

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La independización de aires sobre aires sin edificación  
previa: análisis registral y urbano de su viabilidad jurídica

Trabajo académico para optar el título de Segunda  
Especialidad en Derecho Registral

Autor:

***María Teresa Vargas Núñez***

Asesor:

***Felix Roberto Jimenez Murillo***


Lima, 2025

## Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “La independización de aires sobre aires sin edificación previa: análisis registral y urbano de su viabilidad jurídica”, del autor VARGAS NUÑEZ, MARIA TERESA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 24%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 7 de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de diciembre del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0001-9051-1098">https://orcid.org/0000-0001-9051-1098</a>	

## **RESUMEN**

*En el presente artículo se busca dejar en evidencia los vacíos normativos relacionados a la independización de aires sobre aires sin edificación previa, ello tomando en consideración la regulación del régimen de propiedad exclusiva y Propiedad común, doctrina peruana y española, Ordenanzas Municipales que amplían los parámetros urbanísticos de manera desmedida y la falta de cumplimiento de regulaciones y estudios previos determinados por el Reglamento Nacional de Edificaciones.*

*En este sentido, se verá como conclusión principal que, si bien es cierto que hay un crecimiento urbanístico en zonas aledañas al centro financiero, algunas municipalidades distritales han optado por ampliar los parámetros urbanísticos de su distrito de manera exponencial y reducir el área mínima requerida para la construcción de departamentos.*

*Una segunda conclusión estará relacionada a la necesidad de mayor control en las supervisiones y requisitos previos solicitados de manera previa al otorgamiento de la licencia de obra dadas por las Municipalidades Distritales en las construcciones, esto para validar que se estén usando materiales de construcción adecuados, se realicen estudios de suelo antes de realizar cualquier tipo de construcción que implique una gran cantidad de pisos y garantizar que no se deje de lado la seguridad de los propietarios y transeúntes.*

*Por último, se presentarán posibles soluciones a las normativas preexistentes con la finalidad de actualizar su regulación para dar cabida a los casos concretos que hoy en día ven su aplicación de manera más cotidiana al tenerse una mayor demanda de departamentos en ciertos distritos céntricos de Lima.*

### **Palabras clave**

*Propiedad Horizontal- Distritos céntricos- Crecimiento urbano desmedido- Flexibilización de parámetros urbanísticos- Riesgos edificatorios*

## **ABSTRACT**

*In this article, the aim is to highlight the regulatory gaps related to the subdivision of air rights over air spaces without prior construction. This analysis takes into account the regulations governing the regime of exclusive and common property, Peruvian and Spanish legal doctrine, Municipal Ordinances that excessively expand urban planning parameters, and the lack of compliance with regulations and preliminary studies established by the National Building Regulations.*

*In this regard, the main conclusion will show that, although there is undeniable urban growth in areas adjacent to the financial center, some district municipalities have chosen to exponentially expand the urban parameters of their districts and reduce the minimum area required for the construction of apartments.*

*A second conclusion will address the need for greater control in inspections and preliminary requirements requested before the granting of building permits by District Municipalities. This is necessary to ensure that appropriate construction materials are used, that soil studies are carried out before any type of multi-story construction, and that the safety of both property owners and pedestrians is not neglected.*

*Finally, possible solutions will be presented for the preexisting regulations, with the purpose of updating them to accommodate specific cases that are becoming increasingly common today due to the higher demand for apartments in certain central districts of Lima.*

### **Keywords**

*Horizontal Property - Central Districts - Uncontrolled Urban Growth - Relaxation of Urban Planning Parameters - Building Risks*

# ÍNDICE

## Contenido

### Contenido

INTRODUCCIÓN.....	4
1. Marco conceptual y normativo de los aires sobre aires .....	5
1.1. Antecedentes del régimen de propiedad horizontal .....	5
1.2. La independización y requisitos de propiedad horizontal.....	10
2. Falta de planificación urbana y nuevos tipos de edificaciones en Lima .....	12
2.1. Compatibilidad de los parámetros urbanísticos con los nuevos tipos de edificaciones .....	13
2.2. Riesgos urbanísticos frente a la construcción desmedida de edificios en distritos centralizados de Lima para promover la inversión privada .....	18
3. Crecimiento urbano desmedido y posibles riesgos futuros .....	20
3.1. Crecimiento urbano desmedido y surgimiento de edificaciones horizontales.....	21
3.2. Nuevas formas de edificación, flexibilidad de parámetros urbanísticos frente a inversión inmobiliaria y posibles riesgos .....	22
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	26
BIBLIOGRAFÍA.....	28

## INTRODUCCIÓN

El presente artículo tiene por finalidad ser una amable guía con respecto a la regulación que va por detrás de las nuevas edificaciones con varios pisos que vemos alrededor de Lima. Para ello, se empezará por explicar de manera detallada y sencilla en qué consiste el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, desde cuándo se comenzó a usar este régimen en el Perú, qué requisitos debe cumplir una edificación antes de lograr su inscripción, el correcto uso del término aires, sus implicancias y limitaciones.

Asimismo, se detallará la clasificación de los diversos tipos de edificaciones que son reguladas bajo este régimen, considerando el contexto actual, por ejemplo, el crecimiento urbano desmedido en ciertos distritos de Lima, el apoyo dado por las Municipalidades Distritales en pro a la inversión inmobiliaria (de manera desmedida) al ampliar parámetros urbanísticos y reducir de área mínima por departamentos, esto sin solicitar de antemano estudios de suelo para viabilizar la posibilidad de la edificación de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones.

Por último, se pondrán en relevancia los posibles riesgos generados por la falta de planificación urbana y la desmedida flexibilización de parámetros urbanísticos tanto para los propietarios de estos nuevos departamentos con respecto a su calidad de vida como para los transeúntes considerando que, el Perú se ubica en una zona altamente sísmica de América Latina.

Para ello, será fundamental la actualización de la normativa relacionada para definir los límites en las actuaciones de las Municipalidades Distritales y así, evitar que las inversiones inmobiliarias sean un factor de sesgo en las tomas de decisiones municipales.

## **1. Marco conceptual y normativo de los aires sobre aires**

En la presente sección se presentarán los antecedentes del régimen de propiedad horizontal, la determinación del requisito de una edificación para optar por este tipo de régimen, la similitud de este requisito en la doctrina española y la situación actual de este régimen a partir del incremento de edificios en ciertos sectores de la ciudad.

Asimismo, se analizarán los requisitos urbanísticos y legales para la independización de aires sobre aires y, se identificará que, un requisito básico para lograr esta independización es contar con una declaratoria de fábrica de manera previa.

### **1.1. Antecedentes del régimen de propiedad horizontal**

Si bien el régimen de propiedad horizontal o también llamado Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, fue regulado por primera vez en el Perú a través del Decreto Legislativo 22112 de 1978, a partir del siglo XIX, la sociedad peruana comienza a mostrar los primeros signos del surgimiento de este régimen en la realidad social. Una de las primeras muestras edificatorias en nuestro país son las quintas, las cuales, de acuerdo con Nadia Baquerizo, son una agrupación de casas ubicadas de manera conjunta, ya sea en una misma cuadra o una misma manzana, con la característica especial de ser manejados por una sola administración (2019, p. 38).

El surgimiento de estas quintas, principalmente en Barrios Altos, inició como consecuencia de las migraciones internas. En este sentido, el gran crecimiento poblacional dentro de un periodo de tiempo bastante corto y, la falta de medidas proporcionadas por el Estado para cubrir este déficit de viviendas conllevó que, la sociedad peruana se vea en la necesidad de buscar nuevas formas de optimizar el uso de suelo y espacio de los inmuebles como, por ejemplo, las quintas, las cuales albergaban a una gran cantidad de familias que se conectaban con el área común de la entrada a sus viviendas y con una zona central para realizar el aseo de manera conjunta.

Otro punto importante para destacar es que, las quintas constituyen un caso particular al régimen de propiedad horizontal pues, tomando en consideración que su rasgo principal se centra en que, se tienen varias viviendas unidas alrededor de un área común o patio y un área de acceso común, no obstante, este rasgo por sí solo es muy dinámico.

Se menciona que este rasgo es dinámico en la medida en que, puede darse el caso en que, si bien cada una de las viviendas que conforma la quinta tienen propietarios distintos y todos ellos tienen como área común el patio de la quinta, de acuerdo al Decreto Legislativo 22112, los propietarios de la quinta pueden optar registrarse bajo el régimen de independización y copropiedad en el supuesto que, las quintas cuenten con viviendas de un solo piso o, que en el caso de que estas viviendas cuenten con más de un piso, estos se mantengan la titularidad bajo el mismo propietario.

En consecuencia, las quintas tienen la opción de verse reguladas bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o, por el régimen de independización y copropiedad (Avendaño: 2017, p. 112).

Asimismo, de acuerdo con Gonzáles Barrón, una de las evidencias de edificaciones con diversas secciones de propiedad exclusiva pertenecientes a personas distintas es el relato del registrador Alfredo del Valle, al cual le solicitaron en 1903, la inscripción de pisos en una finca en partidas registrales diferentes puesto que, cada piso pertenecía a un propietario distinto (2006, p. 377).

Posteriormente, Perú empieza a regular normativamente la evolución de este régimen con la inclusión de ciertas características básicas: En 1936, el Código Civil regula a partir de tres artículos esta figura jurídica e inserta en la legislación peruana la posibilidad de contar con varios propietarios dentro de una misma edificación. A continuación, el Decreto Legislativo N° 22112 utiliza por primera vez la denominación de propiedad horizontal a manera de dar un nombre a la figura jurídica y regula a partir de su artículo 1, la obligatoriedad del uso de este

régimen para toda edificación o conjunto de ellas, siempre y cuando cuenten con secciones de dominio exclusivo pertenecientes a más de un propietario y, por bienes de dominio común, como en el caso de los servicios comunes.

Seguidamente, en 1999 la Ley 27157, modifica el nombre del régimen, con lo cual, pasamos de un llamado régimen de propiedad horizontal a un régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común. El cambio de nombre del régimen se realizó con la finalidad de abarcar una mayor cantidad de supuestos dentro de esta figura. De igual manera, en el artículo 129 del Reglamento de esta Ley se establece como requisito básico, la necesidad de contar con una edificación o conjunto de estas con secciones de dominio exclusivo, secciones de dominio común, una Junta de Propietarios y un Reglamento Interno, el cual debe brindar las pautas de las normas de convivencia aplicables al conjunto de propietarios dentro de la edificación y disposiciones especiales sobre el mismo como, por ejemplo, la necesidad de notificar la venta de una sección de dominio exclusivo en la Junta de Propietarios más cercana antes de la puesta en venta de manera pública.

Por último, a inicios del 2023, se publicó el Decreto Legislativo 1568, el cual, si bien tiene las últimas actualizaciones realizadas sobre el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por el momento no se encuentra vigente puesto que, aún no se publica su Reglamento. El artículo 6 de este Decreto Legislativo establece que, para que una edificación pueda optar por este régimen debe contar con lo siguiente: una edificación culminada, una autorización por parte de la municipalidad de la construcción edificada, y que estas edificaciones hayan sido regularizadas de acuerdo con la normativa prevista.

Luego de haber mencionado de manera general los instrumentos normativos más relevantes de la legislación peruana, podemos resaltar como elemento común que, para que una edificación pueda optar por ser regulado por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es necesario contar con una edificación física, áreas de propiedad común y áreas de propiedad exclusiva. Por su parte, los juristas españoles, Ramón y Luis Roca Sastre mencionan que, este régimen solo puede aplicarse en edificaciones con construcción concluida pues,

para este régimen es necesario contar con espacios físicos con posibilidades de ser independizados y atribuir titularidades a más de un propietario (1979, p. 462-464).

Esto quiere decir que, en el caso español, es necesario contar con la edificación concluida antes de inscribir la independización de la unidad de propiedad exclusiva, en ese sentido, la doctrina y jurisprudencia española mencionan que, de no constituirse plenamente la edificación a ser independizada, debería optarse por la anotación preventiva de la futura edificación a través de la figura jurídica de prehorizontalidad.

Los juristas españoles Luis Diez- Picazo y Antonio Guillón mencionan que, la prehorizontalidad es aquella situación jurídica a través de la cual el régimen de propiedad horizontal aún no ha llegado a constituirse de manera plena, sin embargo, se anota la voluntad de los interesados para constituir este régimen en un futuro (1997, p. 434- 436).

De igual forma, la sentencia N° 263/2010 del Tribunal Supremo español establece la prehorizontalidad como el régimen previo y transitorio del régimen de prehorizontalidad, el cual adquirirá forma al momento de tener la construcción de la edificación concluida.

Por su parte, en la actualidad, en la sociedad peruana hay un aumento en la construcción de edificios de varios pisos, el arquitecto Luis Tagle Pizarro menciona que, ciertos distritos en Perú, tales como Surco, Miraflores, Barranco, San Miguel y Magdalena tienen la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios y, si bien, Lima aún no puede considerarse una ciudad densa de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao porque dos tercios de la ciudad cuenta con menos de ciento veinte habitantes por hectárea, hay un crecimiento en la población de las ciudades y una concentración de empresas en determinados distritos, lo cual produce una mayor demanda de vivienda en ciertos sectores de la ciudad (2014).

No obstante, es imprescindible que, la planificación urbana se actualice de manera paralela a este crecimiento urbano, esto con el objetivo de garantizar la seguridad de terceras personas con la construcción de estos edificios, los cuales van aumentando la cantidad de pisos edificados.

En este sentido, la sociedad peruana hace mayor hincapié en la necesidad de uso de los aires con la finalidad de ampliar su edificación. Es así que, el artículo 954 del Código Civil menciona que, la propiedad de un inmueble se extiende al subsuelo y al sobresuelo, los cuales comprenden todo lo que está encima y por debajo de la superficie. De manera implícita, vemos que la normativa peruana regula el derecho sobre aires.

Asimismo, la Directiva N° 009-2008- SUNARP/SN destaca que, los aires son la “facultad que se concede a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes”. Hay que considerar que, la normativa mencionada hace referencia a la superficie inmediata del último piso construido. No obstante, actualmente, no solo se han visto casos de solicitud de independización de aires, sino que, por el contrario, se busca independizar aires sobre aires, es decir, una unidad inmobiliaria futura sobre una unidad inexistente.

Los aires sobre aires aún no cuentan con una regulación específica, sin embargo, en el acuerdo plenario CXLIII del año 2016, el Tribunal Registral decide equiparar los términos de azotea y aires y, permite la independización de aires sobre aires de manera previa a la construcción de la nueva unidad inmobiliaria, siempre y cuando en los planos se proyecte un área de acceso independiente a la unidad de dominio exclusivo y se asigne un porcentaje de participación de áreas comunes del área a independizar. Asimismo, debe presentarse el reglamento interno modificado que incluyan las especificaciones de la nueva área a independizar.

La independización de aires sobre aires conforme a lo dispuesto en el acuerdo plenario CXLIII trae consigo una serie de riesgos, esto al no tomar en consideración el proceso estándar para la independización de áreas de propiedad exclusiva y propiedad común sin otorgar una justificación detallada

para destacar la diferencia de este proceso en específico y la prescindibilidad de una validación de los parámetros urbanísticos, de contar con una edificación física o la solicitud de autorización de edificación por parte de la Municipalidad Distrital.

## **1.2. La independización y requisitos de propiedad horizontal**

Con respecto al proceso de independización de áreas de propiedad exclusiva dentro del régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común es importante mencionar que, “todo propietario tiene el derecho a edificar como una potestad inherente al dominio del suelo, no obstante, este derecho no deja de ser regulado por disposiciones urbanísticas y edificatorias” (Vargas Núñez, M: 2025, p. 20). Con lo cual, el derecho de edificación de los propietarios tiene una serie de limitaciones y restricciones sobre el mismo. Estas limitaciones son impuestas con el objetivo de garantizar la viabilidad de la edificación y la seguridad tanto de los habitantes de la edificación, de los vecinos y de los transeúntes.

Para lograr la independización de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva es necesario solicitar autorizaciones de manera previa y posterior a la edificación y un procedimiento en registros públicos para registrar esta independización y optar por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Como primer paso, de acuerdo con el artículo 50 del Reglamento de la Ley 27157, es necesario presentar una solicitud de autorización antes de iniciar cualquier obra sobre la propiedad, sea esta una nueva edificación, una remodelación, una ampliación, modificación o reparación de un espacio del inmueble ante la Municipalidad Distrital correspondiente, esto con el objetivo de verificar que el proyecto cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios del sector donde se ubica el inmueble en cuestión.

Eleodoro Romero Romaña menciona que, a través de la licencia de obra el Estado valida que esta edificación futura se adecúe al uso de suelo, la altura y normas de habitabilidad dadas al corte del otorgamiento de la licencia. En este sentido, la Municipalidad se limita a validar la edificación futura con las

normativas de edificación y habitabilidad, no hay un ejercicio discrecional en este proceso para otorgar las licencias (1948, p. 397).

Los parámetros urbanísticos y edificatorios son las condiciones técnicas y normativas emitidas por las Municipalidades Distritales, las cuales determinan las pautas para realizar una edificación, tomando en consideración las propiedades de la zona. De acuerdo a la Ley 29090 los parámetros urbanísticos incluyen la zonificación, la altura máxima de la edificación, entre otros. Estos parámetros pueden ser solicitados por el administrado ante la Municipalidad Distrital donde se encuentra ubicado el inmueble.

Es importante mencionar que, los parámetros urbanísticos y edificatorios no se mantienen estáticos, sino que, por el contrario, a partir de las necesidades variables de la sociedad, estos parámetros deben actualizarse constantemente. Asimismo, es necesario mencionar que, la determinación de la función por parte de la Municipalidad para otorgar licencias de obra y declaratorias de fábrica es exclusiva de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79, inciso 3.6.1 de la Ley Orgánica de Municipalidades y el artículo 3 de la Ley 29090.

A partir del otorgamiento de la licencia de obras, el propietario tiene treinta y seis meses, prorrogables por doce meses adicionales, para edificar la construcción futura. El otorgamiento de esta licencia brinda la garantía al propietario de que, ante un cambio en la zonificación, la Municipalidad ya no pueda anular la licencia de obras. Si bien la licencia de obras puede ser inscrita en los registros públicos de acuerdo al artículo 89.3 del Reglamento de la Ley 27157, no genera un cambio en la situación jurídica debido a que aún no se cuenta con el acto definitivo inscribible, esto es, la edificación.

Una vez, el propietario ha concluido la construcción presentada ante la Municipalidad en planos, debe solicitar la conformidad de obra a la misma autoridad administrativa, esto como medida para validar que la edificación cumplió con los parámetros urbanísticos aprobados. En este punto pueden darse dos situaciones, la primera de ellas es que, la Municipalidad no otorgue la conformidad de obra por encontrar una observación dentro de la construcción,

con lo cual, el propietario deberá subsanar la observación dada. La segunda de estas situaciones es que, la Municipalidad brinde la conformidad de obra, con lo cual, se da paso a la declaratoria de fábrica de la edificación.

Es muy importante obtener esta declaratoria de fábrica pues, tal como menciona Jorge Castañeda, la declaratoria de fábrica es “el acto jurídico que transforma una edificación física en un bien registralmente reconocido (...) habilitando actos posteriores como la constitución del régimen de propiedad horizontal (1973, p. 342- 343). En este sentido, es recién a partir de la construcción de una edificación que tenemos un acto definitivo apto para ser inscribible.

De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, para solicitar una inscripción ante registros públicos, es necesario contar con un título que contenga un acto o derecho definitivo pues, el Registro solo debe publicitar situaciones firmes y ciertas. En ese sentido, los actos provisionales o en trámite no pueden tomarse como títulos pues, por el principio de legitimación, los asientos registrales deben presumirse exactos y válidos, los cuales, a su vez, confían en el registro y sus inscripciones antes de realizar cualquier transacción.

Es recién a partir del otorgamiento de la declaratoria de fábrica que, el administrado puede solicitar ante Registros Públicos la inscripción del área de propiedad exclusiva y posterior a ello, puede optar por solicitar que este inmueble se rija bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. No hay que olvidar que, en el caso de optar por este régimen, es necesario la presentación de un Reglamento Interno y la selección de una Junta de Propietarios.

En este sentido, ante la necesidad de la inscripción de una unidad de propiedad exclusiva adicional, debe incluirse a estos documentos la modificación de la declaratoria de fábrica y el Reglamento Interno modificado.

## **2. Falta de planificación urbana y nuevos tipos de edificaciones en Lima**

El objetivo de la presente sección es presentar la falta de planificación urbana en el Perú a lo largo de los años, pero más específicamente en el caso de Lima y, como ello se ve reflejado en los diversos tipos de edificación/ construcciones poco convencionales de los últimos años como, por ejemplo, el caso los edificios de oficinas prime y sub prime, los cuales se rigen bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Asimismo, se analizará si la regulación actual del régimen de propiedad exclusiva y propiedad es suficiente para estos nuevos supuestos o si, por el contrario, es necesario proponer un cambio normativo con la finalidad de adaptar este régimen a la realidad social actual.

### **2.1. Compatibilidad de los parámetros urbanísticos con los nuevos tipos de edificaciones**

Es inevitable pensar que Lima tiene ciertos distritos considerados céntricos por estar ubicados cerca de los centros financieros, centros comerciales, universidades, centros laborales, colegios y clínicas reconocidas. Sin embargo, ¿qué son los centros urbanos? “son espacios de la ciudad que tienden a concentrar actividades económicas, sociales, culturales o manifestaciones políticas, y que ofrecen mayor cantidad y diversidad de bienes y servicios a una distancia accesible para su población” (Vega Centeno, Dammert Guardia, Moschella, Vilela, Bensús, Fernández de Córdova, & Pereyra: 2019, p.11). Asimismo, una diferencia grande de un distrito alejado con un distrito considerado céntrico es que, las personas los perciben como lugares con suma importancia para el desarrollo de su vida, sea que vivan en zonas aledañas o en distritos periféricos.

De igual manera, Mayorga y Fontana conciben a la centralidad como aquel espacio de confluencia (2012, p. 15). En este sentido, todos los días podemos ver en Lima un gran nivel de congestionamiento vehicular en las avenidas principales de estos distritos céntricos pues, un gran porcentaje de la población limeña debe movilizarse de distritos periféricos al centro de la ciudad para realizar sus actividades diarias. Asimismo, dependiendo del nivel económico de

esta población, un porcentaje importante tratará de mudarse a distritos aledaños con el objetivo de reducir el tiempo de movilidad de su hogar a su trabajo o de su hogar a su centro de estudios.

Esta situación, ha traído como consecuencia directa una mayor demanda de viviendas ubicadas en estos distritos. Tomando en consideración esta necesidad y la poca posibilidad de ofrecer una situación adecuada en estos distritos por estar acostumbrados a la construcción de viviendas unifamiliares, las Municipalidades Distritales, en el marco de sus facultades para modificar parámetros urbanísticos de acuerdo con la Ley Orgánica de Municipalidades, han tratado de incentivar la inversión inmobiliaria para ampliar las edificaciones preexistentes de manera horizontal, modificando los parámetros urbanísticos, los usos y zonificación de actividades económicas. Esto con el objetivo de cumplir con las nuevas demandas de la sociedad y tomando en consideración la limitada cantidad de metros cuadrados de estos distritos, tal como se explicará más adelante.

De esta manera, la Municipalidad de Lima y las Municipalidades Distritales de los principales puntos económicos y de desarrollo en Lima ha brindado una serie de ordenanzas a lo largo del siglo XXI a través de las cuales, amplían los parámetros urbanísticos con la finalidad específica de incentivar la inversión inmobiliaria. Por ejemplo, tenemos a la Municipalidad de Miraflores con la Ordenanza 342-MM del año 2011 y la Ordenanza 543 del año 2020; a la Municipalidad de San Isidro con los Decretos de Alcaldía 002 del año 2012 y el Decreto 016 del año 2017; a la Municipalidad de Santiago de Surco con las Ordenanzas 599-MSS y 398-MSS de los años 2019 y 2011, respectivamente; a la Municipalidad de Pueblo Libre con la Ordenanza 584 del año 2021; a la Municipalidad de Lince, a través de la Ordenanza 235 del año 2009 y las 1512 y 1872 de los años 2011 y 2014; a la Municipalidad de Lima con las Ordenanzas N° 1017-MML y 341-MML del año 2007 y 2001, respectivamente.

Esto se debe a que, si bien inicialmente la dinámica social se estructuraba en el Centro de Lima, luego la dinámica económica se estructuró en torno al sector industrial, y en la actualidad, se estructura en torno al sector financiero/

comercial. En ese sentido, vemos que la sociedad ha ido creciendo de acuerdo a las zonas con mayor auge, sin embargo, no siempre el Estado ha podido brindar una planificación urbana adecuada de manera previa al crecimiento social de ciertos sectores. Generalmente, el proceso que se ha seguido es el siguiente: primero se ha producido un crecimiento desmedido de la sociedad en ciertas zonas de Lima, incluyendo su instalación y, luego el Estado ha tratado de regularizar las construcciones ya edificadas. Una muestra de ello es la Ley 29090, la cual busca regularizar edificaciones que no han contado con la autorización municipal previa a la construcción.

Es así pues que, tomando en consideración que, en la actualidad, el sector financiero/ comercial se centraliza en distritos como, San Isidro, Miraflores, San Borja, Lince y Magdalena, nos encontramos frente a un Estado que profundiza en el “capitalismo neoliberal en las ciudades y en el sector vivienda, conllevando a una gestión urbana llamada empresarialista” (Vargas- Villafuerte y Cuevas Calderón: 2022, p. 71).

Esto quiere decir que, el Estado busca generar condiciones favorables para promover la inversión inmobiliaria y con ello, cubrir la demanda de vivienda en ciertas zonas y anclar el crecimiento económico. Por ejemplo, en Lince se tiene un boom inmobiliario desde el año 2006, esto debido a que el distrito se encuentra en un área central de Lima y comparte límites con el distrito financiero de San Isidro, lo cual lo hace un distrito sumamente atractivo para aquellas personas que trabajan en zonas aledañas o para empresas que buscan estar en zonas céntricas para atraer a una mayor cantidad de clientes.

La gestión empresarial parece ser el modelo dominante de la planificación urbana actual, a partir de ello, se generan nuevos incentivos a nivel de Municipalidades Distritales o Municipalidad de Lima. No obstante, vemos que la ciudad está creciendo a ritmo muy acelerado y es necesario que la normativa urbanística crezca a la par.

Un ejemplo de ello, son los planes de desarrollo urbano promulgados en Lima. Inicialmente se propuso el Plan Piloto de Lima en 1949, este como el primer plan

de desarrollo urbano en la capital, sin embargo, al no considerar el crecimiento e invasión informal a partir de las migraciones y la generación de barriadas, este plan pierde vigencia en la realidad. Pues, nuevamente vemos un crecimiento poblacional mayor al esperado por el Estado que, al no contar con zonas urbanizables o con servicios básicos para generar un crecimiento medido y uniforme, se van invadiendo zonas que no necesariamente cuentan con servicios básicos que aseguren la calidad de vida de sus habitantes.

Seguidamente, se elaboró el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima- Callao de 1990 al 2010, a través del cual se propició el aumento de la densidad urbana y de la renta inmobiliaria en áreas centrales de Lima, produciendo un cambio en el tipo de edificación usualmente construida, con este Plan de Desarrollo pasamos del modelo convencional de casas unifamiliares a residencias o edificios multifamiliares, para aprovechar al máximo el espacio disponible en zonas céntricas, bajo un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

De esta manera, vemos que hay una gran promoción por el crecimiento horizontal de las edificaciones, pero ¿qué requisito mínimo se está dejando de lado para poder agrupar a una mayor cantidad de personas en espacios tan reducidos? Pues bien, dentro de la serie de Ordenanzas mencionadas en líneas precedentes, emitidas por las Municipalidades Distritales se han reducido las áreas mínimas por unidad de vivienda en complejos residenciales debido a la gran demanda de vivienda en zonas céntricas de Lima. Esto quiere decir que, si bien las Municipalidades están tratando de cumplir con la demanda, se está dejando de lado el garantizar la calidad de vida de las personas pues, cada vez los departamentos son más pequeños y las personas no son libres de realizar gran cantidad de actividades dentro de su hogar. Asimismo, al estar bajo un régimen de propiedad horizontal, hay una mayor cantidad de opiniones y disposiciones que deben ser respetados, como, por ejemplo, el reglamento interno de cada edificio.

Así pues, vemos que, en Lima hay una mayor cantidad de construcciones de edificios residenciales con una mayor cantidad de departamentos por la reducción del área mínima para unidad de vivienda dada a partir de diversas

Ordenanzas de las Municipalidades Distritales, con la finalidad de albergar a una mayor cantidad de personas.

Es importante destacar que, estos edificios de viviendas con más de seis pisos de altura y múltiples departamentos por piso son los más usados en las zonas céntricas de Lima, sin embargo, hay edificaciones multifamiliares de gama media con un promedio de seis pisos de altura, con espacio común de recreación en la azotea del edificio. Estos últimos tienen la característica de tener uno o dos departamentos como máximo por piso, asemejando en la medida de lo posible el espacio de una casa tradicional. De igual manera, estos edificios multifamiliares se encuentran en distritos cercanos a las zonas de mayor desarrollo económico.

Estos edificios multifamiliares deben sujetarse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y, por tanto, deben generar un Reglamento Interno y formar una Junta de Propietarios. De igual manera, en algunas ocasiones, el último piso de estas edificaciones es reservado a uno de los propietarios del edificio o a un externo el espacio de los aires o de los aires sobre aires, no obstante, hay que tener en cuenta que, para plasmar esta reserva en la realidad e inscribirla dentro del régimen de propiedad horizontal, es necesario revisar plantear la intención de edificación frente a la Junta de Propietarios y, podrá ser inscrito una vez se lleve a cabo la edificación.

De igual forma, hay un riesgo latente en el supuesto de permitir que se generen inscripciones de estas unidades inmobiliarias de aires sobre aires con el solo requisito de presentar el plano de la construcción con un porcentaje de área común asignada y un área de acceso independiente pues, estos propietarios podrían adquirir propiedad de un área inexistente y con ello, un porcentaje de participación en las decisiones de la Junta de Propietarios.

Adicionalmente a los tipos de edificaciones mencionadas líneas arriba, hay otro tipo de edificación que, ha adquirido un gran nivel de relevancia en los últimos años, esta es, la construcción de edificios centrados en el alquiler de oficinas o también conocidos como edificios de oficinas prime o sub prime, dependiendo

de la exclusividad de las oficinas ofrecidas. Este tipo de construcción surge pocos años antes de la pandemia del Covid-19 en Lima, a través del cual, desarrolladores inmobiliarios construyen torres de aproximadamente veinte pisos en zonas céntricas de la ciudad para albergar a varias oficinas en paralelo, ofreciendo áreas de espacios comunes tales como, comedores, terraza, lobby, etc.

Los beneficios de este tipo de construcciones como la T Tower en San Isidro es que, más empresas se puedan ver mejor visibilizadas y mantener una posición preponderante al ubicarse en las principales zonas económicas de Lima. Asimismo, cuentan con beneficios estructurales como disipadores sísmicos, gran cantidad de estacionamientos, climatización, salas de reuniones equipadas, servicio de seguridad permanente. De igual manera, al tener una gran cantidad de oficinas con metraje distinto en diversas alturas dentro del mismo edificio, brinda mayor flexibilidad al empresario de buscar un espacio de acuerdo con sus necesidades (Urbania: 2015).

No obstante, no todo ha sido aspectos positivos en estas construcciones, de acuerdo con el Diario Gestión, en los años del covid-19 por motivos de trabajo remoto y el temor generalizado de regresar al trabajo presencial, estas torres de oficinas administrativas tuvieron una baja importante en la cantidad de alquileres (2023).

## **2.2. Riesgos urbanísticos frente a la construcción desmedida de edificios en distritos centralizados de Lima para promover la inversión privada**

En la presente sección me gustaría dar relevancia de los posibles riesgos sociales frente a la construcción desmedida de edificios en distritos centralizados en Lima. Pues, si bien se promueve la inversión y la economía, lo cual ayuda de manera general al desarrollo del país, considero que se está dejando de lado la seguridad estructural de ciertas zonas del país.

Hay una gran cantidad de inmobiliarias en la actualidad, sin embargo, no todas tienen buenas referencias sobre el tipo de material utilizado o el tipo de estructura propuesta, considerando que estamos en una zona bastante sísmica de América Latina. Considero que, a veces la promoción de la inversión por parte del Estado deja de lado ciertas consideraciones como, el contar con estructuras resistentes frente a desastres naturales o permitir la reducción de áreas en los departamentos, limitando la calidad de vida de la población al ofrecer viviendas de espacios sumamente reducidos, sabiendo que la población igualmente tomará estos espacios por dar prioridad a la cercanía de su vivienda con su centro de trabajo o estudios.

En este punto, nuevamente, se pone en evidencia, cómo la falta de planificación urbana de manera previa al crecimiento de la población afecta a su calidad de vida (Figuroa Ramírez & Olano David: 2023, p. 3). En lugar de buscar descentralizar Lima y ofrecer nuevos distritos con zonas empresariales, educativas y de salud que pueda llevar a descongestionar el nivel de población en una sola zona de la ciudad, el Estado hace caso omiso a esta necesidad básica desde inicios del proceso de civilización. Con lo cual, en la actualidad tenemos una gran cantidad de edificaciones se rigen bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en lugar de tenerse como un régimen excepcional.

De igual manera, al ver que hay un crecimiento exponencial horizontal de las edificaciones y más aún, este es promovido actualmente por el Estado peruano, es importante tener en consideración que, tal como se ha explicado en el capítulo anterior, la Ley 27157 no cuenta por el momento, con una regulación específica para el derecho de sobreelevación y a las limitaciones de la independización de aires sobre aires.

Considero que sería sumamente importante que, el Estado pueda promover la emisión del Reglamento del Decreto Legislativo 1568, esto para que, este grupo de personas que ahora vive en edificios residenciales pueda tener pleno conocimiento en las limitaciones de su derecho de aires, el cual siempre debe

tener en cuenta los parámetros urbanísticos dados por las Municipalidades Distritales.

Actualmente, hay una serie de independizaciones de aires sobre aires de edificaciones futuras, esto quiere decir que, si bien no se cuenta con la edificación física del inmueble, los futuros propietarios e inmobiliarias buscar ofrecer la inscripción de la independización de estos espacios, aprovechando muchas veces la esperanza de ciertos pobladores que buscan alcanzar el sueño de vivir en una zona céntrica.

De igual manera, sería importante reforzar el marco normativo del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común puesto que, en la gran cantidad de edificios residenciales, la azotea se usa como un espacio de recreación común de los propietarios de la edificación. En este caso, sería importante reforzar que la azotea, al considerarse una zona de acceso común no tendría la posibilidad de reservar aires a favor de uno de los propietarios o, por el contrario, en el caso de edificios con una reserva de azotea a favor de un propietario en específico tendría que respetar los parámetros urbanísticos de la zona y recién dar la posibilidad de inscribir la independización de aires sobre aires una vez se cuente con una edificación física y la conformidad de la edificación por parte de la autoridad correspondiente. Mientras tanto, de ser requerido por el propietario, para dejar el registro alguna especie de aclaración de su futura independización se podría realizar una anotación en el registro que cobre forma de inscripción una vez construida la edificación.

### **3. Crecimiento urbano desmedido y posibles riesgos futuros**

El objetivo de la presente sección es recapitular y ahondar en las conclusiones parciales dadas en las secciones precedentes del presente trabajo. Dentro de esta recapitulación tenemos en primer momento el motivo del surgimiento del régimen de propiedad horizontal y la necesidad de contar con una edificación de manera previa a la inscripción de independización de una unidad inmobiliaria. Como segundo momento, tenemos el rápido surgimiento y variaciones en los tipos de edificación para cubrir las actuales necesidades de la población.

### **3.1. Crecimiento urbano desmedido y surgimiento de edificaciones horizontales**

En el Perú, la realidad social cambia a pasos desmedidos, desde el siglo XX se han evidenciado una serie de migraciones, las cuales han aumentado exponencialmente la cantidad de pobladores en Lima, sin embargo, este crecimiento no ha venido acompañado de planes urbanos previos a su instalación sino, por el contrario, la dinámica que se ha seguido a nivel Estatal es que, los pobladores habiten y una vez, se asientan en determinada localidad, las municipalidades emiten parámetros urbanísticos que se ajusten a la realidad social.

De esta manera, los migrantes decidían expandir las viviendas ya existentes de manera vertical, esto en la medida en que los inicios de Lima se centraban en el damero, por lo cual, para cubrir su necesidad de vivienda debían hacer crecer las casas a lo alto. Con ello, a lo largo de los años, se han dado una serie de normativas para entender y regular esta nueva situación edificatoria que, en rasgos generales necesita de unidades inmobiliarias exclusivas a nombre de varios propietarios, un área de acceso común a todos estos propietarios y un área de acceso independiente para cada una de las unidades inmobiliarias.

Lo ideal sería que, los parámetros urbanísticos se actualicen de manera paralela o previa al siguiente periodo de crecimiento urbano. Los parámetros urbanísticos deben ser dispuestos por parte de las Municipalidades Distritales para determinar la altura máxima de edificaciones tomando en cuenta divisiones de zonificación pues, si bien los propietarios tienen un derecho a edificar, este derecho no es absoluto, es necesario validar la viabilidad de la propuesta de edificación para garantizar la seguridad de los propietarios y de terceros. Asimismo, es necesario que, las municipalidades tomen mayor participación en los destinos momentos de la edificación, esto es, la validación de los planos como futura obra, la validación del trabajo que se viene realizando como los materiales de la construcción y el correcto seguimiento de los planos aprobados

y, por último, la validación final de la edificación antes de obtener la declaratoria de fábrica y con ello, la posibilidad de inscribir la propiedad en el registro.

En la actualidad, asimismo, se tiene una nueva figura de inscripción de reservas de aires y de aires sobre aires de manera previa a la construcción de estas unidades inmobiliarias, para lograr esta inscripción tan solo es necesario presentar los planos de la futura edificación, el porcentaje de área común y el área de acceso independiente de la unidad inmobiliaria a independizar. Todo ello, quiere decir que, estos propietarios desean ver su derecho inscrito en registros públicos como una especie de acto a futuro sin contar con el acto definitivo regulado por nuestra normativa, esto es, la declaratoria de fábrica de la edificación.

Sin embargo, tomando en consideración el principio de legitimación, los actos inscribibles en el registro deben ser definitivos, ello con la finalidad de brindar información exacta para terceras personas. Con la inscripción de actos provisionales como la reserva de una unidad inmobiliaria antes de contar con la construcción, se estaría publicitando información imprecisa al no poder garantizar que, la edificación llegará a plasmarse en un futuro, ya sea por no cumplir con los parámetros urbanísticos de la Municipalidad o porque el propietario desiste de su intención de edificación.

Con lo cual, se debería seguir el procedimiento regular de independización de unidades inmobiliarias, para reservas de aires y de aires sobre aires, y en el caso de insistir en la necesidad de ver reflejado su derecho en el registro, está la opción de anotar preventivamente esta reserva bajo un régimen de prehorizontalidad hasta que el acto definitivo se vea reflejado en la realidad.

### **3.2. Nuevas formas de edificación, flexibilidad de parámetros urbanísticos frente a inversión inmobiliaria y posibles riesgos**

De acuerdo a Elio Matuccelli, “lo que ha ocurrido en Lima en las cinco últimas décadas del siglo XX es la construcción de una enorme cantidad de obras, lo que es prácticamente otra ciudad, o varias, con muy poca participación de

arquitectos” (2017, p. 345). Asimismo, la arquitectura y urbanismo de la modernidad surgen ante la necesidad de progreso y cambio en la sociedad, tal como se ha indicado con anterioridad, actualmente hay necesidades específicas de la sociedad que promueven cambios en los parámetros urbanísticos y adaptación den nuevas formas de edificación en ciertos distritos en Lima para poder cubrir la demanda de vivienda.

Sin embargo, tal como se ha explicado con anterioridad, las Ordenanzas emitidas por las Municipalidades en la actualidad tienden a flexibilizar los requisitos mínimos para las edificaciones como la cantidad de pisos máximos y el área mínima para considerar una unidad inmobiliaria como tal. A ello, habría que sumar ciertos aspectos negativos como, por ejemplo, que en ciertas ordenanzas se contravienen algunas especificaciones dispuestas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), norma con mayor jerarquía legal a comparación de las ordenanzas, esto por el hecho de haber sido emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Un ejemplo de ello es la Ordenanza 595-MSS de la Municipalidad de Surco, la cual incentiva la construcción de edificios de mayor altura sin exigir estudios de suelo o, la determinación de una estructura de evacuación, tal como lo solicita el E. 30 del RNE al igual que la presentación previa de un estudio geotécnico debido al aumento de carga en la edificación, este requisito puede encontrarse en el E.50 del RNE o un plan de evacuación modificados de acuerdo al A.120 del RNE.

En este sentido, es necesario que las Municipalidades, al momento de emitir ordenanzas con ampliaciones de parámetros urbanísticos, soliciten adicionalmente de manera literal, los estudios de suelo determinados en el Reglamento Nacional de Edificaciones para asegurar que, la edificación respetará la normativa antisísmica y que la construcción será segura para todos los ciudadanos, ya sea que vivan en la edificación o sean terceros transeúntes. Actualmente, las Ordenanzas dejan estos requisitos adicionales de manera implícita, lo cual da una falsa sensación de seguridad a los propietarios al pensar

que no necesitan realizar estudios adicionales para el levante de unidades inmobiliarias.

A ello, habría que sumarle que, Lima tiene un gran porcentaje de informalidad en construcciones. En el 2017, el presidente de la Cámara de la Construcción mencionó en una entrevista a Radio Programas del Perú (RPP) que, un 70% de las viviendas en Lima han sido construidas sin licencias y sin procesos de supervisión por parte de las Municipalidades, con lo cual, vemos que, al no existir una regulación tan estricta por parte del órgano designado para evaluar los parámetros urbanísticos de determinadas áreas, tal como las municipalidades, el ampliar los parámetros urbanísticos sin ejercer mayor regulación con el solo incentivo de generar mayor rentabilidad económica por proyectos privados, podría conllevar a riesgos futuros en caso de sismos.

Así pues, las Municipalidades Distritales “en el propósito de atraer capital privado, han generado prácticas de make deal, negociaciones y acuerdos (...) sobre los usos del suelo, al margen de la planificación urbana, de la calidad de vida o el acceso a los espacios públicos” (Calderón: 2022, p.10) pues, en la actualidad se busca generar una mayor cantidad de edificios en zonas céntricas como prioridad, dejando de lado la opción de tener espacios públicos o zonas de recreación cerca de estos departamentos que cada vez, son más pequeños, dejando de lado la calidad de vida de los propietarios. Con ello, vemos que la planificación urbana en el Perú pasa a un segundo plano, primero se busca generar la inversión y luego se busca determinar los parámetros urbanísticos, con ánimo de regularización.

De esta manera, tenemos diversos tipos de edificaciones que se ajustan al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común como, por ejemplo, las viviendas multifamiliares de gama media, los edificios residenciales de más de seis pisos de gama alta y las oficinas prime y subprime en zonas de gran desarrollo económico con el objetivo de reducir tiempos de traslado a trabajos, centros educativos, centros de salud, centros comerciales, etc.

Sin embargo, donde se podrán ver los casos de reserva de propiedad de los aires o de los aires sobre aires será en el caso de las viviendas multifamiliares de clase media pues, los otros dos tipos de edificaciones, al ser de gama media-alta, cuentan con un espacio de recreación común en el área de azotea como, por ejemplo, un comedor de las oficinas, un espacio con piscina para los propietarios o un espacio con área de parrillas. Con lo cual, al ser un espacio común de los propietarios, no entraremos en el supuesto por el cual, uno de los propietarios pueda realizar una modificación a esa área de manera individual, ni podrá ser vendido.

Por último, tomando en consideración los nuevos tipos de edificación y los posibles riesgos que podrían generarse a partir de su implementación, es necesario promover cambios en la Ley 27517 para regular este nuevo tipo de edificaciones o, por el contrario, asegurarse que el Decreto Legislativo 1568, texto normativo más reciente de la propiedad de propiedad exclusiva y propiedad común que aún no entra en rigor, pueda incluir en su cuerpo normativo, estas nuevas formas de edificación y la mayor regulación de las ordenanzas municipales para asegurar que se promueva la inversión privada, sin dejar de lado, la calidad de vida y desarrollo de los propietarios.

Adicionalmente, sería muy beneficioso que, en los próximos planes de desarrollo urbano integrales de Lima Metropolitana se busque la descentralización de la ciudad, ello con afán de no seguir reduciendo el área mínima total por unidad inmobiliaria. Pues, de tener más centros de desarrollo financiero en Lima que incluyan oficinas de trabajo, centros médicos, universitarios y de desarrollo, podría obtenerse que, en gran medida, la población no se centre su movilización únicamente en distritos como San Isidro, Miraflores y San Borja.

## CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

La realidad de la sociedad peruana va cambiando de manera constante, en especial, el considerar las necesidades de vivienda y la concentración de oficinas, escuelas, universidades, academias y espacios de recreación. En ese sentido, vemos que los proyectos edificatorios en la actualidad han buscado crecer de manera horizontal para cubrir la demanda de vivienda.

Es necesario, sin embargo, que, ante estas modificaciones, los parámetros urbanísticos se actualicen de manera paralela por parte de las Municipalidades Distritales pues, si bien los propietarios tienen un derecho a edificar, este derecho no es absoluto, sino que, por el contrario, tiene limitaciones considerando que vivimos en una sociedad y que debemos garantizar la seguridad de los propietarios y los terceros.

Asimismo, es importante tener en consideración que, hay un procedimiento determinado para inscribir la independización de un área de propiedad exclusiva, esto es, contar con un acto definitivo, como el caso de una declaratoria de fábrica, el cual se brinda a posteriori de la conformidad de obra dada por la Municipalidad, luego de haber cumplido con los parámetros urbanísticos.

Por último, por el principio de legitimación, los actos inscribibles en el registro no pueden ser provisionales pues, con ello se estaría publicitando información que no necesariamente será exacta en un futuro pues, puede ocurrir que la edificación no llegue a plasmarse en la realidad.

Con lo cual, el acuerdo plenario CXLIII brinda una salida alternativa para la inscripción de aires sobre aires sin justificar el por qué esa figura no necesitaría seguir el proceso ordinario de independización.

En la actualidad las Municipalidades Distritales buscan promover la inversión inmobiliaria en la sociedad, sin embargo, para lograr ello, se deja de lado la calidad de vida de los propietarios y las normativas dispuestas en el Reglamento

Nacional de Edificaciones al momento de disponer una ampliación de los parámetros urbanísticos, tales como estudios de suelo.

Por último, de encontrarnos en la misma situación actual relacionada a la falta de emisión del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1568, considero necesario promover cambios en la Ley 27517 para regular este nuevo tipo de edificaciones, actualizando la normativa actual o, por el contrario, emitir el Reglamento del Decreto legislativo N° 1568 y validar la regulación expresa de la gran mayoría de estos supuestos, con miras a posibles modificaciones en edificaciones en un futuro cercano para cubrir la demanda actual.



## BIBLIOGRAFÍA

Allende arquitectos; Gil de Biedma, G., & equipo. (2022, 20 de junio). Torre de oficinas y locales comerciales en Lima [Proyecto arquitectónico]. Tectónica. Recuperado de <https://www.tectonica.archi/projects/torre-de-oficinas-y-locales-comerciales-en-lima-de-allende-arquitectos/>

Angulo, W. (2017, 26 septiembre). Capeco: El 70 % de viviendas en Lima son informales y vulnerables a un terremoto. RPP Noticias. Recuperado de <https://rpp.pe/economia/economia/capeco-el-70-de-viviendas-en-lima-son-construidas-sin-normas-tecnicas-noticia-1078934>

Avendaño V., J., & Avendaño A., F. (2017). Derechos reales (1.<sup>a</sup> ed., Colección Lo Esencial del Derecho n.º 1). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Baquerizo, N. (2019) Tipologías de viviendas urbanas. Monografía de licenciatura en Educación. Lima: Universidad Nacional De Educación Enrique Guzmán, Facultad de Tecnología.

Calderón Cockburn, J. (2022). Las ciudades peruanas y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible [Peruvian cities and the sustainable urban development law]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Castañeda, J. E. (1973). Instituciones de Derecho Civil: Los Derechos Reales (Tomo I, 4.<sup>a</sup> ed.). Lima: Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A.

Cóndor, J. (2023, 5 de enero). Lima tendrá nuevos edificios de oficinas solo hasta el 2023, pese a haber 9 más en cartera. Construyendo.pe. <https://www.construyendo.pe/noticias/construccion/lima-tendra-nuevos-edificios-de-oficinas-solo-hasta-el-2023-pese-a-haber-9-mas-en-cartera/>

Congreso de la República del Perú. (2003, 18 de mayo). Ley N.º 27972: Ley Orgánica de Municipalidades. Diario Oficial El Peruano.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu\\_publ/capacita/programacion\\_formulacion\\_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publ/capacita/programacion_formulacion_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf)

Congreso de la República del Perú. (2008, 28 de julio). Ley N.º 29090: Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones. Diario Oficial El Peruano. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf>

Decreto Supremo N° 011 (2006). Reglamento Nacional de Edificaciones. <https://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-urbanismo/documentos/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf>

Díez-Picazo, L., & Gullón, A. (1997). Sistema de Derecho Civil (Vol. II, 3.ª ed.). Madrid: Tecnos.

Figueroa Ramírez, D. E., & Olano David, C. M. (2023). Necesidades urbanísticas versus el boom inmobiliario: Los casos de Magdalena del Mar y Carabayllo. Limaq, 17(1), 1–15. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Limaq/article/download/6318/6546/>

Gonzales Barrón, G. (2006). Estudio de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Licencia de Obra y Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común (5.ª ed.). Jurista Editores E.I.R.L.

Inverdes. (s. f.). Torres de San Isidro — oficinas en alquiler, San Isidro, Lima [Anuncio inmobiliario en línea]. Recuperado de <https://www.inverdes.com.pe/en-alquiler/san-isidro/oficinas/torres-de-san-isidro/>

Inversiones Inmobiliarias del Caucazo, S.A. (2021). Brochure informativo del proyecto T Tower — San Isidro, Lima [Documento promocional]. Recuperado de <https://www.studocu.com/pe/document/escuela-nacional-superior-autonoma-de-bellas-artes-del-peru/art-visual/brochure-t-tower/112361315>

Martuccelli, E. (2017). *Arquitectura para una ciudad fragmentada: ideas, proyectos y edificios en la Lima del siglo XX*. Lima: Universidad Ricardo Palma, Editorial Universitaria.

Mayorga, Miguel y María Pía Fontana (2012). «Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura». *Bitácora Urbano Territorial*, 21 (2), 11-26. Bogotá: Facultad de Artes de la Universidad Nacional de Colombia.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. [https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/1545246932-TUO\\_27157.pdf](https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/1545246932-TUO_27157.pdf)

Roca Sastre, R., & Roca Sastre Muncunill, L. (1979). *Derecho hipotecario* (7.ª ed., Tomo IV, p. 329). Barcelona: Bosch.

Romero Romaña, E. (1948). *Derecho civil, derechos reales* (Tomo II, 2.ª ed. Aum.). Lima: Editorial UNMSM.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP-SN). (30 de diciembre de 2008). *Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN: Directiva que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común*.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013, 12 de marzo). *Decreto Supremo N.º 003-2013-JUS: Reglamento General de los Registros Públicos*. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-general-de-los-registros-publicos-decreto-supremo-n-003-2013-jus-894441-1/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Tribunal Registral. (2021, 26-27 de abril y 03 de mayo). *Acuerdo Plenario CCXLIII*:

Independización de aires sobre aires. SUNARP.  
<https://www.sunarp.gob.pe/tribunalRegistral/AcuerdosactualizadosalCCXLIII.pdf>

Tribunal Supremo (Sala Primera). (2010, abril 29). Sentencia n° 263/2010 (Recurso 1087/2006). STS 263/2010.

Urbania. (2015, 3 de agosto). Edificios corporativos: ¿Cuál es su situación actual en Lima? Urbania. <https://urbania.pe/blog/edificios-corporativos-cual-es-su-situacion-actual-en-lima/>

Vargas-Villafuerte, J., & Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71–97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>

Vargas Núñez, M. T. (2025). Informe jurídico sobre la Resolución N° 1417-2024 SUNARP-TR (NSIR-T): la reserva de techo con posibilidad de futura vivienda y el derecho de sobreelevación en el régimen de la propiedad horizontal [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. <https://hdl.handle.net/20.500.12404/31501>

Vega Centeno, P., Dammert Guardia, M., Moschella, P., Vilela, M., Bensús, V., Fernández de Córdova G., G., & Pereyra, O. (2019). Las centralidades de Lima metropolitana en el siglo XXI: una aproximación empírica. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://doi.org/10.18800/9786123174842>

Yáñez, L. (2014, 13 de mayo). Crecimiento urbano continuará con edificios con el doble o el triple de altura, sostiene especialista. PuntoEdu PUCP. <https://puntoedu.pucp.edu.pe/archivo/boom-inmobiliario-y-urbanismo/>