



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1718 - 2013-SUNARP-TR-L

Lima, 22 OCT. 2013

APELANTE : MANUEL ENRIQUE AVILDO CANO
TÍTULO : N° 768333 del 15/8/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 80629 del 13/9/2013.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Rectificación.



SUMILLA :
IMPROCEDENCIA DE RESERVA DE AIRES

"No procede la rectificación de un asiento de compraventa para incluir una reserva de aires cuando no consta inscrito un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común en donde se determina como unidad de dominio exclusivo a los aires".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento C 00002 de la partida N° 43988816 del Registro de Predios de Lima, en el sentido de señalar que la transferencia de acciones y derechos realizada por María Zoraida Asturrizaga Lazarte a favor de Bertha Mariela Alvildo Cano, inscrita en él, no comprende los aires del predio.

A tal efecto se presenta la solicitud y escrito de rectificación de inscripción del 12/8/2013, suscrita por Manuel Enrique Alvildo Cano.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Juan Ramón Rodríguez Panta formuló tacha sustantiva en base a los siguientes fundamentos:

*"Señor(es):
Se tacha el presente título por cuanto revisado el título archivado que dio mérito a la inscripción del asiento C00002 no consta ninguna reserva de aires. (...)"*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

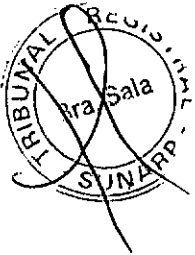
- Si bien es cierto que en el título archivado que dio mérito a la inscripción del asiento C 00002 no consta ninguna reserva de aires, pues no es necesaria tal reserva según el artículo 1360 del Código Civil, ni es obligatoria; no es menos cierto que en la cláusula segunda de la escritura pública del 29/2/2009, no están especificados los aires como el bien materia de venta, artículo 1532 del citado Código.



- Por otra parte, el contrato es obligatorio conforme lo establece el artículo 1361 del Código Civil, siendo así, el Registro debió haber calificado el contrato aludido con arreglo a los literales c) y d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- La venta de los aires no es la razón de ser de la voluntad de las partes.
- Corroboran sobre el bien materia de la venta y la voluntad expresada los artículos 1362, 1363 y 1529 del Código Civil donde no figuran los aires como la operación de compraventa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble denominado lote 22 de la manzana "E" de la urbanización El Trébol, en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, se encontraba inscrito originariamente a fojas 465 del tomo 2294 del Registro de Predios de Lima, posteriormente, la información contenida en el citado antecedente se traslado a la ficha N° 444409 que continúa en la partida N° 43988816 del mismo Registro, siendo su titular registral Bertha Mariela Alvildo Cano, según se desprende de los asientos C 00001 y C 00002.



En el asiento 2-b) de la referida ficha, consta inscrito el traslado de inscripción de la fábrica del predio, describiéndose ésta de la siguiente manera: Casa tipo 8-F consta de sala de estar, comedor, pasadizo de distribución, 3 dormitorios con espacio para closet, baño, cocina, patio interior, pasadizo de entrada, espacio para futura construcción de dormitorio y baño de servicio, car-port y jardines exterior e interior.

En el asiento C 00001 y C 00002 constan inscritas las compraventas de acciones y derechos realizadas por José Eladio Alvildo Cano y María Zoraida Asturrizaga Lazarte a favor de Bertha Mariela Alvilda Cano, por el precio de US\$ 10,000.00 y US\$ 9,000.00, respectivamente.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿En qué casos procede la reserva de aires?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento C 00002 de la partida N° 43988816 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que la transferencia de acciones y derechos allí inscrita no comprenden los aires del predio.

El Registrador formuló tacha sustantiva señalando que del título archivado que dio mérito a la extensión del mencionado asiento C 00002, no se aprecia que se haya efectuado reserva alguna respecto de los aires del predio.

Por tanto, corresponde determinar si procede la rectificación solicitada.



RESOLUCIÓN No. - 1718 -2013-SUNARP-TR-L

2. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que, “*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)*”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y Numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez.

3. El artículo 75 del referido reglamento define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

4. 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, referidos el primero de ellos a que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, y, el segundo a que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, se hace posible extraer su significado.

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 respectivos¹.

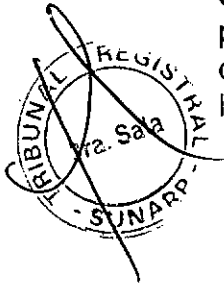
Con esa misma orientación se promulgó la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y

¹ Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12/1/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A 23/10/2009.



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

5. Al respecto, la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008.



"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.

6. Retomando el tema de la rectificación debe indicarse que el artículo 81 del RGRP, detalla los errores materiales y de concepto, en la forma siguiente: "El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;*
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;*
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;*
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.*

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".

Ahora bien, como lo hemos señalado la reserva de aires con o sin independización se establece en el reglamento interno dentro de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Si la reserva de aires es sin independización, esta circunstancia debe constar en el asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada. En ese sentido, de haberse omitido dicha circunstancia es posible la rectificación, si es que en los antecedentes registrales se verifica la existencia de un reglamento interno que haya previsto la existencia de los aires como un dominio independiente del resto de las secciones exclusivas.

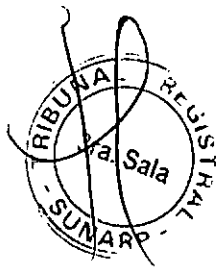
7. En el presente caso, el inmueble denominado lote 22 de la manzana "E" de la urbanización El Trébol, en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, se encontraba inscrito originariamente a fojas 465 del tomo 2294 del Registro de Predios de Lima, posteriormente, la información contenida en el citado antecedente se traslado a la ficha N° 444409 que continúa en la partida N° 43988816 del mismo Registro, siendo su titular registral Bertha Mariela Alvildo Cano, según se desprende de los asientos C 00001 y C 00002.



RESOLUCIÓN No. - 1718 -2013-SUNARP-TR-L

En el asiento 2-b) de la referida ficha, consta inscrito el traslado de inscripción de la fábrica del predio, describiéndose ésta de la siguiente manera: Casa tipo 8-F consta de sala de estar, comedor, pasadizo de distribución, 3 dormitorios con espacio para closet, baño, cocina, patio interior, pasadizo de entrada, espacio para futura construcción de dormitorio y baño de servicio, car-port y jardines exterior e interior. La independización se efectuó sin la preexistencia de un reglamento interno ni mucho menos el establecimiento de un régimen de propiedad exclusivo y propiedad común.

Revisado el asiento C 00002 de la partida 43988816 del Registro de Predios de Lima, se publicita que Bertha Mariela Alvildo Cano, propietaria del 50% de alícuotas, ha adquirido la totalidad de los derechos y acciones que correspondían a María Zoraida Asturrizaga Lazarte sin hacer ninguna precisión o reserva, ni mucho menos se deja constancia de la existencia de un reglamento interno.



A mayor abundamiento, revisado el título archivado N° 859589 del 12/10/2011 que dio origen al mencionado asiento, se aprecia la escritura del 28/02/2009 otorgada ante la Notaria de Lima Silvia Samaniego Mestanza, en la que se señala:

Primera.- La vendedora, es propietaria del 50% (cincuenta por ciento) de acciones y derechos del inmuebles denominado casa tipo 8-F, ubicado con frente a la calle N° 32 (Manco Inca), urbanización El Trébol, mz. E, Lt. 22, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N°444409 y su continuación en la partida electrónica N° 43988816 del Registro de Predios de Lima.

Segunda.- Por la presente la vendedora, da en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora, las acciones y derechos que le corresponde sobre la totalidad del inmueble descrito en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponden a dichas acciones y derechos del inmueble descrito, con sus costumbres, entradas, salidas, por el precio de US\$ 9,000.00 (nueve mil y 00/100 dólares americanos), que la vendedora declara cancelado sin más constancia de cancelación que su firma puesta en el presente documento (...)

Se tiene entonces que en la cláusula segunda de la escritura, las partes contratantes declaran expresamente que son objeto de venta las acciones y derechos sobre la totalidad del inmueble, con todo cuanto de hecho y derecho le correspondan; esto es, las partes contratantes no hacen mención alguna a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común que pueda justificar una eventual reserva de aires.

Por tanto, estando a que el asiento C 00002 refleja lo convenido por las partes en la escritura del 28/2/2009, no se advierte el error manifestado por el recurrente; en consecuencia, corresponde **confirmar la denegatoria de inscripción** formulada por el registrador.

8. Respecto a lo argumentado por el apelante, cabe mencionar que los artículos citados en su recurso no hacen si no apoyar lo resuelto por esta instancia. Así, el artículo 1361² del Código Civil establece que los contratos

² Artículo 1361.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla



son obligatorios en cuanto se hay expresado en ellos, presumiéndose que su contenido es la voluntad de las partes. En el presente caso, se ha establecido que las partes declararon que la transferencia de alícuotas es respecto de la totalidad del inmueble lo que incluye el suelo y el sobresuelo hasta donde sea útil para el propietario, tal como lo establece el artículo 954 del Código Civil.

Reiteramos que para que los aires tengan la condición de unidad inmobiliaria independiente del área techada, debe preexistir un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común así como la estipulación expresa de considerarlo una unidad independiente. En otras palabras: La existencia de "aires" no se presume como parece entender equivocadamente el apelante, sino que debe estipularse su existencia conforme a las reglas del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como ya se ha explicado en el presente análisis.

Del mismo modo, los artículos 1362³ y 1363⁴ del citado Código, regulan la buena fe presente en el proceso de formación y celebración del contrato y los efectos del mismo, respectivamente, significando entonces que todo lo que se ha estipulado responde a la voluntad de las partes. En el presente caso, habiéndose estipulado la venta de la totalidad del inmueble se presume que hubo buena fe al transferir todo el predio.

Intervienen como Vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 127-2013-SUNARP/PT del 13/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal (s) del Tribunal Registral


ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES
Vocal (s) del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2013/768333-2013.doc
Ois.

³ **Artículo 1362.**- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

⁴ **Artículo 1363.**- Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no trasmisibles.