una construcción en el que existan dos o más propietarios de distintos departamentos u oficinas.

Actualmente, el Régimen de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157, publicada el 20.07.1999, y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, publicado el 17.02.2000, cuyo T.U.O. fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA. Luego la Ley N° 30830 modificó la Ley N° 27157 en lo referente al ámbito temporal de aplicación, señalando que podrán acogerse a la regularización todas las edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016.

**2.** Conforme se desprende del Reglamento contenido en el TUO aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>, se regula lo referente a los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

El artículo 125 del citado Reglamento, señala que, las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, deben someterse al régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común. Se agrega que su aplicación es obligatoria cuando las secciones que la conforman pertenezcan a dos o más propietarios y optativa cuando pertenezcan a uno solo. De conformidad con el artículo 127 del mismo Reglamento, al momento de

---

<sup>1</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8/11/2006.





## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

solicitar la inscripción del reglamento interno, el o los propietarios de las secciones exclusivas deberán optar entre los regímenes siguientes:

- a) Propiedad exclusiva y propiedad común.
- b) Independización y copropiedad.

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

Sobre la base de dichas normas es posible afirmar que **los “aires” no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes, sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente.** De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos<sup>2</sup>.

Con esa misma orientación se promulgó la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común publicada el 20.07.1999 en el diario oficial “El Peruano”, al establecer que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas,

---

<sup>2</sup> Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12.01.2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A del 23.10.2009.



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

4. Al respecto, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23.12.2008 -en adelante la Directiva-, regula el tema de los aires de la edificación en los siguientes términos:

### 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.

La citada Directiva en el rubro de Antecedentes y Consideraciones en el numeral 4 indica lo siguiente:

“(…)

**En mérito a la autonomía de la voluntad el propietario-constructor puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo**, o incluso de él mismo, en virtud de dos modalidades clásicas: Primero, la cláusula de “reserva de aires” hasta una futura ampliación de edificación; con lo que el registro se limita a inscribir el reglamento interno (con cláusula incluida) sin independizar en ninguna partida “los aires”. La estipulación, por tanto, se incorpora en la partida matriz del edificio, aun cuando debe señalarse que muchas veces esa inscripción se omite por lo que la presente directiva trata de salvar esos errores. Segundo, **la cláusula de “independización de aires” cumple un doble efecto: reservar un derecho de sobreelevación, y solicitar, además, que éste se consigne en una nueva partida registral segregada de la matriz**. Para acceder a esta inscripción, el Registro exige que se asigne a los “aires” un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que, de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes.  
(...)

**5.** De lo expuesto, se advierte que la Directiva regula dos situaciones: primero, la posibilidad de independizar los aires, es decir de abrir una partida registral independiente para la inscripción de esos aires, que serán objeto de derechos singulares; y segundo, la reserva de aires que implica que los aires no se independizan.

La independización de los aires conlleva a que dichos aires se consignent en forma independiente en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta independización, el Registro exige además del área proyectada de acceso, que se le asigne a los “aires” un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que, de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes.

Distinto es el caso de la cláusula de reserva de aires para una futura ampliación de edificación, en el que el Registro se limita a inscribir el reglamento interno (con cláusula incluida) sin independizar en ninguna partida “los aires”. Dicha estipulación se incorpora en la partida matriz del edificio, atribuyéndose el derecho de sobreelevación a favor del propietario-constructor o a favor de algún titular exclusivo.

Cabe precisar que los propietarios de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, al momento de otorgar el reglamento interno no se encuentran obligados a establecer cláusulas relativas a los aires, es decir, requerir su independización o regular la cláusula de reserva de aires.

Estas disposiciones sobre los aires las pueden acordar luego con una modificación o aclaración del reglamento interno, de tal suerte que se



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

produzca lo previsto en la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN (artículo 5.7).

6. Ahora bien, en relación al término “azotea” en el CXLIX Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 02 y 03 de mayo de 2016, esta instancia adoptó el siguiente acuerdo:

### **AZOTEA O AIRES**

“En la legislación peruana son conceptos equivalentes azotea o aires, sin perjuicio de lo que al respecto señale el Reglamento Interno”.

En la aprobación de dicho criterio se tuvieron en consideración los siguientes conceptos:

- En el Reglamento Nacional de Edificaciones la azotea es definida como: “(...) 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”.
- La Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN de 23/12/2008, en sus considerandos, define a los “aires” como: “(...) 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 (...)”
- Asimismo, en el numeral 5.7 de la referida directiva, se ha indicado que: “De conformidad con el artículo 40, inciso h), de la ley 27157 los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva. (...)”.
- La Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establece que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

De la deliberación de posiciones pudo determinarse que, salvo disposición contraria del reglamento interno, azotea o aires son conceptos equivalentes, con lo cual **el titular del último nivel de la edificación:**



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

azotea, **adquiere la facultad de sobreelevar** que implica el derecho de construir más pisos o niveles, teniendo en cuenta los límites establecidos por los parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, en el reglamento interno pueden también establecerse límites respecto al número de niveles que podrán edificarse.

7. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la declaratoria de fábrica respecto de la sección inscrita en la partida registral N° 11036382 del Registro de Predios de Trujillo.

La registradora pública formuló observación al título presentado, señalando en el numeral 2.1 que:

“En el presente caso, ha intervenido únicamente el titular de la sección denominada AZOTEA, pero no ha acompañado el acuerdo de la junta de propietarios respectiva, que permita la ampliación de la edificación por la cual se ha alterado la volumetría y aspecto arquitectónico del edificio. Sírvase subsanar acompañando el respectivo acuerdo, con el voto favorable de la junta de propietarios que autorice dicha regularización (ampliación)”.

8. Al respecto, de la revisión de la ficha N.° 30663 que continúa en la partida registral N.° 11003413 del Registro de Predios de Trujillo, se advierte que en el asiento B00002 consta la inscripción del reglamento interno, bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, obrando en el mismo asiento las anotaciones de independización de las 15 secciones que la conforman de la siguiente manera:

| Unidad Inmobiliaria | Partida  | Porcentaje |
|---------------------|----------|------------|
| Estacionamiento 01  | 11036368 | 1.54%      |
| Estacionamiento 02  | 11036369 | 1.22%      |
| Estacionamiento 03  | 11036370 | 1.01%      |
| Estacionamiento 04  | 11036371 | 1.06%      |
| Estacionamiento 05  | 11036372 | 1.10%      |
| Estacionamiento 06  | 11036373 | 1.22%      |
| Estacionamiento 07  | 11036374 | 1.68%      |
| Tienda 01           | 11036375 | 12.18%     |
| Departamento 201    | 11036376 | 10.11%     |
| Departamento 202    | 11036377 | 9.64%      |



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

|                  |          |                |
|------------------|----------|----------------|
| Departamento 301 | 11036378 | 10.11%         |
| Departamento 302 | 11036379 | 9.64%          |
| Departamento 401 | 11036380 | 10.11%         |
| Departamento 402 | 11036381 | 9.64%          |
| Azotea           | 11036382 | 19.74%         |
| <b>TOTAL</b>     |          | <b>100.00%</b> |

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el derecho de propiedad no es irrestricto: está sujeto a límites legales. Uno de ellos, en el caso de predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se encuentra previsto en el artículo 133 del reglamento de la Ley 27157:

**Artículo 133.- Ejecución de obras, acumulación, subdivisión o independización de secciones de propiedad exclusiva**

(...)

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

9. En este caso, se está solicitando la inscripción de la fábrica sobre la sección inscrita en la partida 11036382, en la que actualmente no obra fábrica alguna inscrita (azotea). Evidentemente, al tratarse de un piso nuevo que se levanta sobre dicha azotea, se está alterando **la volumetría** y el aspecto exterior de la sección y del inmueble matriz. Por lo tanto, se requiere obtener la aprobación de la Junta de Propietarios.

Sobre dicha materia en el 80° Pleno del Tribunal Registral celebrado el 15 y 16 de diciembre de 2011 se aprobó el siguiente acuerdo:

**AMPLIACIÓN DE FÁBRICA CON APROBACIÓN MUNICIPAL**

Para la inscripción de la ampliación de declaratoria de fábrica sobre secciones de propiedad exclusiva, aun cuando altere la volumetría, estilo



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

arquitectónico o el aspecto exterior de la edificación, no se requiere acreditar ante el Registro la autorización de la junta de propietarios si se cuenta con licencia de edificación, salvo que afecte zonas comunes.

Como puede apreciarse, dicho acuerdo establece que no se requerirá autorización de la junta cuando se cuente con licencia de edificación. Sin embargo, en el título venido en grado no se ha presentado licencia de edificación pues se pretende la inscripción de la fábrica vía FOR (regularización).

En consecuencia, sí se requiere de la autorización de la junta. Por lo que, **se confirma el numeral 2.1 de la observación.**

**10.** Con respecto al numeral 2.2, tal como se pudo establecer en el considerando sexto de esta resolución, salvo disposición contraria del reglamento interno, azotea o aires son conceptos equivalentes, **con lo cual el titular del último nivel de la edificación: azotea, adquiere la facultad de sobreelevar** que implica el derecho de construir más pisos o niveles, teniendo en cuenta los límites establecidos por los parámetros urbanísticos. Asimismo, en el reglamento interno pueden también establecerse límites respecto al número de niveles que podrán edificarse.

Ahora bien, uno de los límites que se presenta son las zonas comunes de la edificación, que según su destino o naturaleza pertenecen a todos los propietarios del inmueble una vez que se hayan enajenado las secciones de dominio exclusivo, por lo que los aires en cuestión no podrían proyectarse sobre áreas de dominio común.

Estando a lo señalado, debe entenderse que, si bien la extensión de los aires puede abarcar más allá de la proyección de las unidades inmobiliarias sobre las que se encuentran, dicha extensión no puede afectar derechos de terceros ni la proyección de los aires de las zonas comunes, pues esta tendrá la misma condición que la unidad sobre la que se ubica, salvo que el reglamento interno disponga lo contrario, o se acuerde con posterioridad su desafectación y transferencia.

En el presente caso, de acuerdo con el antecedente registral reseñado en el rubro IV de esta resolución, tenemos que actualmente el predio matriz



## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

ha quedado reducido a zonas comunes, sin que conste restricción alguna sobre el derecho de edificar de la unidad exclusiva (azotea). Asimismo, se puede apreciar que la sección “azotea” inscrita en la partida N° 11036382 es de propiedad de Jorge Arturo Viteri Falcón. Entonces, estando que la azotea es sinónimo de aires de la edificación, se colige que al titular de dicha unidad exclusiva le asiste el derecho de sobreelevación hasta los límites establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, correspondiendo —por tanto— la edificación resultante al titular de aquella.

Siendo así, resulta innecesario presentar el acta de junta de propietarios por el cual se reconoce la propiedad preexistente de los aires al dueño de la última sección independizada, pues tratándose de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando las secciones están ubicadas en la azotea, ello implica que les corresponden los aires, salvo que el reglamento interno establezca lo contrario, que no es el caso.

En ese sentido corresponde **revocar el numeral 2.2 de la observación.**

**11.** Con respecto al numeral 2.3, en relación a que debe inscribirse simultáneamente el reajuste de porcentajes de participación y consecuente modificación de reglamento interno, se deja en claro que con el título alzado se solicita únicamente la inscripción de la fábrica, esa afirmación se sustenta en la solicitud de inscripción (formulario) y el escrito de apelación. En conclusión, queda claro que la rogatoria ha quedado circunscrita solo a la ampliación de fábrica.

Debemos expresar que no resulta imperiosa la inscripción simultánea de la modificación del reglamento interno, más aún porque es en sí la inscripción de la fábrica la que constituye acto previo para la posterior modificación del reglamento interno. Por consiguiente, inscrita la ampliación de la fábrica en cuestión, con posterioridad se podrá solicitar la modificación del reglamento





## RESOLUCIÓN N°2100-2023-SUNARP-TR

interno a fin de consignar las nuevas características de la sección de propiedad exclusiva "Azotea".

Por tales razones, corresponde **revocar el numeral 2.3 de la observación** emitida por la registradora, conforme al desarrollo de la presente resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

El título cuenta con prórroga otorgada mediante Resolución N° 089-2023-SUNARP-PT del 24.04.2023.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** el numeral 2.1; y **REVOCAR** los numerales 2.2 y 2.3 de la observación formulada al título apelado, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

#### Regístrese y comuníquese

Fdo.

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**

Vocal del Tribunal Registral

**ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI**

Vocal del Tribunal Registral