

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**¿Establecimiento de propiedad definitiva en un predio
con propiedad temporal?: Crítica a la Resolución N°
1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)**

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

Autor:

Richard Alejandro Castillón García

Asesor:

Rómulo Moisés Arata Solis


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, ARATA SOLIS, ROMULO MOISES, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “¿Establecimiento de propiedad definitiva en un predio con propiedad temporal?: Crítica a la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del autor CASTILLON GARCIA, RICHARD ALEJANDRO, de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 19%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 12 de diciembre del 2024.
- 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, 14 de diciembre del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> ARATA SOLIS, ROMULO MOISES	
DNI: 10476208	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3472-1159	

RESUMEN

En el presente artículo se busca analizar y criticar la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR para evaluar los problemas que conlleva la interpretación del Tribunal Registral respecto de la consolidación de la propiedad definitiva sobre dos secciones de propiedad exclusiva de un régimen de propiedad horizontal constituido sobre una edificación superficiaria, como consecuencia de la adquisición de los derechos de propiedad sobre las referidas secciones de propiedad exclusiva, y de la adquisición en simultáneo de una cuota de acciones y derechos sobre el derecho de superficie respectivo y de una cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz. Para ello, primero, se procederá a exponer los hechos del caso, tanto desde la posición que tienen los solicitantes, como la posición del Registrador que revisó el caso materia de análisis en primera instancia y la posición final del Tribunal Registral; luego, se realizará una exposición de los conceptos previos necesarios para comprender la discusión del caso, entre ellos, el derecho de superficie, la propiedad horizontal (en nuestro país bajo los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común), y la copropiedad; finalmente, se realizará la crítica respectiva sobre cada aspecto relevante en la decisión final del Tribunal Registral, es especial, respecto a qué implica la transferencia de un porcentaje de participación sobre el derecho de superficie, qué implica la transferencia de un porcentaje similar de participación sobre el predio matriz y qué implica realmente la consolidación pretendida de los derechos de propiedad y las cuotas adquiridas.

Palabras clave

Derecho de Superficie – Propiedad Superficiaria – Propiedad Horizontal – Consolidación – Extinción

ABSTRACT

This article seeks to analyse and criticise Resolution N° 1547-2024-SUNARP-TR in order to evaluate the problems involved in the interpretation of the Registry Court with regard to the consolidation of the definitive property of two sections of exclusive property of an horizontal property regime constituted on a surface building, as a consequence of the acquisition of the property rights over the referred sections of exclusive property, and of the simultaneous acquisition of a

shares and rights quota over the respective surface right and of a shares and rights quota over the parent property. For this end, it will be presented the facts of the case from the position of the applicants, from the position of the Registrar who reviewed the case under analysis at first instance and, then, from the final position of the Registry Court. After that, it will be made a presentation of the previous concepts that are necessary to understand in the discussion of this case, among them, the surface right, the horizontal property regimen (in our country under the regimes of exclusive property and common property), and co-ownership. Finally, it will be made the respective criticism on each relevant aspect in the final decision of the Registry Court, in particular, with regard to what the transfer of a percentage of participation on the surface right implies, what is involved in the transfer of a similar percentage interest in the parent property and what is actually involved in the intended consolidation of ownership rights and acquired shares.

Keywords

Surface Right – Surface Property – Horizontal Property Regime – Consolidation – Extinction



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
DESARROLLO	5
SECCIÓN I – EL CASO OBJETO DE ANÁLISIS	5
SECCIÓN II – CONCEPTOS PREVIOS	9
SECCIÓN III – CRÍTICA A LA DECISIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL.....	17
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.....	26
BIBLIOGRAFÍA	28



INTRODUCCIÓN

Establecer regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común no es un fenómeno ajeno a la realidad contemporánea; es más, ello ha aumentado en los últimos 20 años debido al incremento de inversiones inmobiliarias que se han presentado a lo largo y ancho del país, especialmente en las partes costeras del mismo. Este reflejo del crecimiento económico, sin embargo, no ha venido sin complicaciones en el mundo del Derecho Civil y Registral; al contrario, existen situaciones, como la del caso objeto de análisis del presente artículo, que llevan a cuestionarnos incluso la idoneidad del sistema jurídico, por cuanto parece ser que los propios agentes del mismo no llegan a comprender cómo aplicar o interpretar las instituciones jurídicas que existen en el mismo.

Sucede, pues, que decisiones como la del Tribunal Registral sobre la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) dan a comprender que agentes jurídicos como aquel buscan, muchas veces, las soluciones más fáciles para “salir de paso”, esas que, aparentemente, “no harán daño a nadie”, sino que resolverán el problema presentado de inmediato, por más que se apliquen incorrectamente figuras y conceptos jurídicos que tienen una razón de ser explicada por la propia legislación, la jurisprudencia y la doctrina a lo largo del tiempo.

Esa tendencia al “facilismo jurídico” ha conllevado, sin embargo, a que, en el presente caso, la publicidad registral se vea afectada, de tal forma, que se alude a derechos y actos inexistentes o totalmente confusos que, más que dar una orientación sobre la realidad extrarregistral que se ha pretendido publicitar, da cuenta de que el Tribunal Registral no es capaz de sustentar su posición en base a argumentos jurídicamente sólidos, inscribiendo derechos “por inscribir”, lo que a presente y a futuro traen problemas al Registro relacionados a la veracidad y la lógica, afectando, sin darse cuenta, a los propios administrados, quienes estaban esperanzados en la responsabilidad y experiencia docta del Tribunal.

DESARROLLO

SECCIÓN I – EL CASO OBJETO DE ANÁLISIS

Para poder efectuar un adecuado análisis y una crítica comprensible a los razonamientos que fundamentan la decisión final del Tribunal Registral respecto de la apelación resuelta en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), es necesario tener claro los hechos del caso objeto de análisis. En ese sentido, el presente rubro se subdividirá en tres partes: (i) los antecedentes del caso y el requerimiento efectuado, (ii) la respuesta inicial del registrador y la apelación efectuada, y (iii) la decisión final del Tribunal Registral.

I.1. Los antecedentes del caso y el requerimiento de la sociedad conyugal

Como primer hecho relevante, se debe tener en cuenta la adquisición del predio matriz por parte de OBRAS DE INGENIERÍA S.A. – OBRAINSA (en adelante, “OBRAINSA”) a través de escritura pública de fecha 19 de septiembre del 2001, logrando, con fecha 12 de octubre del 2001, la inscripción de su derecho en el Registro de Predios.

Posteriormente, OBRAINSA constituyó un derecho de superficie en favor de PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C. (en adelante, “la CONSTRUCTORA”) por un plazo de noventa y nueve (99) años mediante escritura pública de fecha 10 de agosto del 2005, la cual fue inscrita con fecha 05 de enero del 2006 en el Registro de Predios, aperturándose, además, una partida especial¹.

En virtud al referido derecho de superficie, la CONSTRUCTORA erigió una edificación multifamiliar, obteniendo una declaratoria de fábrica y constituyendo sobre la construcción un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En ese sentido, requirió y consiguió la inscripción de los siguientes actos y derechos:

- La declaratoria de fábrica previamente mencionada

¹ De conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

- El reglamento interno del edificio
- La numeración de las secciones de propiedad exclusiva de la edificación
- La constitución de la junta de propietarios del edificio
- La modificación del área de la edificación
- La independización de todas las secciones de propiedad exclusiva con sus respectivas partidas especiales.

Ahora bien, con fecha 09 de marzo del 2006, a través de escritura pública y en favor de una sociedad conyugal, OBRAINSA transfirió el 5.29% de sus acciones y derechos sobre el predio matriz *submateria*, mientras la CONSTRUCTORA transfirió el 5.29% de sus acciones y derechos sobre la superficie submateria, así como también la propiedad (temporal) sobre dos (2) secciones de propiedad exclusiva de la edificación. Sobre esto último, con fecha 29 de marzo del 2006, se solicitó la inscripción de la mencionada transferencia de propiedad (temporal), registrándose la misma el 16 de mayo del 2006 en el Registro de Predios.

Posteriormente, con fecha 01 de diciembre del 2023 y con la misma escritura pública de fecha 09 de marzo del 2006, la sociedad conyugal solicitó la inscripción de la mencionada transferencia por parte de la CONSTRUCTORA del 5.29% de sus derecho y acciones de la superficie submateria, y, además, se solicitó la extinción parcial del referido derecho de superficie como consecuencia de la consolidación de la propiedad (definitiva) sobre las dos (2) secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

I.2. La respuesta de la Registradora y la apelación efectuada

La registradora procedió a tachar sustantivamente el título presentado², comunicando que su decisión se basaba en los siguientes fundamentos:

- a) A las secciones de propiedad exclusiva no les corresponde propiedad alguna sobre el suelo en el que se ubican, ya que, además de que ser parte de una edificación en altura, los derechos principales y accesorios

² Conforme al literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

sobre estas secciones se encuentran regulados por el reglamento interno de la referida edificación; y

- b) No es posible transferir el 5.29% de acciones y derechos que recae sobre las zonas comunes –la superficie–, ya que el reglamento interno establece un porcentaje de participación para cada una de las secciones de propiedad exclusiva.

Ante ello, la apelación efectuada tuvo cuatro (4) argumentos primordiales:

- a) Al adquirir la propiedad (temporal) sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, así como también el 5.29% de acciones y derechos de la superficie *submateria* y el 5.29% de acciones y derechos del predio matriz *submateria*, se ha consolidado, de pleno derecho, la propiedad (definitiva) sobre las referidas secciones de propiedad exclusiva y, por ende, se ha extinguido parcialmente la superficie;
- b) La registradora no se ha pronunciado respecto de la transferencia de acciones y derechos de la superficie contenida en el título materia de autos, ni tampoco respecto de su extinción parcial;
- c) Ya se habían inscrito extinciones parciales del derecho de superficie, en mérito a la transferencia parcial a copropietarios del predio matriz, bajo la misma modalidad que la efectuada en la escritura pública involucrada; y
- d) El artículo 143 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que, al inscribir la extinción del derecho de superficie, se debe proceder a cerrar la partida respectiva, dejando constancia de ello en la partida matriz; en consecuencia, al haber transferido el titular de la superficie un porcentaje de acciones y derechos sobre el mismo a un copropietario del predio matriz, corresponde declarar la extinción del derecho de superficie por consolidación de la propiedad (definitiva) sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

I.4. La decisión final del Tribunal Registral

Ante todo ello, con fecha 11 de abril del 2024, el Tribunal Registral emitió la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR, objeto de análisis y crítica del presente artículo, a través de la cual decidió revocar la tacha sustantiva formulada por la registradora y, en consecuencia, ordenó que se proceda con la inscripción de la transferencia del 5.29% de derechos y acciones del derecho de superficie *submateria* y la extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de la propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

El primer fundamento principal de la decisión del Tribunal fue que, por un lado, la CONSTRUCTORA transfirió el 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie *submateria* al dueño de las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, siendo equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan las secciones de propiedad exclusiva sobre las zonas comunes de la edificación. Por otro lado, el Tribunal señala que OBRAINSA transfirió el 5.29% de los derechos y acciones del predio matriz *submateria* también al dueño de las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, siendo equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan las secciones de propiedad exclusiva sobre el predio matriz. En ese sentido, por ambas transferencias, se ha adquirido copropiedad sobre el suelo matriz y la cotitularidad de las zonas comunes, y, por tanto, se ha producido la consolidación de la propiedad (definitiva) sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

El segundo fundamento principal se basa en que, habiéndose consolidado la propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria* por haber adquirido porcentajes de participación sobre la propiedad del suelo y de la edificación, se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie *submateria*. Sin embargo, el Tribunal Registral, para explicar en qué consiste la consolidación y cómo tiene por efecto la extinción de la situación en específico, hace referencia –erradamente– a la figura de la consolidación de las obligaciones, a la cual se le reconocen efectos extintivos en los artículos 1300 y subsiguientes del Código Civil. La referida figura jurídica exige (i) que la calidad de acreedor y la de deudor sean sobre una obligación principal y (ii) que la calidad de acreedor y deudor

recaigan sobre un mismo patrimonio, lo que da lugar a la extinción de la deuda, por la reunión de ambos polos antitéticos en una sola persona.

SECCIÓN II – CONCEPTOS PREVIOS

Para poder comprender a profundidad todo lo referido en el mencionado caso y, además, el análisis de la decisión final del Tribunal Registral, así como la crítica a la misma, es necesario recordar conceptos clave como lo son el de derecho de superficie, el de propiedad exclusiva y propiedad común, y el de la copropiedad.

II.1. El derecho de superficie

II.1.1. Definición

De conformidad con lo establecido en el artículo 1030 del Código Civil peruano, se entiende por “derecho de superficie” al derecho real otorgado a un sujeto denominado “superficiario” para edificar en el sobresuelo y/o subsuelo de un predio ajeno y, además, mantener en propiedad separada la construcción hasta la extinción del mismo derecho, cuya duración puede ser de hasta noventa y nueve (99) años—. Este derecho implica, por lo tanto, una excepción al principio de accesión. Al fenecer la superficie, el dominio sobre la edificación retorna al propietario original del predio después de efectuar un reembolso al superficiario, salvo pacto en contrario.

En este sentido, a nivel de doctrina nacional, Gonzales (2013) considera que “[...] la superficie es un derecho real de construcción, es decir, que otorga la facultad de tener una construcción [...] en forma separada del suelo [...] [siendo] adquirido de modo originario por el superficiario [...] (2013, pp. 1835). En similar forma, Cárdenas (1988) lo considera como “[...] aquel derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular, durante un plazo determinado que no puede exceder al máximo fijado por la ley, la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada” (p. 27). Por otra parte, cabe destacar la posición minoritaria de Fernández Salas (2013), quien, por su parte, considera

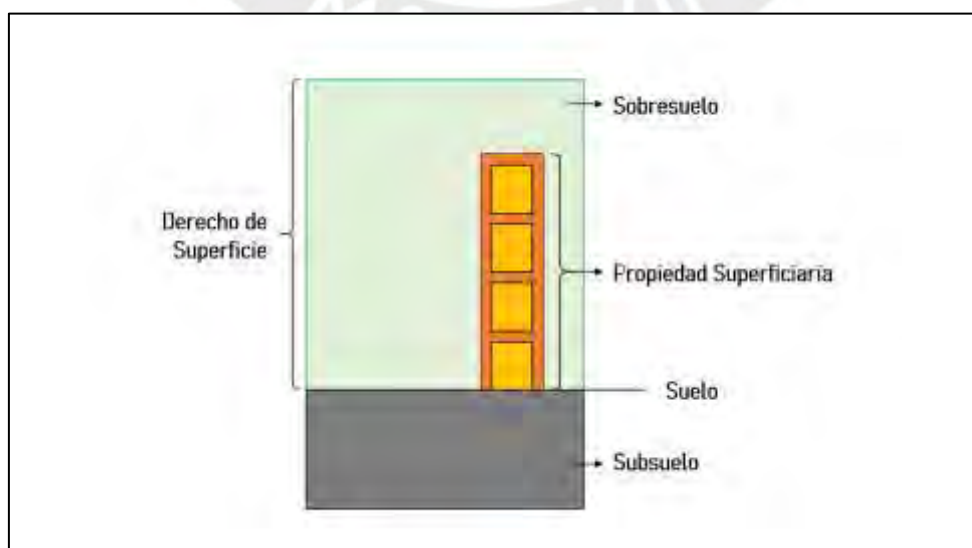
al derecho real de superficie “[...] como una modalidad del derecho de propiedad que recae [de forma temporal] sobre el sobresuelo y/o el subsuelo, de forma separada de la propiedad del suelo [...]” (p. 144); sin embargo, para el presente artículo, se adoptará la posición de la doctrina mayoritaria, por cuanto se discrepa con la visión de Fernández: el derecho de superficie no implica otorgar propiedad temporal sobre el sobresuelo y/o el subsuelo, sino únicamente sobre las construcciones que se edifiquen sobre o debajo del suelo.

II.1.2. La propiedad superficiaria

Ahora bien, la construcción que es resultado natural del ejercicio del derecho de superficie es denominada como “propiedad superficiaria”, siempre y cuando sea una “[...] obra humana, no de la naturaleza, consistente en un elemento material que se asienta en forma sólida sobre o bajo el suelo, con carácter permanente” (Gonzales, 2013, p. 1836). Sobre esta propiedad superficiaria, se ejerce un derecho de propiedad pleno, aunque limitado en su duración, lo que conlleva a que se comporte como un objeto distinto del suelo y solo pueda ser extinto por modalidades son aplicables a los derechos de propiedad, además de fenecer cuando se extinga la superficie originaria (Gonzales, 2013, pp. 1865-1866). (Figura 1)

Figura 1

Representación gráfica de la existencia de un derecho de superficie y una propiedad superficiaria



Nota. El gráfico pretende representar cómo la constitución del derecho de superficie implica una superposición del mismo sobre el área del sobresuelo y, además, pretende graficar cómo es una propiedad superficiaria

II.1.3. Los derechos constituidos a partir de una superficie

Respecto de otros derechos generados a partir del derecho de superficie y transmitido a terceros, el artículo 1034 del Código Civil dispone que se extinguirán una vez fenezca el derecho real de superficie. Esto es confirmado por Arias-Schreiber (2011), quien, además, en aplicación del aforismo “*ubi lex non distinguit nec non distiguere debemus*”, entiende que el referido artículo afecta tanto a derechos personales como reales (p. 497). Ahora bien, la extinción del derecho de superficie usualmente es consecuencia del transcurso del plazo pactado, el cual no puede exceder del máximo de noventa y nueve (99) años, conforme al artículo 1030 del Código Civil –aunque también pueden concurrir otras formas de fenecimiento como el mutuo acuerdo o la consolidación de la superficie–. Después de ello, el principio de accesión volverá a regir sobre toda la propiedad predial, debiendo el propietario del suelo reembolsar al superficiario, salvo pacto distinto. Para Gonzales (2013), “[...] queda claro que un efecto jurídico inmodificable de la superficie, y de la propiedad superficiaria, es su reversión a favor del titular del suelo [porque] si hay reversión necesaria e imprescindible, entonces no hay perpetuidad” (p. 1855).

II.2.4. La cotitularidad sobre un derecho de superficie

Por último, se debe tener en cuenta que, en caso se transfiera una cuota de participación sobre el derecho de superficie, se generará una comunidad sobre el mismo (y no una copropiedad como tal), por lo que existirá cotitularidades entre aquellos que tengan un porcentaje de participación sobre el mismo. Esto sucede con todos los tipos de derechos reales que son diferentes a la propiedad. Para el presente supuesto, Messineo, doctrinario italiano, ya indicaba que, respecto de la concesión *ad aedificandum*, o, también, derecho real de construir sobre suelo ajeno –que es equiparable al derecho de superficie de la legislación peruana–, se constituye una comunidad en sentido general, convirtiéndose en

co-superficie, aunque el derecho de superficie *in stricto* de la legislación italiana, entendido como el derecho de propiedad sobre edificación en predio ajeno, si debe regirse por las normas de la copropiedad y al titular también se le denominará como co-superficie (pp. 542, 555-556).

II.2. El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

II.2.1. Definición

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común –denominado usualmente como propiedad horizontal, implica la existencia de un régimen de propiedad especial sobre una construcción donde existen unidades o secciones que son de propiedad de un sujeto distinto cada una. En la doctrina italiana, Messineo menciona, como definición clásica, que “para que se dé el fenómeno del condominio en la edificación, debe tratarse, no de pisos contiguos, en sentido horizontal, sino de pisos contiguos en sentido vertical, esto es, superpuestos, [que son de propietarios distintos], de manera que los mismos hayan de tener en común, por lo menos, el suelo” (1971, pp. 543). Igualmente, en la doctrina española, Rogel Videl, resalta que, bajo este régimen, “[...] los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio en cuestión” (1999, p. 193).

Actualmente, nuestra legislación prevé este régimen de propiedad en 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 de Propiedad Común (en adelante, “Ley N° 27157”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, cuyo TULO fue aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 27157”). En la doctrina nacional, Arias-Schreiber reconoce que, en efecto, “[...] nuestro ordenamiento jurídico regula a la propiedad horizontal denominándola Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y

Propiedad Común, mediante la Ley N° 27157 [...] y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC [...] (2011, p. 297). En la jurisprudencia, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, en la Casación N° 156-2007-LIMA, reconoce también, en el Considerando Quinto, que:

“[...] en el caso de nuestro ordenamiento jurídico, dicha figura [es decir, a propiedad horizontal] se regula por la Ley número veintisiete mil cinco cincuentisiete – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y de Regímenes de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva de Propiedad Común [sic], según la cual modifica el *nomen iuris* tradicional de propiedad horizontal sustituyéndola por el de “régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común””.

A este respecto, el artículo 37 de la Ley N° 27157 y el artículo 125 del Reglamento de la Ley N°27157 establecen que el régimen de propiedad horizontal se presenta en unidades inmobiliarias donde coexisten bienes que son de propiedad exclusiva y diferenciada, con bienes que son de propiedad común de todos los dueños de los bienes de propiedad exclusiva –en algunos casos, independientemente de que las secciones de propiedad exclusiva estén una sobre las otras como clásicamente se ha considerado–. De hecho, el artículo 38 de la Ley N° 27157 y el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 27157 señalan la existencia de dos subtipos de regímenes, entre los cuales, para el presente artículo, es de relevancia el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Para constituir este régimen especial, el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 21757 determina que, cuando se va a inscribir el reglamento interno de la edificación, entonces ahí se debe establecer el régimen.

Frente a la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en concordancia con el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, surgen derechos de propiedad diferenciados sobre cada una de las secciones de propiedad exclusiva, los cuales, al ser verdaderos y plenos derechos de propiedad, le son aplicables las normas generales de la propiedad contenidas en los artículos 923 y ss. del Código Civil, así como también las limitaciones de uso estipuladas en el reglamento interno de la edificación y las restricciones relativas a ejecución de obras determinadas en el artículo 133 del Reglamento de la Ley

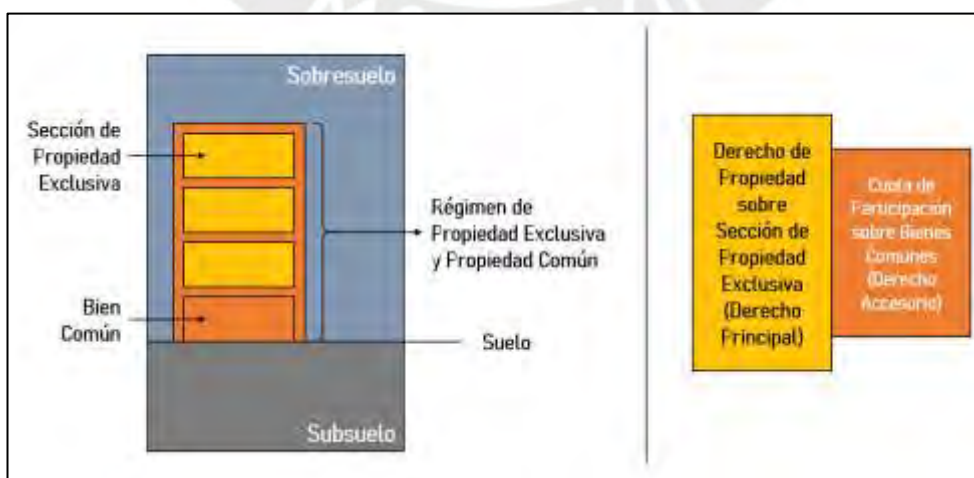
N° 27157. La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, mediante el referido Considerando Quinto de la Casación N° 156-2007-LIMA, resaltó que, por este tipo de régimen especial de la propiedad, “[...] cada piso, sección o departamento de él pertenecerá a un propietario diferente, por lo que se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer por entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a diversas personas [...]”.

II.2.2. Las cuotas de participación sobre bienes comunes

Según lo dispuesto en el artículo 42, inciso d), de la Ley N° 27157 y en el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, se establecen las cuotas de participación sobre los bienes y/o servicios comunes que corresponden a las secciones de propiedad exclusiva a través del reglamento interno, las cuales son derechos accesorios al derecho de propiedad autónomo de cada sección de propiedad exclusiva (Figura 2). Cabe resaltar que las zonas comunes no se encuentran bajo un régimen de copropiedad, sino ante un tipo de comunidad distinta y especial, debido a que los bienes comunes de la edificación, por la vocación de permanencia que tienen en favor de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, no pueden ser objeto de división ni partición (Avendaño y Avendaño, 2017, pp. 93-95, 124; Gonzales, 2013, pp. 1664-1665).

Figura 2

Representación gráfica de las secciones de propiedad exclusiva y de las cuotas de participación sobre los bienes comunes



Nota. El gráfico pretende representar la diferencia entre una sección de propiedad exclusiva y un bien común, así como también la unidad existente entre el derecho

de propiedad que recae sobre cada sección de propiedad exclusiva y la cuota de participación sobre los bienes comunes –en su calidad de derecho accesorio–.

II.2.2. El régimen de propiedad horizontal en una propiedad superficiaria

Ahora bien, para el presente caso, también será importante tener en cuenta qué sucede cuando se constituye un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre un derecho de superficie con propiedad superficiaria. Al respecto, Gonzales Barrón señala que “[...] el título de superficie permite que el superficiario se haga titular de la construcción o propietario superficiario del edificio (art. 1300 CC), por cuya virtud, el objeto en dominio (edificio) puede dividirse de acuerdo con su particular interés. En buena cuenta, el propietario puede partir el objeto y separarlo en varias entidades independientes, como lo haría cualquier dueño” (2013, p. 1841-1842); no obstante, también señala que “[...] cuando el derecho de superficie se extinga por vencimiento del plazo, entonces el propietario del suelo hará suyo el edificio, por lo que resultará que el régimen de propiedad exclusiva y común también se extinguirá” (2013, p.1842)

Igualmente, Del Risco señala que, en estos casos, “se crea un derecho de propiedad inmobiliario temporario, porque aquellos que adquieren las secciones de propiedad exclusiva lo harán sabiendo que al finalizar el plazo del derecho de superficie la propiedad (construcción) revertirá al propietario del suelo (o aires), salvo que se haya pactado en contrario” (2017, p. 229); por lo tanto, se debe tener claro que no hay problema con la constitución de este régimen sobre derechos de superficie con propiedad superficiaria, mas se deberá tener en cuenta su carácter temporal.

II.3. La copropiedad

La copropiedad implica la existencia de un tipo de comunidad de bienes³ en la cual dos o más personas comparten la propiedad sobre un mismo bien,

³ “Comunidad y copropiedad se encuentran en relación de género y especie.” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 93)

ostentando, cada uno, la calidad de co-propietarios, pudiendo, por lo tanto, usar y disfrutar el bien de forma individual sin afectar el interés de los demás, aunque, dependiendo de la legislación, algunas decisiones deberán efectuarse con mayoría absoluta y/o unanimidad, debido a la implicancia de estas sobre el bien común.

Ahora bien, cabe aclarar que, en la tradición romano-germánica, se han consolidado dos subtipos de comunidades de bienes: (i) la “comunidad romana” y (ii) la “comunidad germánica”. La primera se ha constituido a partir de una visión individualista y, en ese sentido, considera que la copropiedad no es perpetua, sino que tiene un fin concreto que se dará mediante la división y partición del bien; mientras que la segunda se ha constituido a partir de una visión comunitaria en pro del bienestar colectivo y, en ese sentido, considera que debe permanecer en el tiempo (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 94). Es el primer tipo de comunidad con que la copropiedad se identifica usualmente.

En la doctrina nacional, Arias-Schreiber, en virtud a diversas definiciones de la doctrina a nivel mundial, establece los siguientes elementos comunes de la copropiedad: (i) es un derecho real que constituye una modalidad del derecho de propiedad, (ii) existen una diversidad de titulares, (iii) recae sobre un bien común o un conjunto de bienes, (iv) está representado por participaciones abstractas, y (v) tiene una vocación temporal (2011, p. 341-342). Por su parte, Avendaño y Avendaño establecen que “en la copropiedad un bien pertenece por cuota ideales a dos o más personas [...] [siendo que] cada una tiene un derecho proporcional, una cuota sobre el todo [...] [lo que implica que] cada propietario tiene un derecho pleno, pero limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia del derecho de los demás copropietarios [...]” (2017, p. 93).

Ahora bien, en general, cabe resaltar los artículos del Código Civil más relevantes sobre la copropiedad. El artículo 969 de la referida normativa indica expresamente que “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas” y, de forma correlativa, el artículo 997 del mismo Código establece que las cuotas de participación son de libre disposición, por lo que pueden transferirse como cualquier bien según la decisión del titular. Gracias

a aquellas cuotas, como indican los artículos 974 y 976 de la misma normativa, cada titular podrá ejercer, de forma individual, los derechos de uso y disfrute sobre el bien común con la condición de no ir en contra de los intereses de los demás titulares⁴. Sin embargo, el artículo 971 del Código establece que, para los actos de administración, se debe tener mayoría absoluta, y, para los actos de disposición y similares, se debe contar con un acuerdo unánime al respecto. Finalmente, el artículo 984 de la normativa dictamina que, cuando un solo titular o acreedor requiere la división y partición, todos los copropietarios se encuentran obligados a efectuar las acciones necesarias para terminar con la copropiedad.

SECCIÓN III – CRÍTICA A LA DECISIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Habiendo disgregado los hechos concernientes a la resolución cuestionada y establecido los conceptos previos necesarios para la comprensión del caso objeto de análisis, es necesario proceder con el mismo a fin de comprender cuál ha sido el razonamiento lógico-jurídico del Tribunal Registral en el presente caso y efectuar una crítica sobre el mismo.

III.1. La adquisición del 5.29% de participación sobre el predio matriz

III.1.1. El entendimiento del Tribunal Registral

El referido colegiado no señala en ninguna parte qué implica la transferencia de una cuota de participación sobre el predio matriz en favor de la sociedad conyugal. Sin embargo, menciona lo siguiente en el numeral 9 de la resolución:

9. [...] Del mismo modo, el propietario del terreno Obras de Ingeniería S.A., en su calidad de titular del terreno transfirió a la mencionada sociedad conyugal el 5.29% de los derechos y acciones del terreno inscrito en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan dichas secciones en las zonas comunes [4.65%+0.64%].

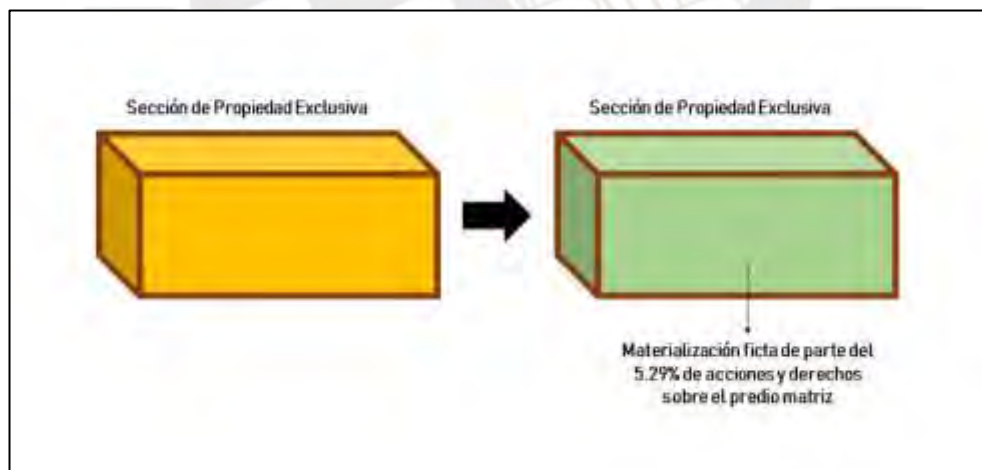
⁴ Si algún copropietario excluye a otro de forma parcial o total, tendrán que otorgar una indemnización proporcional a las cuotas de los afectados, acorde al artículo 975 del Código Civil.

En virtud a tales transferencias, la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos ha adquirido el derecho de propiedad sobre el suelo y edificación; y, por tanto, se ha producido la consolidación de la propiedad sobre las mencionadas unidades inmobiliarias.

Una aproximación interpretativa permite comprender que, en realidad, como el porcentaje de la cuota de participación sobre el predio matriz es equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan en conjunto las dos secciones de propiedad exclusiva submateria sobre los bienes y las zonas comunes de la edificación, entonces se quiere dar a entender por adquiridos los espacios del sobresuelo que ocupan materialmente las dos (2) secciones de propiedad exclusiva *submateria* (Figura 3) y, además, a su vez, un porcentaje de participación sobre los espacios de las zonas comunes en el sobresuelo, sobre el sobresuelo en sí, sobre el suelo y sobre el sobresuelo (Figura 4).

Figura 3

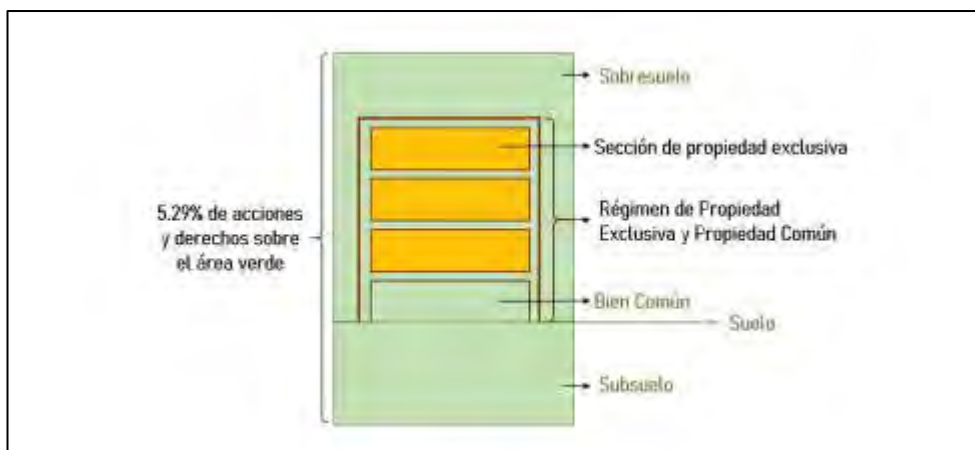
Representación gráfica de la superposición de la materialización ficta de parte del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz, sobre las secciones de propiedad exclusiva



Nota. El gráfico pretende representar cómo se superpone la materialización ficta de parte del 5.29% de las acciones y derecho que se tienen sobre el predio matriz, sobre el área que ocupan las secciones de propiedad exclusiva, demostrando el entendimiento del Tribunal Registral respecto de este punto.

Figura 4

Representación gráfica de la manifestación del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz, sobre las zonas comunes, el sobresuelo, el suelo y el subsuelo



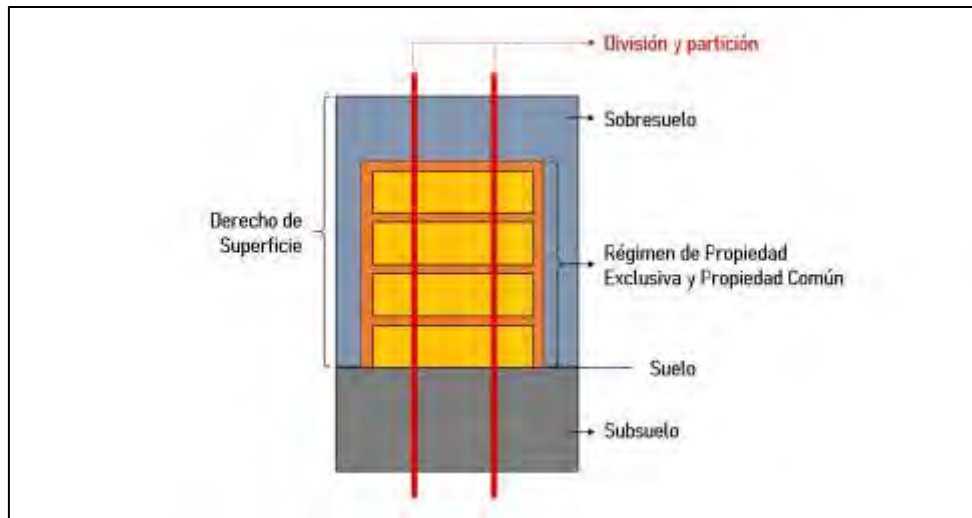
Nota. El gráfico pretende representar cómo se manifestaría 5.29% de las acciones y derecho que se tienen sobre el predio matriz, sobre el área que ocupan las zonas comunes, sobre el sobresuelo, sobre el suelo y sobre el subsuelo.

III.1.2. Crítica

La adquisición del 5.29% de acciones y derechos del predio matriz implica adquirir una cuota de participación sobre toda la composición del mismo –es decir, sobre el suelo, el subsuelo y el sobresuelo–; sin embargo, para pretender materializar el porcentaje de participación sobre el mismo, se deberá efectuar una división y partición sobre el mismo. Ahora bien, el problema radica en la imposibilidad de dividir y particionar el predio matriz debido a que la copropiedad sobre el mismo se ve limitada por la construcción superficial que se encuentra bajo régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por cuanto no es posible particionar el predio matriz sin pretender dividir físicamente la edificación, la cual no pertenece a los copropietarios del mencionado predio matriz, sino a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva (Figura 5).

Figura 5.

Representación gráfica de la división y partición del predio matriz con la edificación superficial sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común



Nota. El gráfico pretende representar cómo afectaría el intento de división y partición del predio matriz que contiene una edificación superficial sujeta a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, demostrando que se afectaría al mismo y a los derechos existentes sobre el mismo.

III.2. La adquisición del 5.29% de participación sobre la superficie

III.2.1. El entendimiento del Tribunal Registral

En este caso, igualmente, el referido colegiado no señala en ninguna parte que implica la transferencia de una cuota de participación sobre el derecho de superficie en favor de la sociedad conyugal. Sin embargo, menciona lo siguiente en el numeral 9 de la resolución:

9. [...] [En] este caso, advertimos que el titular del derecho de superficie Propiedades Inmobiliarias S.A.C., además de transferir vía compraventa las mencionadas unidades inmobiliarias a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, acto que se publicita en el asiento C00002 de las referidas partidas registrales, transfirió el 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la partida especial N° 11833685 del mismo Registro, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan dichas secciones en las zonas comunes [4.65%+0.64%]. [...]

Una aproximación interpretativa permite comprender que, en realidad, con la adquisición del porcentaje de la cuota de participación sobre el derecho de

superficie, entonces el Tribunal entiende que se ha adquirido la cuota de participación que le corresponde a las secciones de propiedad exclusiva sobre las zonas comunes, como si la propia adquisición de las referidas secciones no conlleva *per se* a la adquisición de una cuota de participación sobre las zonas comunes, siendo esta un derecho accesorio a la propiedad (temporal) sobre las dos (2) secciones de propiedad exclusiva.

III.2.2. Crítica

No obstante el entendimiento del colegiado, es importante resaltar que no es posible transferir una cuota de participación sobre el derecho de superficie si no se tiene en cuenta que el mismo ha sido limitado por la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la edificación superficiaria. En ese sentido, la titularidad del derecho de superficie ha pasado a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva por ser este un bien común de la edificación. Por lo tanto, se puede determinar que pretender ostentar una cotitularidad adquirida a uno de los cotitulares del derecho de superficie implica adquirir otra cuota de participación sobre los bienes comunes como sobre el derecho de superficie en sí mismo, mas ello es redundante para el presente caso, por cuanto las cuotas de participación para cada sección de propiedad exclusiva ya se designaron en la constitución del reglamento interno.

III.3. La consolidación de la propiedad y la extinción parcial de la superficie

III.3.1. El entendimiento del Tribunal Registral

Respecto de la consolidación de la propiedad sobre las dos secciones de propiedad exclusiva, se debe tener en cuenta que el Tribunal no efectuó un análisis lógico extenso, mas si concluyó lo siguiente:

9. [...] En virtud a tales transferencias [es decir, la transferencia del 5.29% de las acciones y derechos del predio matriz y del 5.29% de las acciones y derechos del derecho de superficie], la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos ha adquirido el derecho de

propiedad sobre el suelo y edificación; y, por tanto, se ha producido la consolidación de la propiedad sobre las mencionadas unidades inmobiliarias.

Ahora bien, se debe recordar que la figura de consolidación o confusión implica que, en su solo sujeto, se reúnan las calidades de titular sobre un derecho real sobre bien ajeno y de titular del derecho de propiedad del mismo bien bajo la esfera jurídica de un mismo sujeto de derecho (Arnau, 2020, p. 107; Jiménez, 2017, p. 131). En el Código Civil actual se ha considerado establecer una definición o una normativa general sobre la mencionada figura, excepto en el caso del usufructo, acorde a lo estipulado en el inciso 3 del artículo 1021 del vigente Código Civil. Para la doctrina nacional, sin embargo, es claro que esta es una figura por la cual se da el fenecimiento de los derechos reales limitados.

No obstante, en el numeral 10 de la resolución materia de análisis, el Tribunal Registral, consideró que es posible aplicar las reglas de la consolidación sobre derechos obligacionales a los derechos reales, como si fueran iguales. En efecto, inicia mencionando lo siguiente:

10. El artículo 1300 del Código Civil² no define el contenido de la consolidación, sino que se limita a indicarnos que la misma puede operar de una manera total o parcial.

En el ordenamiento jurídico peruano se reconoce a la consolidación efectos extintivos de las obligaciones, como es de verse de los artículos 1300 y siguientes del Código Civil. [...].

Al respecto, se debe tener en cuenta que “las causas de extinción de los derechos reales tienen un tratamiento jurídico en las fuentes diferente a las formas de extinción de las obligaciones [...] [ya que] mientras una relación obligatoria surge con el fin de extinguirse lo antes posible, el derecho real se constituye con intención de permanencia, dotado por tanto de cierta estabilidad o continuidad” (Jiménez, 2017, p. 131). Se puede teorizar que, a lo mejor, no obstante el error cometido, se ha pretendido equiparar ambas figuras, ya que “[...] del mismo modo que en el caso de las obligaciones, los derechos reales

limitativos del derecho ajeno de propiedad, se extinguen cuando la titularidad de uno y otro derecho se reúnen en una misma persona” (Jiménez, 2017, p. 131).

En ese sentido, se puede interpretar que el Tribunal ha entendido que se efectúa una consolidación de la propiedad sobre las dos (2) secciones de propiedad exclusiva *submateria* como consecuencia de que los propietarios (temporales), además de tener propiedad sobre las dos secciones de propiedad exclusiva, tiene las siguientes titularidades:

- i) La propiedad (definitiva) sobre las áreas que ocupan materialmente las secciones de propiedad exclusiva –por la materialización ficta de parte del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz–;
- ii) El 5.29% de participación sobre las áreas que ocupan materialmente las zonas comunes en el sobresuelo, así como sobre el suelo y sobre el subsuelo; y
- iii) El 5.29% de participación sobre el derecho de superficie que implicaría, según el colegiado, tener un porcentaje de participación sobre las zonas comunes de la edificación –constituido por los bienes físicos que son zonas comunes y por todo el derecho de superficie en sí mismo–.

Esta consolidación implica que, como el propietario (temporal) de las dos (2) secciones de propiedad exclusiva ostenta todas esas titularidades, corresponde que se extinga la propiedad temporal que existe sobre las secciones de propiedad exclusiva, ya que, al tener una cuota de propiedad sobre todo el predio que se materializa en las mismas áreas, entonces se ha adquirido un derecho superior sobre las mismas áreas y sobre las áreas que ocupan las zonas comunes. Igualmente, según el Tribunal, esta consolidación conllevaría a que se extinga un porcentaje del derecho de superficie, por cuanto el propietario (temporal) de las dos (2) secciones de propiedad exclusiva posee una cuota abstracta sobre los bienes comunes de la edificación y el derecho de superficie

en sí mismo, a su vez que posee una cuota abstracta de propiedad (definitiva) sobre los bienes comunes, el sobresuelo, el suelo y el subsuelo.

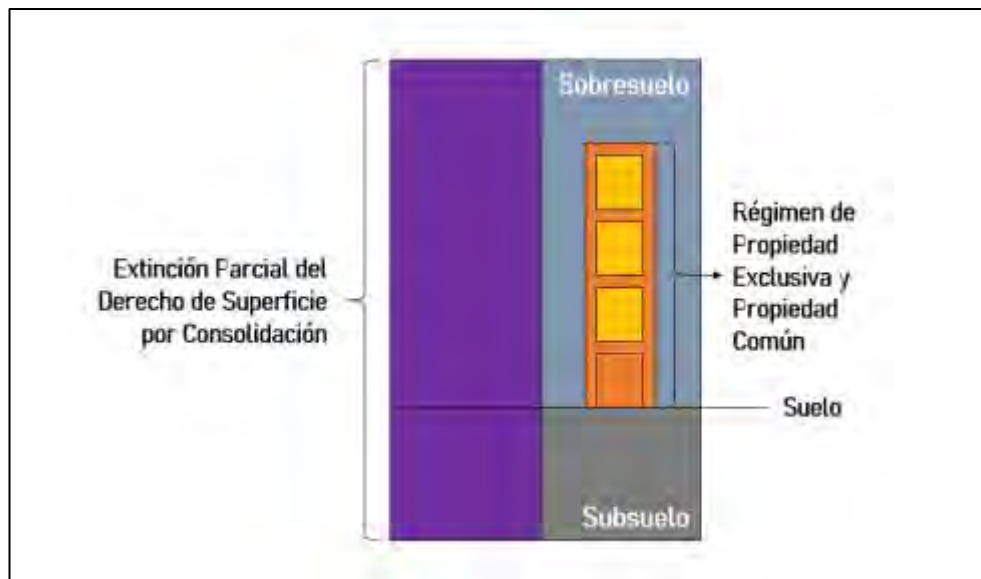
III.3.2. Crítica

Es claro que la consolidación es una de las varias formas de extinguir el derecho de superficie aunque la legislación peruana no prevea todas las modalidades por la cual puede fenecer el referido derecho real (Cárdenas, 1988, p. 39-46; Gonzales, 2013, pp. 1860-1865). Ahora bien, cabe analizar si es posible que esa extinción, además, sea parcial, es decir, sobre parte del predio afectado. La lógica indica que sí, ya que se puede extinguir el derecho respecto de una parte plena del predio (es decir, que incluya sobresuelo, suelo y subsuelo) por consolidación si al superficiario se le ha transferido una sección independizada del total del predio. Por el contrario, no es posible independizar solo una sección del sobresuelo (y, sobre esta, extinguir parcialmente el derecho de superficie), dejando el suelo y el subsuelo de lado como entes independientes, debido a la unidad que existe entre los componentes del predio, acorde al artículo 956 del Código Civil⁵. Por lo tanto, para que la extinción sea parcial, debe darse una correlación adecuada con toda una sección del predio.

Figura 6.

Representación gráfica de extinción parcial de un derecho de superficie por consolidación de la propiedad sobre una parte del predio matriz

⁵ El artículo 955 del Código Civil dispone que se puede tener propiedad del sobresuelo separada del suelo; sin embargo, la interpretación de la doctrina mayoritaria entiende que este supuesto se refiere justamente (i) cuando hay la constitución de un derecho de superficie o (ii) cuando hay la constitución de un régimen de propiedad horizontal (Avendaño y Avendaño, , p.).



Nota. La consolidación y consecuente extinción parcial se dan porque el superficiario tiene propiedad plena sobre una sección entera del predio matriz – suelo, subsuelo y sobresuelo– no afectada por la construcción superficial.

Justamente, en el presente caso, no es posible efectuar lo interpretado por el Tribunal, es decir, la división del sobresuelo en “pequeñas porciones” debido a que, por un lado, la división y partición se debe realizar sobre la integralidad del predio, es decir, incluyendo al suelo y al subsuelo como un conjunto único; por otro lado, la copropiedad sobre todo el predio matriz se ve limitada, como hemos mencionado anteriormente, por la construcción superficial, por cuanto los derechos de propiedad sobre la misma, aunque limitados, tienen autonomía respecto de los copropietarios del predio matriz, no pudiendo ser extinguidos salvo con la extinción absoluta del derecho de superficie. En esa lógica, no es posible efectuar una división y partición sobre el predio, y, subsecuentemente, extinguir parcialmente el derecho de superficie en relación con las dos (2) secciones de propiedad exclusiva *submateria*, ya que la construcción superficial no puede ser dividida ni afectada sino es con la desaparición total del derecho de superficie sobre sí misma.

CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

1. La sociedad conyugal requirió la inscripción de una transferencia del 5.29% de acciones y derechos sobre la superficie inscrita en la Partida Electrónica N° 11833685, así como la extinción parcial del mismo derecho de superficie, con la finalidad de consolidar la propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva. Ante ello, la registradora tachó sustantivamente la solicitud por implicar, a su entender, una serie de imposible jurídicos y, sin embargo, frente a la apelación de los administrados, el Tribunal Registral decidió inscribir los actos y derechos solicitados, así como la consolidación de la propiedad respectiva y la extinción parcial de la superficie.
2. El Tribunal entiende que, en el presente caso, la adquisición de cuotas abstractas sobre el predio matriz y sobre la superficie implica que la sociedad conyugal sea titular de las áreas donde se encuentran materialmente las secciones de propiedad exclusiva, y de participaciones sobre las áreas donde se encuentran materialmente las zonas comunes de la edificación, así como sobre el resto del sobresuelo, el suelo y el subsuelo, lo cual, teniendo en cuenta que ya eran propietarios temporales de las secciones de propiedad exclusiva y por haber adquirido un porcentaje de participación sobre el derecho de superficie, entonces es factible consolidar la propiedad sobre estas, extinguiendo la propiedad temporal que existía sobre las secciones de propiedad exclusiva y extinguiendo un porcentaje del derecho de superficie submateria, quedando propiedad definitiva sobre las referidas secciones exclusivas.
3. Sin embargo, respecto a la transferencia del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz, el problema radica en la imposibilidad de dividir y particionar el mismo debido a que la copropiedad se ve limitada por la construcción superficiaria que se encuentra bajo un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, por cuanto no es posible particionar el predio matriz sin pretender dividir físicamente la edificación, la cual no pertenece a los copropietarios del mencionado predio matriz, sino a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

4. Por su parte, respecto a la transferencia del 5.29% de acciones y derechos sobre la superficie submateria, se debe indicar que ello no es posible si no se tiene en cuenta que el referido derecho real ha sido limitado por la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la edificación superficiaria. La titularidad del derecho de superficie ha pasado a los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva por ser este un bien común de la edificación. Por lo tanto, ostentar una cotitularidad adquirida a uno de los cosuperficiarios implica adquirir otra cuota de participación sobre los bienes comunes como sobre el derecho de superficie en sí mismo.
5. Asimismo, no se puede lograr la consolidación de la propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*, debido a que no es posible dividir y particionar el sobresuelo en “pequeñas porciones”. Por un lado, la división y partición se debe realizar sobre la integralidad del predio, es decir, incluyendo al suelo y al subsuelo como un conjunto único; por otro lado, la copropiedad sobre todo el predio matriz se ve limitada, como hemos mencionado anteriormente, por la construcción superficiaria, por cuanto los derechos de propiedad sobre la misma, aunque limitados, tienen autonomía respecto de los copropietarios del predio matriz, no pudiendo ser extinguidos salvo con la extinción absoluta del derecho de superficie. La construcción superficiaria no puede ser dividida ni afectada sino es con la desaparición total del derecho de superficie sobre sí misma.
6. La confusión de conceptos que se da por parte del Tribunal Registral conlleva, en el fondo, a que se presente una publicidad confusa o engañosa sobre la realidad jurídica de las secciones de propiedad exclusiva, pues, en el fondo, se está pretendiendo legitimar un derecho definitivo cuando lo único que existen son derechos temporales que desaparecerán con la extinción del derecho de superficie originario.

BIBLIOGRAFÍA

Arias-Schreiber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984: Tomo III. Derechos Reales*. Gaceta Jurídica

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP.

Cárdenas, C. (1988). Los modos de constitución, la duración y la extinción del derecho de superficie. En M. Alzamora, A. Aramburú, C. Cárdenas, H. Cornejo, M. De la Puente y Lavalle, F. De Trazegnies, A. Ferrero, R. Ferreo, D. García, J. León, J. León, G. Luca de Tena, F. Miró Quesada, F. Osterling, D. Revoredo, A. Ruiz-Eldredge, S. Schipani, D. Sobrevilla, C. Torres, F. Vidal. *Estudios jurídicos en honor de los profesores Carlos Fernández Sessarego y Max Arias Schreiber Pezet* (pp. 21-55). Cultural Cuzco.

Castillón, R. A. (2024). *Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)* [Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/28340>

Fernández, J. C. (2013). *El derecho real de superficie: redefinición como modalidad del derecho de propiedad* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/5436>.

Gonzales, G. H. (2013). *Tratado de Derechos Reales* (3° ed., Tomo II). Juristas Editores.

Jiménez, C. (2017). *Efectos extintivos de la confusión en las relaciones jurídicas en derecho romano*. Dykinson, S.L.

Messineo, F. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial* (S. Sentis, Trad., Tomo III). Ediciones Jurídicas Europa-América.

Rogel, C. (1999). *Derecho de Cosas*. Bosch.

