

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución 2484-2022-SUNARP-  
TR: Una equivalencia errónea y sus efectos sobre los  
Principios Registrales

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado  
que presenta:

Gerardo Gabriel Falcón Rodríguez

ASESOR:

Roberto Jiménez Murillo


Lima, 2023

## Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMÉNEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado “**Informe Jurídico sobre la Resolución 2484-2022-SUNARP-TR: Una equivalencia errónea y sus efectos sobre los Principios Registrales**”, del autor GERARDO GABRIEL FALCÓN RODRÍGUEZ, 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 el 11/07/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 13 de julio del 2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: 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**

La Resolución del Tribunal Registral que da origen a este trabajo reconoce la titularidad sobre los aires inmediatamente superiores a unidades inmobiliarias en el nivel azotea a los propietarios de estas basándose en el Acuerdo Plenario del Pleno CXLIX. Esto genera conflictos con los principios registrales de especialidad, legitimación y la publicidad registral. Es por ello que este trabajo partirá de definir los conceptos de aires y azoteas a partir de la normativa peruana para luego explicar como la errónea equiparación de términos que realiza el mencionado Pleno afecta a los principios registrales ya mencionados. Se concluye del análisis realizado que los términos de aires y azotea son de naturaleza distinta y su equiparación es un error por parte del Tribunal Registral. Asimismo, la aplicación de este pleno no es pacífica, pues genera bienes sin partida registral, titularidades que no constan en asiento registral alguno y no se publicitan adecuadamente las situaciones jurídicas que supuestamente existen a criterio del Tribunal Registral. Por último, el Decreto Legislativo 1568 derogará a partir de su entrada en vigencia lo dispuesto por el artículo 13, el Título II y la Tercera Disposición Final de la Ley 27157 para generar una nueva regulación en lo referente a la propiedad horizontal. Si bien plantea la existencia del derecho de sobreelevación de manera inicialmente acertada, falla al recurrir nuevamente a los conceptos de aires y a la inclusión del derecho de sobreelevación como parte de la azotea.

### **Palabras clave**

*Aires - Azotea - Sobreelevación - Tribunal Registral - Propiedad Horizontal*

## **ABSTRACT**

*The Resolution of the Registry Court that originates this work recognizes the ownership of the “air” immediately above real estate units on the roof level to their owners based on the Plenary Agreement of the Plenary CXLIX. This generates conflicts with the Registry Principles of specialty, legitimation and registry publicity. That is why this work will start by defining the concepts of air and rooftop based on Peruvian regulation to explain how the erroneous equivalence of terms carried out by the Plenary CXLIX affects the Registry Principles. It is concluded from the analysis that the terms of air and roof are from different natures and their equivalence is an error from of the Registry Court. Likewise, the application of this Plenary Agreement is not peaceful, since it generates assets without a registry item, ownerships that do not appear in any registry entry and the legal situations that supposedly exist by the Registry Court are not publicized. Finally, Legislative Decree 1568 will derogate article 13, Title II and the Third Final Provision of Law 27157 since its entry into force to generate a new regulation regarding horizontal property. Although it raises the existence of the right of elevation, it fails again bringing the concepts of air and the inclusion of the right of elevation as part of the rooftop.*

## **Keywords**

*Air - Rooftop - Right of elevation - Registry Court - Horizontal property*



## ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO.....	1
I. INTRODUCCIÓN .....	2
I.1. Justificación de la elección de la resolución .....	2
I.2. Presentación del caso y análisis .....	3
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES.....	4
II.1. Antecedentes .....	4
II.2. Hechos relevantes del caso .....	4
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS .....	6
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A.....	6
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	7
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	46
VII. BIBLIOGRAFÍA .....	46



## PRINCIPALES DATOS DEL CASO

<b>N° EXPEDIENTE</b>	Resolución 2484-2022-SUNARP-TR-L
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	
DEMANDANTE/DENUNCIANTE	
DEMANDADO/DENUNCIADO	
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	
OTROS	

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **I.1. Justificación de la elección de la resolución**

El caso fue escogido debido a la importancia que a nivel registral tiene el concepto de aires y que este sea claro en cuanto a sus facultades y límites, así como diferenciarlo adecuadamente del concepto de azotea para evitar confusiones o “equivalencias” erradas que han sido incluso llevadas al CXLIX Pleno del Tribunal Registral y que ha convenido en señalar a los términos antes mencionados como “equivalentes”. La presente resolución es de carácter complejo, pues implica definir a un concepto no desarrollado por la legislación y establecer sus limitaciones. El Tribunal Registral ha empleado un concepto que, si bien se basa en lo expresado por el Pleno CXLIX, no basta para justificar conceptualmente la decisión tomada. Se recurre a remitirse a lo indicado por el Pleno sin mayor reflexión al respecto y opta por la solución lógica antes que realizar un análisis detallado de los conceptos ya mencionados.

Si bien el caso concreto no es uno que se pueda presentar masivamente en los grandes edificios de departamentos actuales dado que estos cuentan con todo un equipo legal detrás que procura evitar estas inseguridades, este sí se presenta en los casos de personas que regularizan la situación registral de sus predio y recurren al Registro para inscribir por primera vez las distintas unidades inmobiliarias existentes en una edificación que muchas veces inició como una vivienda multifamiliar. La discusión teórica de qué implican los aires (así como sus límites) y las diferencias existentes con el concepto de azotea es sumamente relevante para a futuro evitar mayores confusiones en estos casos específicos. Esto puede generar problemas no solo para quienes se encuentran inmersos en el estudio de la materia, sino para aquellos que recurren al registro en busca de certeza y los límites de los derechos contenidos en él o la misma existencia de ellos no quedan claros.

Asimismo, tener definidos estos conceptos facilitarán de sobremanera comprender el nuevo Decreto Legislativo 1568 – Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal y su Reglamento. Estas normas regularán (cuando entren en vigencia) la situación que dio origen al caso de estudio y podrían representar(o no) soluciones más sencillas a la problemática.

## **I.2. Presentación del caso y análisis**

El caso parte de la solicitud de inscripción de la adjudicación de distintos predios independizados en un edificio. Todos los beneficiarios ya se encontraban como copropietarios en distintas unidades inmobiliarias de un edificio y se solicitaba la adjudicación de distintos departamentos a partir de una división y partición suscrita por todos. Entre las unidades inmobiliarias se encontraban cuatro depósitos en el nivel azotea y los aires correspondientes a cada uno de los depósitos (depósito y azotea para el mismo propietario respectivamente).

El caso parte de la observación que realizó el registrador en primera instancia respecto de la necesidad de independizar los aires antes de que estos puedan ser adjudicados a los copropietarios indicados por la división y partición. Es por ello que el Tribunal Registral resuelve el recurso de apelación y revoca la observación a partir de la aplicación de lo dispuesto en el Pleno CXLIX

Como los principales elementos que se tiene para delimitar lo que implican los aires se encuentra la doctrina tanto registral como la doctrina de los derechos reales. Es por ello que se consultará tanto doctrina nacional como extranjera al respecto (derecho de sobreelevación en el caso argentino por ejemplo). Será también necesario hacer revisión de investigaciones recientes que traten el tema de los aires en el registro y sus problemáticas. Añadido a lo anterior, será necesario recurrir tanto a la Ley 27157, su Reglamento, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común de la SUNARP

Respecto del concepto de azotea será necesario revisar no solo las normas de carácter legal que hacen mención (Ley 27157 y su Reglamento), sino que será necesario recurrir a normas de carácter técnico que permitan comprender cómo se entiende este concepto. La principal norma sería el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Añadido a todo la anterior, será necesario revisar el Decreto Legislativo 1568 antes mencionado. Esto debido a que regirá las relaciones en el régimen de propiedad horizontal.

Consideramos que sí es posible realizar la definición de conceptos esperada y adicionalmente demostrar que esta decisión afecta a principios registrales. Producto de

la revisión inicial se pudo identificar este problema y consideramos que los principios de especialidad, legitimación y publicidad registral se ven mellados por esta Resolución

## **II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

### **II.1. Antecedentes**

El 23-10-2015 se presentó respecto del inmueble de partida registral 47089182 del Registro de Predios de Lima el título 995001 conteniendo una declaratoria de fábrica. Asimismo, sobre la misma partida, el 10-04-2021, se presentó el título 989800 solicitando la independización de distintas unidades inmobiliaria en la construcción, entre ellas 4 depósitos en el nivel azotea ("4to piso"). Es por ello que se presenta el título que da origen a este caso en miras de regularizar la situación del edificio y asignar a cada copropietario la unidad inmobiliaria que le corresponde.

### **II.2. Hechos relevantes del caso**

El caso parte de la solicitud de inscripción de la adjudicación de los predios registrados en las partidas 14717179, 14717180, 14717181, 14717182, 14717183, 14717184, 14717185, 14717186, 14717187, 14717188, 14717189, 14717190, 14717191, 14717192, 14717193 y 14717194 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Esto se solicita mediante el título 3375576 del 30-11-2021.

El registrador observa en un primer momento la falta del pago completo de los derechos mínimos que admitan la calificación dado que deben calificarse 25 Adjudicaciones por División y Partición (30 de diciembre de 2021). Esto es subsanado mediante el pago correspondiente de los derechos de calificación.

El 26 de enero de 2022 se emitió la segunda esquila de observación donde se cuestionó (entre otros puntos que no serán materia de análisis) que la división y partición contenida en la Escritura Pública de fecha 19-10-2013 no guarda concordancia con los antecedentes registrales de la partida matriz 47089182. Uno de estas discordancias es la adjudicación de los aires del cuarto piso pese a que no se advierte que los aires libres del cuarto piso hayan sido independizados. La adjudicación solicita dividir los aires en cuatro al encontrarse cuatro depósitos debidamente independizados sobre el cuarto piso (nivel azotea).

En miras de subsanar los defectos antes señalados, se presenta como parte de los documentos ingresados el 15-02-2022 el plano de declaratoria de fábrica relativa al cuarto piso (azotea) (lámina A-01), plano de independización relativa al cuarto piso (azotea) (lámina P-01) y plano de independización relativa al cuarto piso (azotea) (lámina P-01), todos autorizados por el ingeniero civil César David Velásquez Herrera.

El 4 de febrero de 2022 se emitió la tercera esquila de observación que pasó a reiterar la esquila de observación anterior (26-01-2022) por no haberse subsanado conforme a lo solicitado. Indica que los errores materiales en escrituras públicas han de subsanarse mediante presentación de nuevo parte notarial subsanando los errores. Es por ello que mediante escrito presentado el 28-02-2022 con H.T.D. 008436 se ingresó el recurso de apelación. Este fue derivado al Tribunal Registral el 20-05-2022.

El escrito de apelación presentado indica (con relación al problema materia del informe) que los aires ya se encuentran independizados al constar en el plano de distribución y arquitectura del nivel en cuestión que los depósitos forman parte de los aires de cada una de las partes a favor de los individuos beneficiarios de la adjudicación. Asimismo, indica que el antecedente registral del título 989800 contiene el plano de independización del inmueble matriz que describe cada depósito con la leyenda “incorpora los aires de la parte X a favor de Y” (siendo “X” la ubicación del depósito y “Y” el beneficiario de la futura adjudicación para cada caso).

El Tribunal Registral opta por resolver a favor del administrado y revocar esta observación. Indica que dado que azotea o aires son conceptos equivalentes, “el titular del último nivel de la edificación: azotea, adquiere la facultad de sobre elevar que implica el derecho de construir más pisos o niveles”. Esto en vista de que no se hubiese colocado una disposición contraria en el reglamento interno. Por ello, a los beneficiarios de la adjudicación de los depósitos les corresponderá la titularidad de las edificaciones que se levanten sobre los depósitos que les serían adjudicados.

Dado que el acuerdo de división y partición indica que a cada depósito le corresponden los aires del área inmediatamente superior, considera el Tribunal que:

“resulta innecesaria (*sic*) aclarar la adjudicación de los aires libres en el 4to piso, pues tratándose de un régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común, en el que los depósitos (secciones de propiedad exclusiva) están ubicados en la

azotea, ello implica que también le correspondan los aires dentro del área ocupada de la sección sobre la que se proyecta”.

Es así que se resuelve revocar los numerales 1, 1.1., 2 y 3 de las observaciones (siendo 1.1. el relevante para este informe), dejar sin efecto el numeral 4 de la observación formulada por el registrador y proceder con la inscripción. Es así que el 11-07-2022 se emite la esquila de liquidación y el título es inscrito el 26-07-2022.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **III.1. Problema principal**

¿Cómo se identifica y diferencia adecuadamente los conceptos de azotea y aires?

#### **III.2. Problemas secundarios**

¿Qué límites tiene el derecho de aires?

¿Qué principios registrales se ven mellados por la presente Resolución?

¿Cómo cambia el Decreto Legislativo 1568 a la propiedad horizontal?

### **IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A**

Considero que la decisión final es incorrecta porque parte de un razonamiento erróneo. El Tribunal Registral ha equiparado conceptos distintos que en ninguna norma son tratados de esa manera o tienen características similares que permitan tal razonamiento. A lo largo de la resolución no han desarrollado de manera adecuada ambos conceptos y ha sido reducido a la las mismas definiciones presentes en resoluciones anteriores. Es necesario que para diferenciar los conceptos el desarrollo teórico de los aires sea mucho mayor considerando que no es definido por la legislación peruana de manera explícita en ningún dispositivo.

#### **IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios**

Los aires y la azotea son conceptos de naturaleza distinta y pueden ser correctamente diferenciados a partir de la normativa vigente a día de hoy. Asimismo, es posible definirlos de manera que los aires no se vean incluidos en la propiedad sobre la azotea.

Los principios de especialidad, legitimación y publicidad registral se ven afectados por la concepción actual de los aires por el Tribunal Registral y dejan en situación de inseguridad a los supuestos titulares de derechos registrales “reconocidos” por el Tribunal Registral. El Tribunal no ha expresado razonamiento al respecto

El Decreto Legislativo 1568 introduce de manera deficiente el derecho a sobreelevar en el sistema peruano, pues mantiene la existencia de los aires. Además, la titularidad sobre azotea sigue incluyendo a los aires (ahora derecho a sobreelevar).

#### **IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución**

Me encuentro en contra de lo resuelto por el Tribunal Registral y la equiparación de términos producto del Pleno CXLIX. Mis principales críticas residen en la falta de argumentación conceptual del Tribunal para aplicar este Pleno y a la desatención de la propia normativa registral vigente que indica cómo han de registrarse los derechos sobre los aires

### **V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS**

#### **V.1. Marco conceptual y normativo**

##### **V.1.1. ¿Conceptos jurídicos o conceptos técnicos?**

Como punto de partida es necesario determinar si el objeto de este estudio abarca conceptos jurídicos o conceptos técnicos. Esto es de suma importancia porque ello limitará las posibilidades interpretativas de lo que la norma pudiese indicar al respecto o dejará, en todo caso, espacio al trabajo doctrinario. Asimismo, de ser conceptos de naturaleza distinta, estos no pueden ser considerados como equivalentes (más allá de lo que pudiese haber indicado el Tribunal Registral en el Pleno CXLIX), sería una conclusión absurda. Por ello hemos de remitirnos a las normas que dan origen o recogen a cada uno de ellos así como el desarrollo doctrinario que pudiesen tener. Identificada su naturaleza, será mucho más sencillo delimitarlos.

### V.1.2. Azotea

El primer concepto que se desarrollará es la azotea, un término que es empleado tanto en la Ley 27157, la Directiva sobre el Régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Directiva 009-008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución 340-2008-SUNARP-SN) y en la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones. Curiosamente no es mencionado en el Reglamento de la Ley 27157 y tampoco tiene mención en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La Ley 27157 detalla en su Capítulo II (Reglamento interno), artículo 40 que “los bienes de propiedad común pueden ser” “los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;” (literal h). En primer lugar, esta forma de iniciar el artículo resulta un tanto extraña. Mejorada indica que la Ley busca establecer condiciones mínimas para la convivencia en la edificación que será compartida por distintas personas (incluso familias) y reducir los costos de transacción que implicaría negociar absolutamente todas las condiciones de convivencia en la misma edificación (2015, p. 51). El autor considera inadmisibles la frustración negocial, pues la “propiedad exclusiva no se podría ejercer, o hacerlo sería tan complicado que la propia titularidad estaría en cuestión. Es por ello que colocar que estos bienes “pueden ser” comunes es un defecto que permanece a día de hoy en la norma. Esto aun cuando un buen entendedor de la norma pueda indicar correctamente que estos bienes tienen la vocación de ser comunes si se fija en los ejemplos que se colocan en los diez literales del artículo.

Como ejemplo de la discusión anterior, sería un absurdo indicar que los pozos de luz o los pasadizos que sirven para comunicar todas las secciones pueden ser sujetos de uso o propiedad exclusiva. De hecho, el literal h) en cuestión es el único que explícitamente detalla que las secciones señaladas pueden ser considerados exclusivos por pacto en contrario a lo establecido por la norma. Si bien el literal b) indica que los elementos estructurales podrían no ser comunes en caso estos sean integrantes de una sola sección o sirvan a una sola sección, esto se refiere a una condición específica que habría de cumplirse para que estos elementos no fueran comunes forzosamente, no cabría acuerdo en el reglamento interno como en el caso de las azoteas o sótanos.

Además de lo antes mencionado, dada la ubicación del artículo 40 en el Capítulo II, Reglamento interno, significa que la relación de bienes comunes es un elemento que debe ser consignado en el Reglamento o se aplicará de manera supletoria la calidad de

comunes a estos bienes por tener esa orientación. Vemos entonces que el reglamento interno cumple un rol importante al momento de asignar la calidad de los bienes y su titularidad, tal cual se verá más adelante.

Añadido a lo anterior, resulta interesante que el Reglamento de la Ley 27157 (aprobado mediante Decreto Supremo 008-2000-MTC) no haya hecho mención a la azotea. En el Capítulo II, artículo 134 se detalla una lista de bienes comunes con la particularidad de que el primer enunciado del artículo indica que estos son “bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el reglamento interno”. Como vimos, el artículo 40 literal h) de la Ley indica que la azotea es un bien común cuya titularidad puede pactarse en contrario, sin embargo aquí no es mencionado en ninguno de los literales del artículo 134. Peor aún, la redacción del enunciado inicial implica que la posibilidad de pactar en contrario la titularidad común se amplía a todos los demás bienes; lo cual ya vimos que resultaría en un absurdo en varios casos (pozos de luz, pasadizos, entre otros). Nuevamente nos encontramos ante defectos del legislador que deberán ser solucionados con una correcta interpretación remitiéndose a la Ley que busca desarrollar este Reglamento; pues la Ley es la única que puede asignar titularidades sin limitar el derecho de propiedad, no un Reglamento (Mejorada, 2015, p. 56).

Si bien la Directiva 009-2008-SUNARP/SN menciona también a la azotea, solo lo hace como ejemplo de cómo opera la Ley 27157 respecto de los bienes. En el resto del texto este concepto no es mencionado nuevamente ni se hace referencia a él.

Pese a lo mencionado sobre la azotea por la Ley y la mención que se realiza en la Directiva, todavía no hemos respondido la pregunta que genera esta discusión, más allá de la calidad que esta podría tener. Ninguna de las normas de carácter jurídico anteriores hace un desarrollo específico al respecto, por lo que tendremos que recurrir al Reglamento Nacional de Edificaciones, más específicamente a la Norma Técnica G.040 - Definiciones (publicada el 29 de enero de 2021). Esta norma define múltiples términos aplicables al ámbito de la construcción para una mejor comprensión de lo que regula el Reglamento; es así que en la azotea es definida como:

“Nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, de uso privado, común o mixto, para el desarrollo de actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. Puede contar con un área techada de hasta

el 50% de su área ocupada, mientras que el área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslúcidos.”

De lo visto puede verificarse que se ha contemplado la posibilidad de usos comunes, privados o mixtos; mas no se ha indicado nada respecto de la titularidad al tratarse de una norma técnica (tal cual lo indica el título). El desarrollo es meramente técnico y podemos extraer como características principales:

- a) Nivel habitable sobre el techo del último piso
- b) Se accede por escalera principal o interna desde la última unidad inmobiliaria
- c) Puede tener un área techada de máximo el 50% el área ocupada

Reiteramos, no existe mención alguna a derechos que se puedan constituir sobre ella, por lo que respondiendo a la pregunta realizada en la sección anterior, el concepto de azotea es un concepto técnico y es definido por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

La condición como bien común o sección exclusiva de la azotea dentro de un régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común es desarrollado por la Ley 27157, mas no es detallado o mencionado por su respectivo Reglamento. Tampoco el Reglamento General de los Registros Públicos, por su carácter general, ni el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, también por su carácter general en el ámbito de las inscripciones sobre predios, hacen mención de él. La Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común tampoco desarrolla el concepto; solo se encuentra su definición en la norma de carácter técnico mencionada.

En ese mismo sentido, el concepto de azotea no ha sido debatido a nivel de la doctrina ni en el Tribunal Registral más allá de la confusión que motiva este trabajo (su equiparación con los aires). Por todo ello queda más que evidenciado que el concepto de azotea es puramente técnico y no implica algún derecho intrínseco.

### **V.1.3. Aires**

Antes de partir con la revisión normativa, será necesario comprender a qué nos referimos con aires para que las normas cobren sentido (o las forcemos a tenerlo) y si este en realidad tiene desarrollo normativo o es un tema eminentemente doctrinario. Podríamos iniciar esta discusión con lo desarrollado por Antonio Guarniz al indicar

desde la primera oración de su texto que “el término aires no es, en absoluto, jurídico” y “se trata de un término aplicado por el mercado y relativamente reciente” (1996, p. 171). Guarniz continúa detallando que coloquialmente se ha entendido a los aires como el derecho a construir y que podría desprenderse del artículo 954 del Código Civil que indica (pp.171-172):

**Artículo 954:**

La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Este artículo es básico para el reconocimiento de la facultad de construir o elevar las construcciones preexistentes por parte de un propietario. Determina de manera indubitable que la elevación que podrá tener el inmueble que fuese a construirse será de acuerdo a la utilidad que le represente a su propietario (aunque no viene mal recordar que esto se ve limitado por los parámetros urbanísticos edificatorios). Sin embargo, su aplicación se ve restringida por otra norma de carácter legal como es la Ley 27157 al establecer un régimen especial de propiedad donde conviven tanto propiedad exclusiva como común. Por lo tanto los aires en cada caso tendrán implicancias, desarrollo y tratamiento distinto.

También es preciso traer a colación mencionar el artículo 955 del Código Civil que indica:

**Artículo 955**

El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo

Inmediatamente podríamos pensar en el caso que motiva este trabajo, donde existe una construcción anexa al suelo y se busca otorgar titularidad a un espacio sobre este para una futura construcción. Sin embargo, son situaciones completamente distintas, el artículo 955 mencionado se refiere al derecho de propiedad en un “régimen general”, pero no trata de manera específica la situación de la propiedad horizontal. Este artículo en realidad está orientado a los casos del derecho de superficie (o subsuperficie si nos referimos a lo que se encuentra debajo del suelo). Estos son derechos reales reconocidos por el ordenamiento y que se diferencian al nivel del registro con una partida

especial donde solo consta la construcción, más no hay titularidad sobre el suelo. En el tema que nos atañe, los aires pueden tener una titularidad exclusiva pero no pueden existir por sí mismos sin una materialidad distinta al suelo previamente inscrita (fábrica), aun cuando esta no permita hacerlos efectivos como veremos más adelante.

En base a lo anterior, tenemos que los aires no resultan en un símil del derecho de superficie para el caso de la propiedad horizontal, ni involucra el derecho a edificar del “régimen general” de la propiedad. Este concepto no es desarrollado por el Código Civil en sus artículos 954 y 955; su tratamiento está contemplado en las normas que se pasarán a detallar más adelante.

Guarniz recoge también el comentario elaborado por Lucrecia Maisch quien indica que “... (sic) los aires son el derecho a elevar la construcción, aumentando la propiedad en área o dándoles cualquier otra utilidad como terrazas, avisos para publicidad, etc.” (Guarniz, 1996, p. 172). Este pequeño comentario introduce la posibilidad de que los aires no impliquen solamente un derecho a construir, sino que pueden ser empleados para otros fines. El autor indica que quien adquiriese los aires podría “utilizarlos tanto para construir como en el paso de cables, para asegurarse de que no se elevará la edificación ya existente (es decir, adquirir los aires justamente para no construir), etc.” (Guarniz, 1996, p. 172). De hecho, algunas de estas características fueron reconocidas en el marco legal vigente a día de hoy (y que reemplazó a las normas de la época en que el autor escribió su trabajo). A partir de ello, Guarniz concluye que:

“(...) lo que nace de la enajenación de aires no es un derecho sobre predio ajeno, sino el dominio sobre un nuevo predio que solo se haya constituido por el sobresuelo que se extiende desde determinada altura (...) hasta, nuevamente, donde sea útil para el propietario”.

Si bien lo que indica tiene coherencia, a día de hoy no es preciso indicar que se trate de un nuevo predio cuya facultad de edificación se rija tal cual lo establece el artículo 954. Al existir un predio sobre otro no se tendría mayores limitaciones para realizar la construcción que se considere necesaria. Como se verá más adelante, los aires en el Perú no resultan autónomos de la edificación original; nos encontramos todavía bajo el régimen de propiedad horizontal y tendríamos de por medio un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios que limiten la facultad de construcción sobre el “nuevo predio”.

A partir de lo expresado por Guarniz tenemos entonces que, si bien el término aires ha surgido de la cotidianeidad, producto de la actividad comercial y legislativa (como veremos más adelante) ha adquirido un significado para el mundo jurídico. Si bien el término aires es producto de la cotidianeidad nacional, si existe determinado sustento doctrinario que soporta su existencia aunque no bajo la misma denominación ni con sus mismas características.

Es así que en Argentina Leandro Posteraro y María Celeste desarrollan el tema del derecho a sobreelevar en el régimen de propiedad horizontal argentino (en base a la legislación vigente en ese momento), cuestión mucho más específica que el término aires que podría aplicar tanto a un “régimen general” de la propiedad, como a un régimen de propiedad horizontal con sus propias características. Los autores definen el derecho de sobreelevar como “facultad de construir una o más plantas en el espacio aéreo de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal y adquirir el dominio de lo edificado” (Posteraro & Celeste, 2003, p. 46). Asimismo, indican que en otras legislaciones el derecho es llamado “derecho a sobreedificar” o “derecho de vuelo” (2003, p. 46).

Además de brindar la primera definición en esta sección del trabajo, los autores realizan una diferenciación de este derecho con un elemento que pasará a ser importante para nuestro análisis: el espacio aéreo. El espacio aéreo es definido como “un elemento del edificio y por ende de propiedad comunal, como lo son las escaleras, los vestíbulos, las áreas de estacionamiento, etc.” (Posteraro & Celeste, 2003, p. 46). Si bien el espacio aéreo, tiene valoración económica en el sentido de que puede pagarse por el derecho a sobreelevar o por colocar carteles publicitarios, este no es autónomo del edificio sobre el que se encuentra y por ello no puede ser objeto de un derecho real de dominio (Posteraro & Celeste, 2003, p. 47). Se define entonces al espacio aéreo como “integrante” de la edificación y no puede tener un propietario exclusivo por ese motivo. Si bien esto no resulta exactamente igual para el tema de los “aires peruanos” planteado por Guarniz, es cierto que existe cierta coincidencia al momento de indicar la posibilidad de que el aire implica tanto el derecho a edificar como otras actividades, dentro de las que podría encontrarse la disposición para carteles publicitarios indicada por Posteraro y Celeste.

Otro punto interesante es que para la norma argentina (vigente a esa fecha), el derecho a la sobreedificación está reservado como un derecho comunal por defecto y solo puede disponerse de él por acuerdo unánime de los copropietarios, por lo que no se concibe

separado del derecho al espacio aéreo (Posteraro & Celeste, 2003, p. 47). En el ordenamiento peruano esto no ocurre, pues, en el artículo 40 de la Ley 27157 no determina como bien común a los aires, siendo precisamente esto lo que genera problemas cuando no se ha especificado en el reglamento interno su condición. De igual manera los autores destacan que la Ley 13.512 argentina determina que “el propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos”. Así como en el caso anterior, esta prohibición no existe en el ordenamiento peruano (y si lo hiciera este trabajo carecería del más mínimo sentido), la Ley peruana no hace mención alguna a la titularidad de los aires o la potestad de edificar por parte del propietario del último piso o nivel (en caso se trate de una azotea).

Como un último planteamiento interesante de los autores mencionados (para los fines de este trabajo), la naturaleza jurídica del derecho de sobreelevar es puesta en discusión. Reconocen que la doctrina argentina mayoritaria coincidió en que este es un derecho personal y no uno real (2003, p. 47). Pese a la posibilidad de valorar económicamente el espacio aéreo, mientras no se haya hecho efectiva la construcción ni se modifique el reglamento de copropiedad y administración (símil de nuestro reglamento interno) no podrá ser una cosa autónoma objeto de derechos reales. (2003, p. 47-48). Además, se considera un derecho personal porque es una facultad para edificar la cosa, no existe como tal y si no se materializa nunca existirá el derecho real.

Con los conceptos presentados por Posteraro y Celeste cabe preguntarse entonces si los “aires peruanos” implican un derecho a sobreelevar, un derecho sobre el espacio aéreo o ambos. La respuesta es que los aires peruanos únicamente contienen la facultad a sobreelevar, más no incluyen el espacio aéreo. A partir de la siguiente revisión normativa, lo aquí afirmado quedará claro para el lector.

#### **V.1.3.1. Normativa**

Los aires han sido contemplados en la normativa vigente por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la Directiva 009-2008-SUNARP/SN. No es mencionado por la Ley 27157 aunque el Reglamento incluye el término al precisar los términos definidos por la Ley en su artículo 2.3:

#### **Unidades inmobiliarias:**

Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Vemos entonces que los aires pueden ser considerados como una unidad inmobiliaria independiente de acuerdo a la definición que emplea el Reglamento de la Ley 27157. Esto es reafirmado al revisar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pues su artículo 63 desarrolla la independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley 27157. Luego de detallar la documentación necesaria para la independización en los artículos a), b) y c), dos párrafos después aparecen los párrafos relevantes para la discusión:

Cuando el Reglamento Interno establezca la reserva de aires de la edificación, esta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo, siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que se cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz o de otra partida vinculada

Tenemos entonces que mediante el Reglamento Interno puede determinarse que los aires resulten de titularidad exclusiva. Por un lado, esto reafirma que la titularidad de los aires está sometida a la decisión de las partes y no viene establecida por defecto por la Ley; mientras que por otro se ha creado una modalidad concreta para establecer esta titularidad como exclusiva: la independización de aires.

Es en este contexto que la Directiva 009-2008-SUNARP/SN cumple el rol de desarrollar el rol de los aires y la forma antes mencionada de otorgar la titularidad exclusiva de los aires (si debió/podía hacerlo o no es un debate para otro momento). El punto 4 de la sección I (Antecedentes y Consideraciones) parte definiendo a los aires como “la facultad que se concede a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las a existentes”. Muy probablemente recordemos inmediatamente al derecho a sobreelevar antes mencionado, pues la Directiva continúa precisamente indicando que “esta figura se conoce también en doctrina como derecho

de vuelo o levante, y se encuentra regulado - por ejemplo - en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario Español”<sup>(1)</sup>.

Notamos que se ha tratado de “equiparar” de alguna forma el término peruano de aires (término coloquial como lo notó en su momento Guarniz [1996]) con el derecho de vuelo español que sí tiene desarrollo normativo. Luis Cervantes se plantea precisamente si es que esto implicaría que la Directiva habría regulado el derecho al vuelo en el Perú (2021). El autor opina que la Directiva, mediante el término “aires” introdujo de manera defectuosa el derecho al vuelo, ya que una Directiva de SUNARP no puede crear un derecho real (2021, p.7 y 29). Si bien se quiso equiparar el término “aires” (mal acuñado a juicio del autor) al derecho al vuelo español, la única forma de incluir correctamente este derecho real, en su opinión, es mediante la modificación del código civil donde sea contemplado de manera explícita (p. 29). Más allá del instrumento legal necesario para incluir el derecho al vuelo en el Perú, coincido con el autor respecto de que esta mención de parte de la Directiva no implica un derecho de vuelo español o el derecho a sobreelevar visto con anterioridad. Los aires en el Perú son un “fenómeno” propio y que tiene sus características propias.

Un detalle del segundo párrafo del Punto 4 de la Directiva es el desarrollo que se realiza sobre la “cláusula de independización de aires”. Señala que esta cumple tanto un efecto de reservar el derecho de sobreelevación, como el efecto de que este se consigne en nueva partida registral. Si bien es cierto que la facultad de edificar sobre el último nivel de edificación es parte de los aires, no consideramos preciso hablar de un derecho de sobreelevación que, de momento, no tiene un correspondiente desarrollo legislativo, por lo que tendríamos que remitirnos a doctrina extranjera para “llenar los espacios”. Si de por sí es confuso para el Tribunal Registral distinguir conceptos de naturalezas distintas como es el caso de la azotea y los aires, es preferible no confundir más a los operadores mencionando instituciones ajenas (de momento) a nuestro sistema legal. El segundo

---

<sup>1</sup>(1)

2. El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) **(Anulada)**

c) **(Anulada)**

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción

efecto, sí es más acertado y solo hace referencia a la creación de la nueva partida registral segregada de la matriz.

José María Olavarría identifica un problema respecto de esta Directiva, pues identifica que no ha quedado del todo claro a quién corresponde hacerla y a favor de quién puede efectuarse. El segundo párrafo del Punto 4 indica que por “la autonomía de la voluntad el propietario-constructor puede atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo, o incluso de él mismo, en virtud de las dos modalidades clásicas”. Esto en un primer momento dejaría la potestad al constructor, sin embargo, el tercer párrafo inicia señalando que:

“Otro punto que genera dudas es el caso recurrente por el cual un reglamento omite mencionar el estatuto jurídico de los aires, por lo que se reputa común, pero que luego pretende ser aclarado por un acuerdo de la junta de propietarios por la que se modifica el reglamento interno y se indica, por ejemplo, que los aires se reservan a favor del propietario constructor”.

Olavarría identifica a partir de los dos fragmentos mencionados que pueden darse dos casos (2015):

- Que el propietario-constructor puede reservar los aires a su favor o a favor de algún titular exclusivo; o,
  - La Junta de Propietarios puede reservar los aires a favor del propietario-constructor
- (Olavarría, 2015, p.68)

La respuesta que da la autora resulta de interpretar sistemáticamente la norma y arroja como conclusión que “la reserva de aires puede efectuarla tanto el propietario constructor o la Junta de Propietarios en el Reglamento Interno (...) y puede ser hecha a favor de cualquier titular exclusivo o a favor del propietario constructor” (2015, p. 68). Pese a lo anterior, señala que (a la fecha de elaborado su trabajo) identificó distintas observaciones de registradores al respecto indicando que la reserva solo puede hacerse a favor del propietario-constructor o que solo este puede ser el titular de la reserva pese a que la Directiva misma señala al propietario-constructor como un ejemplo de titular exclusivo de los aires (2015, p.68).

Pese a la confusión anterior, debería quedar claro que la reserva de aires es factible de ser realizada a favor de cualquiera; sin embargo, queda pendiente la pregunta planteada por el tercer párrafo del punto 4 de la Directiva. Si bien se plantea que los aires se

reputan comunes a partir del silencio, lo cierto es que esta afirmación no tiene base legal ni reglamentaria. El artículo 5.7 de la Sección V (Contenido) de la Directiva indica que los aires se reputan “zonas comunes”<sup>(22)</sup> de acuerdo con el artículo 40 inciso h) de la Ley 27157 salvo que los títulos de propiedad de las secciones les atribuyan la condición de sección de propiedad exclusiva.

Si rememoramos el artículo 40 inciso h) de la Ley, notaremos que este hace referencia únicamente a las azoteas y los sótanos, entonces ¿de dónde se extrajo la conclusión que los aires son un bien común por defecto? Nos remitimos a lo que dio inicio a este trabajo, al parecer la Superintendencia Nacional (en ese entonces a cargo de María D. Cambursano Garagorri) confundió y mantiene la confusión de equiparar los términos de aires y azotea tal cual lo viene haciendo el Tribunal Registral a su manera. Peor aún resulta plasmar este error conceptual en una Directiva que debería funcionar como guía para la calificación que realizan los registradores. Los aires no son bienes comunes por defecto ni por la Ley 27157 ni por su Reglamento y una Directiva de SUNARP no resulta competente para asignar titularidades; esto es competencia de una ley, como menciona Mejorada (2015, p. 56). Pese a lo anterior, que no sea su calidad por defecto no implica que no puedan tenerla en un futuro mediante el pacto.

#### **V.1.3.1.1. Reserva vs independización**

Como se vio, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios desarrolla la independización de aires así como la posibilidad de “establecer reserva de aires sin independización”. Además, la Directiva hace mención de “dos modalidades clásicas” para “atribuir el derecho de sobreelevación a favor de algún titular exclusivo, o incluso de él mismo (...)”. ¿Esto significa que la afirmación anterior respecto de que el Reglamento ha establecido únicamente una modalidad de otorgamiento de titularidad exclusiva sobre los aires era incorrecta? Revisemos.

El caso de la reserva de aires no reviste mayores requisitos más allá de haber realizado la respectiva modificación del reglamento interno (en caso no se hubiese contemplado esta reserva en el reglamento interno original). La reserva de aires consta en un asiento específico de la partida matriz, por lo que no tiene los efectos de una independización

---

<sup>2</sup>(2) Tal vez el redactor no contempló que el artículo en cuestión habla de “bienes de propiedad común”. Un bien común como un patio es una zona de uso común, a diferencia de otros bienes comunes que no pueden ser catalogados de “zona común” al no poder “usarse” (cimientos, sobre cimientos, elementos estructurales, etc.).

(aunque el artículo del Reglamento donde se ubica pueda sugerir lo contrario). Si bien existe un titular, este no es titular de un derecho sobre los aires; el titular de la reserva es titular del derecho a ser el eventual titular de los aires cuando estos se independicen de la manera en que se indica en el párrafo siguiente,

El párrafo precedente al de reserva de aires en el artículo 63, detalla que es posible independizarse los aires de la edificación como una sección exclusiva, siempre y cuando se le asigne porcentaje de participación sobre los bienes comunes y cuenta con el acceso proyectado. La modalidad es relativamente sencilla y queda en claro que se ha generado una nueva unidad inmobiliaria, que tendrá un titular exclusivo (con derecho a participar de la Junta de Propietarios) y que puede ser materia de disposición o gravamen.

Tenemos entonces que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha determinado cómo es que se habrán de inscribir los derechos sobre los aires y es únicamente mediante la independización de aires que se configura el “derecho de aires” en el Registro, lo que permite una titularidad exclusiva sobre ellos. La reserva de aires únicamente representa un derecho a ser el futuro titular de estos cuando se encuentren independizados. En ese sentido, no es posible que exista titularidad exclusiva sobre los aires contenida en la partida de una unidad inmobiliaria en el último nivel de edificación; siempre será necesaria la existencia de esta nueva partida si se busca que esta titularidad sea publicitada en el Registro.

#### **V.1.3.1.2. Aires, espacio aéreo y otras confusiones presentes**

Antes de pasar a la definición, resulta productivo repasar lo desarrollado por Alberto Meneses (2021). Él parte de indicar que no puede existir un terreno sin aires y es necesario establecer si este constituye un bien (2021, p. 26). A partir de lo visto por doctrina nacional y extranjera llega a la misma conclusión, el término aires no es del todo correcto ya que si este es un bien debe tener un valor económico y “aires” en simple es una mezcla gaseosa que no puede ser objeto de derechos reales (2021, p. 26).

El autor considera (al igual que vimos con Guarniz) que se ha utilizado coloquialmente el término aires y se ha regulado con esa denominación a lo que debería ser considerado “espacio aéreo”, ya que este resulta de una extensión (en este caso vertical) que contiene algo, el aire en este caso (Meneses, 2021, p. 26-27). En este punto será necesario distinguir la propuesta del autor del espacio aéreo propuesto antes por

Posteraro y Celeste como elemento de la edificación (2003, p. 46); el autor identifica como término “adecuado, lógica y jurídicamente” al espacio aéreo y lo define como “la potestad/facultad que tiene el propietario del bien inmueble, a sobreelevar su edificación aumentando su propiedad u otorgándole una utilidad económica” (2021, p.27).

Si bien esta definición trata de aterrizar el concepto de aires a algo más preciso (espacio aéreo), jurídicamente hablando, consideramos que el concepto de espacio aéreo elaborado por Posteraro y Celeste es de mayor utilidad para los fines de este trabajo. Por más que sea cierto que el término aires es poco preciso, lo cierto es que ya se ha contemplado en las normas vistas anteriormente. Es por ello que mantendremos el concepto del espacio aéreo como “un elemento del edificio y por ende de propiedad comunal, como lo son las escaleras, los vestíbulos, las áreas de estacionamiento, etc.” (Posteraro & Celeste, 2003, p. 46); aun cuando esta definición no se encuentre soportada en alguna norma de carácter jurídico o técnico. Mantendremos por otro lado, el concepto de aires que elaboraremos en la siguiente sección a partir de todo lado.

A pesar de esta precisión, resulta oportuna traer también a la discusión la diferenciación que realiza el autor entre términos que han venido siendo confundidos a los aires, como es el caso de la azotea, el techo y el vuelo o sobreelevación. Respecto de la azotea, Meneses menciona el Pleno CXLIX que determina a la azotea y los aires como equivalentes para indicar lo que ya hemos dicho, la azotea es un nivel de edificación. No puede ser equiparada a los aires ya que (para el autor) estos representan un elemento gaseoso que incluye todo el espacio más allá incluso de la azotea (2021, p. 28).

Respecto de los techos, Meneses indica que tampoco pueden asemejarse a los aires. Mientras que los aires es un elemento gaseoso, el techo es un componente físico de la edificación que la encierra; los aires están por encima de él (2021, p. 28). Esta diferenciación, aunque sencilla es importante de ser tomado en cuenta para el análisis posterior, por lo que vale traer a colación lo que indica la Norma Técnica G.040 - Definiciones:

**Techo:** Elemento o parte superior que cubre un piso. El último techo de una edificación puede ser transitable para la instalación de equipamiento de la edificación, al que puede acceder mediante una escalera de gato.

Repetimos lo ya mencionado por Meneses, el techo responde a una materialidad y los aires incluyen todo lo que se encuentre por encima de ellos. Más adelante, entenderemos la importancia de la preexistencia de una materialidad.

Respecto del vuelo o la sobreelevación, Meneses indica que no es posible asemejarlos con los aires. Identifica como la principal diferencia que los aires “es considerado como un espacio aéreo, es reconocido como un bien inmueble y por lo tanto susceptible de derechos, mientras que el sobreelevar es una de las potestades / facultades que tendrá el propietario de ese bien” (2021, p. 29). A partir de lo visto en el caso de los aires independizados como sección de propiedad exclusiva a partir del artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, resulta acertado lo planteado. El espacio aéreo (bajo la perspectiva de Meneses) sería esta titularidad sobre los aires existente en el registro y que cuenta incluso con una partida registral y cuota de participación en los bienes comunes. Complementando esta unidad inmobiliaria, estaría el derecho a sobreelevar que es una parte del derecho de propiedad sobre el bien inmueble.

#### **V.1.3.2. Y entonces... ¿qué son los aires?**

Para concluir y entender los aires desde la normativa peruana, partamos entonces de una afirmación: el concepto de aires y su existencia como derecho no son autónomos. ¿A qué nos referimos con eso? A que la existencia de los aires está supeditada a la existencia de una edificación cuya fábrica esté registrada. No pueden existir aires sin construcción, de lo contrario nos referiríamos al concepto general de derecho a edificar recogido en el artículo 954 del Código Civil y no a los aires.

Añadido a lo anterior, el concepto de aires está íntimamente ligado al concepto del techo. Si bien, como hemos recogido, ambos no resultan equiparables o semejantes, lo cierto es que para que los aires se materialicen eventualmente necesita de una superficie material sobre la cual edificar la nueva construcción. Si nos remitimos al caso que da origen al trabajo, si tenemos una azotea con porcentaje mínimo de área techada, ¿cómo es que el propietario de los aires (suponiendo que fuese distinto al de la azotea) construiría el siguiente nivel? Colocar columnas sobre la azotea sin elaborar paredes sería un absurdo, de hecho, al techar el total del área (o una mayor al 50%) se perdería la condición de azotea y se requeriría cambiar el reglamento interno indicando que ese nivel ya no es azotea, se trata ahora del piso X. Añadamos a la situación absurda anterior que el propietario de la azotea quisiera que su propiedad exclusiva mantuviese

la denominación de azotea, no daría la autorización para colocar las columnas sobre su predio y los aires no se podrán materializar en una construcción.

Pese a lo desarrollado en el párrafo anterior, los aires pueden existir sin necesidad de haberse materializado todavía en una construcción o de contar con los elementos materiales que permitan iniciar esta. Remitiéndonos nuevamente al caso, el propietario del último nivel de edificación puede tener techado un mínimo porcentaje de su área ocupada; sin embargo, esto no limita la posibilidad de que se independicen los aires en el registro y se genere la partida registral correspondiente. Los aires existirán desde que la Junta de Propietarios (o el propietario constructor) lo independicen como sección exclusiva.

Volviendo a la autonomía, el “derecho de aires” no solo no es autónomo, sino que es un derecho subordinado. Por un lado, subordinado a la preexistencia de una materialidad; y por otro lado, incluso existiendo la materialidad que permitiera iniciar las obras, el ejercicio de la facultad de edificar se ve subordinado a la aprobación de las obras por parte de la Junta de Propietarios. El artículo 133 del Reglamento de la Ley 27157 indica que para la ejecución de obras que alteren la volumetría será necesario que obtenga la aprobación de la Junta de Propietarios antes siquiera de solicitar la Licencia de Obra de la Municipalidad respectiva. De esta forma podría darse el caso de que el titular de los aires nunca pueda construir debido al “bloqueo” de la Junta de Propietarios. A eso le añadimos la posibilidad de que el Reglamento Interno regulase el ejercicio del derecho sobre los aires y lo redujera (por ejemplo) a la posibilidad de edificar un solo nivel.

Ahora corresponde delimitar ¿nos encontramos ante un derecho real o un derecho personal? El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios deja una sola modalidad mediante la cual se puede otorgar titularidad exclusiva sobre los aires: la independización de aires. En ese sentido, el caso de la reserva de aires resulta en un derecho personal.

Esto se debe a que la reserva de aires solo genera una inscripción en la partida matriz que le permite en un futuro ser el titular de los aires independizados; la posibilidad de edificar eventualmente se encuentra supeditada a dos cosas importantes. Por un lado, a que la Junta de Propietarios decida independizar los aires como zona exclusiva y se genere su propia partida; mientras que por el otro se necesitará de la aprobación de la Junta de Propietarios para construir sobre el último nivel de edificación una vez lograda la independización. A ello hemos de añadir que no se tiene porcentaje de participación

sobre los bienes comunes, resultando ilógico indicar que desde el momento en que se produce la reserva de aires ya se es propietario sobre ellos. Reiteramos, lo que se tiene es un derecho personal a ser el propietario de los aires cuando la Junta de Propietarios opte por independizar esta futura sección exclusiva.

Por otro lado, el caso de la independización de aires como unidad exclusiva es lo contrario, se trata de un derecho de naturaleza real. Se tiene propiedad sobre los bienes comunes desde un inicio y (por lo tanto) poder de decisión ante la Junta de Propietarios. Además, para la independización ya se ha proyectado un ingreso y el área ocupada del aire. Asimismo, todo aquello que sea edificado luego del último nivel (sea de propiedad exclusiva o común) será de propiedad del titular de los aires.

Si tomamos en cuenta lo desarrollado por la Directiva ya tratada, y la comparamos con lo establecido por el artículo 40 de la Ley 27157, notaremos que la omisión de detallar la titularidad de los aires en el reglamento interno no les otorga la calidad de comunes. La ley (y la misma Directiva pese a la contradicción con el punto 5.7. de la misma) deja a la libertad de las partes (en el caso de Junta de Propietarios) o del propietario-constructor la decisión de considerarlas como un bien común o tomar la decisión de otorgarles titularidad exclusiva. Si la Ley no lo ha desarrollado y el Reglamento Interno inicial tampoco, quedará pendiente la asignación de la calidad de bien hasta que la Junta de Propietarios opte por tomar una decisión. En ese sentido, coincidimos con lo expresado por la mencionada Directiva 009-2008-SUNARP/SN en su punto 4 al indicar que la Ley no ha exigido que la condición jurídica de los aires se establezca desde el origen para que nazca la propiedad horizontal, ni ha decidido establecerla por defecto ante el silencio de las partes o el propietario constructor (no hay base legal para concluir ello). Por ello debemos entender que “siempre cabe que el titular aclare su propio silencio” mediante la modificación del reglamento interno que establezca la titularidad y límites a la facultad edificatoria sobre los aires.

A partir de todo esto se concluye que los aires son entendidos en nuestra legislación como un derecho de naturaleza real que tiene dentro de su contenido la facultad de construir sobre el último nivel de edificación existente y hacer de propiedad de su titular la nueva construcción. Este derecho se manifiesta en una sección exclusiva con su propia partida registral que tiene como matriz a la partida de la edificación, esto aun cuando todavía no exista construcción que permita ejercer la facultad de edificar. La llamada reserva de aires es un derecho de naturaleza personal que permitirá a su titular en un futuro ser titular del derecho de aires a partir de la decisión de la Junta de

Propietarios de independizar estos como una sección exclusiva. El derecho de aires resulta a su vez en un derecho subordinado a la existencia de una materialidad previa para que se pueda efectivizar y a lo que determine el Reglamento Interno y la Junta de Propietarios respecto del inicio de la construcción y sus características. Por último, tiene a la voluntad de las partes (o del propietario constructor) como el elemento determinante para delimitar su condición de bien común o de titularidad exclusiva, no cabiendo asignación de titularidad supletoria por la ley.

#### **V.1.4. ¿Y el Reglamento Interno?**

A lo largo de las anteriores secciones se ha mencionado mucho al Reglamento Interno, por ello es necesario realizar una revisión a qué es y qué implica su inscripción o eventual modificación en el Registro de Predios; así como su relación a más detalle con lo visto hasta el momento. Como punto de partida, recurrimos al Capítulo II del Título III de la Ley 27157. Este tiene como nombre “Reglamento Interno” y en desarrolla dentro de sí siete artículos, siendo uno de ellos el artículo 40 sobre bienes de propiedad común. Los demás artículos tratan acerca de:

- Art. 39: Necesidad y aprobación del Reglamento interno
- Art. 41: Servicios comunes
- Art. 42: El contenido obligatorio del Reglamento Interno
- Art. 43: Transferencia de bienes de propiedad común
- Art. 44: Acumulación, subdivisión e independización
- Art. 45: Pluralidad de reglamentos internos

De los mencionados, es el artículo 39 el que arroja primeras luces sobre lo que implica la existencia de un reglamento interno; es así que determina que las edificaciones mencionadas en el artículo 37 de la ley (edificios de departamentos, quintas, centros y galerías comerciales, entre otros) deben contar obligatoriamente con un reglamento interno. Los edificios de departamentos requieren de manera obligatoria de un reglamento interno que establezca las condiciones mínimas para la convivencia de acuerdo a lo mencionado por Mejorada (2015).

El artículo 42 aterriza todavía más la cuestión al determinar como obligatoria la consignación de seis elementos mínimos, siendo ellos:

- a) La descripción de secciones indicando el área construida y su destino o uso.

- b) Los bienes de propiedad común y servicios comunes
- c) Los derechos y obligaciones de los propietarios
- d) Los porcentajes de participación de los propietarios sobre los bienes comunes
- e) Un protocolo de emergencias sanitarias, desastres o acontecimientos que pongan en riesgo la vida de las personas o integridad inmobiliaria (literal agregado el año 2021 producto de la emergencia sanitaria del Covid-19)

Queda entonces en evidencia que el reglamento interno determina qué secciones resultan comunes o exclusivas de manera obligatoria. Esto resulta apoyado por los artículos siguientes que hacen referencia a la disposición de bienes comunes (art. 43) o la creación de nuevas unidades inmobiliarias mediante acumulación, subdivisión o independización (art. 44). Es este documento (lo nombraremos así por el momento) el que determina titularidades y la condición (medidas, uso, etc.) de los bienes que componen la edificación, entre ellos la disposición de los aires a partir de lo visto con anterioridad. El reglamento interno contiene todas las disposiciones al respecto y cualquier alteración a futuro debe constar en él.

El Reglamento de la Ley 27157, en su Título VII, desarrolla de manera más amplia el contenido obligatorio del reglamento interno al consignar en su artículo 153 nueve elementos obligatorios. Entre ellos resultan de relevancia para nuestro análisis los literales a) y c). El primero determina la obligatoriedad de consignar la relación de las secciones de propiedad exclusiva y sus características (área, numeración, uso) así como los bienes muebles que los conformen de ser el caso. Por su parte, el segundo hace mención de las limitaciones y disposiciones existentes sobre los usos y destinos de los bienes comunes y uso de las secciones de propiedad exclusiva. En ambos casos queda nuevamente claro que es el reglamento interno el que determina los bienes (y sus características) que componen la edificación y la calidad de exclusivo o común de estos.

Como último punto a resaltar de este Título VII, el artículo 155 indica que “los propietarios podrán optar por asumir el Modelo de Reglamento Interno que será aprobado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción”. Este modelo fue aprobado mediante Resolución Viceministerial 004-2000-MTC-15.04 del 20 de setiembre de 2000 y tiene por completar por los administrados distintos elementos, de los cuales dos resultan relevantes para nuestra materia y serán copiados a continuación.

- La relación de secciones de propiedad exclusiva:

**Artículo 3.- Secciones de propiedad exclusiva**

Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son:

Denominación	Número	Area Ocupada	Uso
.....	.....	.....m2	.....
.....	.....	.....m2	.....
.....	.....	.....m2	.....
.....	.....	.....m2	.....

(Indicar en el cuadro cada una de las secciones de propiedad exclusiva que forman parte del inmueble, incluyendo los aires, si éstos son independientes, en cuyo caso no se requiere de numeración. Si los aires son propios de las secciones, indicarlo en la misma columna de la denominación).

La relación de áreas y bienes de propiedad común:

**Artículo 4.- Areas y bienes de propiedad común**

Las áreas y bienes de propiedad común que forman parte de la UNIDAD INMOBILIARIA son los siguientes:

Areas comunes	Area Ocupada	Destino y/o Condición
.....	..... m2	.....
.....	..... m2	.....
.....	.....m2	.....

Bienes comunes	Condición
.....	.....
.....	.....
.....	.....

(Indicar las áreas y bienes comunes, señalando su uso o destino -p.ej. circulación, recreación, estacionamiento de visitas, pozo de luz, etc.,-, salvo que su propia denominación lo contenga; usando como referencia, de ser el caso, lo señalado por los Artículos 40 de la Ley N° 27157 y 134 de su Reglamento; e indicando expresamente, en cada caso, su condición de transferible o intransferible. De existir aires comunes, se los incluirá en la relación de bienes comunes).

En el primer caso, se evidencia lo dicho respecto de los aires, su configuración dentro del régimen de propiedad horizontal se ve delimitada por el reglamento interno. Si los aires serán una sección exclusiva, ello ha de consignarse en el reglamento interno. Por otra parte, y tal cual se produce en el caso que dio origen a este trabajo, el modelo hace mención de que los aires pueden formar parte de una sección exclusiva. Consideramos

esto un error pues el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha determinado cómo es que se registra la titularidad sobre los aires, siendo la independización de aires en una partida registral distinta a la matriz la única forma que se tiene para asignar esta titularidad exclusiva. No cabe que este derecho conste en la partida de una unidad inmobiliaria (“Unidad inmobiliaria X y aires” por ejemplo)

En el segundo caso, se hace mención de la necesidad de manifestar dentro del listado la condición de bien común de los aires si fuera el caso. Como se ha señalado anteriormente, esto no resulta en un requisito para la procedencia de la inscripción del reglamento interno, pero resulta importante que la condición de los aires quede establecida desde un inicio, por lo que el reglamento modelo hace hincapié en que se consigne en el reglamento interno si los aires se configuran como un bien común.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios hace un interesante desarrollo de la materia partiendo de un elemento fundamental ya descrito con anterioridad: se necesita de una inscripción previa de una declaratoria de fábrica (art. 83). Dado que este documento genera el inicio del régimen de propiedad horizontal en los casos ya descritos (ámbito de aplicación en el artículo 84), sin la materialidad no es posible que exista todo lo que hemos revisado hasta el momento.

Más allá de disposiciones propias de un reglamento de inscripciones en sus siguientes artículos, es en específico el artículo 88 el que se detiene en aclarar que la inscripción del reglamento interno genera la independización simultánea de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, dejando en la partida matriz las zonas comunes. Esto destaca, nuevamente, el carácter configurador de derechos del reglamento interno en el régimen de propiedad horizontal.

Como último punto relevante, del Reglamento mencionado, el literal b) regula la modificación del reglamento interno cuando el propietario de un área reservada a una futura edificación que se encuentra independizada y con su correspondiente porcentaje de participación (los aires entrarían en este supuesto) genera nuevas unidades que conforman ese espacio. Podrá otorgarse la modificación de reglamento interno de forma unilateral cuando el reglamento interno le autorice y la sumatoria de porcentajes de participación sume el porcentaje asignado al área reservada. Nuevamente, el reglamento interno cumple un rol fundamental en la configuración de los derechos de propiedad en el régimen de propiedad horizontal, pues debe contemplar la existencia de

las nuevas unidades inmobiliarias que formarán parte de la edificación y puedan tener titulares distintos al original (el titular del área reservada en este caso).

Por último, remitiéndonos a la Directiva 009-2008-SUNARP/SN, al igual que en el caso de los aires, dedica un punto a desarrollar teóricamente al reglamento interno. El punto 2 indica que “el acto constitutivo de propiedad horizontal es aquel negocio jurídico destinado a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad exclusiva y propiedad común, o que está en trance de convertirse en ello”. A pesar de no mencionar en esa oración la frase “reglamento interno” hemos de asumir que está calificando a este como el “acto constitutivo” del régimen de propiedad horizontal (disculpando las diferencias con el acto constitutivo del derecho societario que no detallaremos), lo cual se ve reforzado por el siguiente párrafo que identifica al reglamento interno como “un negocio jurídico (...) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos, obligacionales y reales”. Consideramos esta apreciación correcta, pues a lo largo de lo examinado ha sido posible corroborar que el reglamento interno contiene tanto la configuración del derecho de propiedad sobre las unidades de dominio exclusivo y los bienes comunes, así como delimita las obligaciones respecto del uso de los espacios comunes, el pago de cuotas por mantenimiento, y demás obligaciones que se pudiesen pactar.

A partir de lo visto, se comprende que el Reglamento Interno resulta en el negocio jurídico que origina el régimen de propiedad horizontal y constituye fuente de los derechos reales existentes en la edificación. Desde un inicio y a futuro, este debe consignar los derechos reales presentes en la realidad, por lo que necesitará ser modificado cuando se altere cualquiera de las características que se consignaron originalmente. Si existen aires de titularidad exclusiva, esto debe ser contemplado de manera explícita en el reglamento interno. Su relevancia para el tema es notoria a partir de la constante mención que ha tenido en las disposiciones desarrolladas anteriormente, por ello esta pequeña sección ha enfatizado su importancia para la configuración de los derechos y el análisis a continuación.

## **V.2. Síntomas de una confusión y principios registrales afectados**

Hemos revisado lo referente a los términos de aires y azotea y llegado a la conclusión de que tienen naturalezas distintas. La azotea es un término técnico y los aires son un término adoptado como jurídico (pues el nombre es en realidad de origen coloquial). De manera más detallada hemos revisado como los aires tienen doctrinariamente

(especialmente en el extranjero) una concepción distinta de lo presente en la normativa vigente. Entonces ha llegado el momento de descender a la Resolución que da origen a este trabajo para analizar el razonamiento que ha empleado el Tribunal Registral y conocer los problemas que una concepción equivocada de términos y su “equivalencia” puede generar tanto a los principios que rigen al Registro (específicamente el de predios), como en el campo extraregistro, donde se afecta la seguridad jurídica que debería ofrecer el Registro.

### **V.2.1. Un síntoma lamentablemente cotidiano. Resolución 2484-2022-SUNARP-TR**

Dentro de la Resolución que da origen a este trabajo, el Tribunal Registral inicia su argumentación relativa la observación por la falta de independización de aires revisando los artículos 954 y 955 del Código Civil. Señala que a partir de dichas normas “es posible afirmar que “los aires” no son sino el derecho a facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación”. Como se dijo previamente, estos artículos no tratan la materia de aires en el régimen de propiedad horizontal. El primero de los artículos está referido a la facultad para edificar sobre el terreno propio y, consecuentemente, elevar la construcción previa que se encuentre en él hasta que sea de utilidad o lo permitan los parámetros urbanísticos y edificatorios en el “régimen general” de la propiedad. Esto no es aplicable a un régimen de propiedad horizontal donde existen limitaciones a la disposición de los bienes, no se trata de los mismos “aires” a los que hace referencia el Tribunal Registral en un primer momento. De igual manera, el artículo 955 hace referencia a la posibilidad de existencia de un derecho de superficie o subsuperficie; nuevamente nos encontramos fuera del ámbito de la propiedad horizontal y sus aires.

Luego de hacer un repaso por lo que indica la Directiva 009.2008-SUNARP/SN respecto de la inscripción de la independización de los aires o de la reserva de aires, el Tribunal Registral vuelve a caer en un error conceptual al indicar que la cláusula de reserva de aires atribuye el derecho de sobreelevación a favor de un titular exclusivo. En primer lugar, como indica Meneses (2021), la sobreelevación es parte de las facultades del titular de los aires, no es el derecho en sí mismo (además que podría ser confundido con la concepción extranjera del derecho de sobreelevar). En segundo lugar, la reserva de aires en sí misma tampoco contiene el derecho a sobreelevar la construcción; la reserva es un derecho personal a ser el titular de los futuros aires independizados, mas no puede disponerse todavía de ellos.

Seguido de lo anterior, el Tribunal Registral se remite a lo expresado en su momento en el Acuerdo Plenario adoptado en el Pleno CXLIX: “En la legislación peruana son conceptos equivalentes azotea o aires, sin perjuicio de lo que al respecto señale el Reglamento Interno”. Como se indicó, el Reglamento Interno es la fuente de los derechos en el régimen de propiedad horizontal y solo en caso de silencio entrará a regir de manera supletoria las disposiciones de la Ley. Aun así, recordemos que la Ley no hace mención a la titularidad de los aires de manera supletoria, por lo que realizar una equiparación de términos de distinta naturaleza para asignar titularidades de manera supletoria ante la existencia de azoteas con titulares particulares implica crear una norma inexistente en la Ley.

El Tribunal Registral en el Pleno CXLIX excedió sus facultades al realizar esta “equivalencia” de dos términos de naturaleza distinta y crear una norma supletoria a lo que dicta el Reglamento Interno y que no está contemplada ni en la Ley 27157 ni mucho menos en su Reglamento (de hecho, la argumentación que realiza al respecto la posición que planteó la redacción del acuerdo resulta pobre). Una norma de aplicación supletoria de este tipo debió ser parte de una ley; el Tribunal ha pasado a suplir el rol de legislador y crear sus propias normas que solo se aplican a la segunda instancia del procedimiento registral. A partir de este pleno, si no se especificó la condición de los aires, los propietarios de las azoteas pasarán a ser imbuídos de derechos de propiedad sobre ellos por el Tribunal Registral si es que su caso llega ante esta instancia. Si bien el Acuerdo no hace explícita esta regla en su redacción, la argumentación de la postura a favor de este acuerdo sí lo contempló y se ha venido haciendo manifiesta en distintas resoluciones del Tribunal Registral posteriores al Acuerdo; se considera que si existe un propietario de una sección exclusiva en el nivel azotea, “el titular del último nivel de la edificación: azotea, adquiere la facultad de sobreelevar (...)”<sup>(33)</sup>.

El Tribunal Registral deja de lado incluso a la propia Directiva 009-2008-SUNARP/SN al ignorar el Punto 5.7. que indica el silencio del Reglamento Interno respecto de la titularidad de los aires puede ser aclarado a futuro y restringir la facultad de la Junta de Propietarios para disponer de los aires. Curiosamente la argumentación prosigue referenciando a la Directiva en cuestión sin detenerse en lo que acabamos de comentar y haciendo mención al error del numeral 5.7. que indica que el literal h) del artículo 40 de la Ley 27157 atribuye a los aires la calidad de “zonas comunes”. Afirmación que

---

<sup>3</sup>(3) Véase:  
Resolución 630-2022-SUNARP-TR  
Resolución 2529-2022-SUNARP-TR

resulta totalmente falsa por tratarse de un literal que únicamente habla de sótanos y azoteas. La referencia a los aires fue un añadido completamente ajeno a la Ley y el Reglamento.

Resulta también argumentalmente cuestionable que el numeral 20 de la resolución detalle que lo dictado por el Acuerdo Plenario CXLIX sea aplicable a partir de lo propuesto por la división y que se encontraría supuestamente reflejado en lo propuesto por el reglamento interno mostrando los siguientes cuadros al respecto<sup>(44)</sup>.

<b>ACUERDO DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN</b>	
<b>DEPÓSITOS</b>	<b>AIRES</b>
Depósito "A" a favor de Ana Yim Gay	Aires de la parte delantera izquierda adjudicado a favor de Ana Yim Gay
Depósito "C y D" a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay	Aires de la parte delantera derecha adjudicado a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay
Depósito "B" a favor de Evaristo Yim Gay	Aires de la parte posterior izquierda adjudicado a favor de Evaristo Yim Gay
Depósito "E, F y G" a favor de la sucesión de Julian Yim Gay	Aires de la parte posterior derecha adjudicado a favor de la sucesión de Julian Yim Gay

<b>REGLAMENTO INTERNO</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>
Depósito A y patio (aires de la parte delantera izquierda)
Depósito C y D y patio (aires de la parte delantera derecha)
Depósito B, baño y patio (aires de la parte posterior izquierda)
Depósito E, F, G y patio (aires de la parte posterior derecha)

De la revisión del título archivado 989800 del 19/4/2021, referente a la independización de las unidades inmobiliarias que se buscan adjudicar en el caso objeto de estudio, así como a la inscripción del respectivo Reglamento Interno, se advirtió que lo consignado por el Tribunal Registral en el cuadro llamado "Reglamento Interno" es parte de la solicitud de independización al momento de indicar las unidades inmobiliarias y su distribución como puede verse en las siguientes imágenes.

<sup>4(4)</sup> Cuadro elaborado por el Tribunal Registral en la mencionada Resolución y copiado de manera idéntica al original

## CUARTO PISO (AZOTEA)

### 1.13. DEPÓSITO A, entrando a la izquierda adelante.

Ubicado en el cuarto piso (azotea), con ingreso por el primer piso, por la Av. Los Próceres No. 789 (Antes, Av. Los Próceres No. 789 A).

Consta de un sólo nivel, con un:

Área techada de 14.44 m<sup>2</sup>.

Área libre de 53.95 m<sup>2</sup>.

Área ocupada de 68.39 m<sup>2</sup>.

Distribuida de la siguiente manera: Depósito A y Patio (Aires de la parte delantera izquierda).

Cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el frente entrando, colinda con la zona común No. 2 de este mismo edificio, en línea recta que mide 2.25 ml.;

Por la derecha entrando, colinda con la zona común No. 2, de este edificio, en una línea quebrada de 2 tramos, de: 3.92 ml. Y 1.05 ml., luego haciendo un ángulo anti horario de 90°, colinda con el pozo de luz No. 8, de este edificio, con una línea quebrada de 2 tramos de 7.20 ml. Y 0.60 ml. Y continua con un ángulo anti horario de 90°, colinda con los Depósitos C y D de este edificio, con una línea recta de 1.25 ml. Y continúa haciendo un ángulo anti horario de 90°, colinda con el pozo de luz No.9, de este edificio, en línea quebrada de 2 tramos, de: 0.60 ml. Y 1.03 ml. Y nuevamente haciendo un ángulo anti horario de 90° colinda con el Depósito

LEGALIZACION A LA

### 1.14. Depósitos C y D, entrando a la derecha adelante.

Ubicado en el cuarto piso (azotea), con ingreso por el primer piso, por la Av. Los Próceres No. 789 (Antes, Av. Los Próceres No. 789 A).

Consta de un sólo nivel, con un:

Área techada de 36.92 m<sup>2</sup>.

Área libre de 36.80 m<sup>2</sup>.

Área ocupada de 73.72 m<sup>2</sup>.

Distribuida de la siguiente manera: Depósito C y D y Patio (Aires de la parte delantera derecha)

Cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el frente, entrando colinda con el pozo de luz No. 9 de este edificio, en línea quebrada de 2 tramos de 0.10 ml y 0.60 ml. respectivamente y haciendo un ángulo anti horario de 90° colinda con el Depósito A, de este mismo edificio, con 1.25 ml. Y haciendo un ángulo anti horario de 90° colinda con el pozo de luz No. 8, de este edificio, en línea quebrada de 6 tramos de: 0.60 ml., 0.90 ml., 1.02 ml., 3.10 ml., 1.02 ml. y 3.20 ml. Y continuando en la misma dirección última, con la zona común No. 2 y el Depósito A, de este mismo edificio, en línea recta que mide 3.92 ml. Y 2.91 ml. Respectivamente.

LEGALIZACION A LA  
VUELTA

**1.15. Depósito B, entrando a la izquierda atrás.**

Ubicado en el cuarto piso (azotea), con ingreso por el primer piso, por la Av. Los Próceres No. 789 (Antes Av. Los Próceres No. 789 A).

Consta de un sólo nivel, con un:

Área techada de 16.27 m<sup>2</sup>.

Área libre de 33.86 m<sup>2</sup>.

Área ocupada de 50.13 m<sup>2</sup>.

Distribuida de la siguiente manera: Depósito, baño y Patio (Aires de la parte posterior izquierda).

Cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el frente entrando, colinda con el pozo de luz No.9, de este edificio, en línea quebrada de 3 tramos de: 4.47 ml., 1.00 ml. y 4.65 ml. y continuando en la dirección última, colinda con la zona común No. 4, de este edificio, con línea recta de 3.85 ml.

Por la derecha entrando, colinda con el lote 8 A, propiedad de terceros, en línea recta de 2.60 ml. y girando en sentido anti horario un ángulo de 90°, colinda con el pozo de luz No. 6, de este edificio, con una línea quebrada de 2 tramos, de 2.05 ml. y 1.10 ml.

Por la izquierda entrando, colinda con el Depósito A del mismo edificio, con una línea recta de 4.70 ml.

Y por el fondo entrando, colinda con el lote 15, propiedad de terceros, en una línea recta de 10.92 ml.

**1.16. DEPÓSITOS E, F y G, entrando a la derecha atrás.**

Ubicado en el cuarto piso (azotea), con ingreso por el primer piso, por la Av. Los Próceres No. 789 (Antes, Av. Los Próceres No. 789 A).

Consta de un sólo nivel, con un:

Área techada de 31.43 m<sup>2</sup>.

Área libre de 23.12 m<sup>2</sup>.

Área ocupada de 54.55 m<sup>2</sup>.

Distribuida de la siguiente manera: Depósitos E, F, G y Patio (Aires de la parte posterior derecha).

Cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el frente entrando, colinda con la zona común No 4 y el pozo de luz No.9 de este edificio, en línea recta que miden 3.85 ml. y 10.05 ml.

Por la derecha entrando, colinda con el Depósitos C y D de este edificio, con una línea de 3.75 ml. Y girando en sentido anti horario un ángulo de 90°, colinda con el pozo de luz No. 4, de este edificio, en línea quebrada de 2 tramos de: 2.50 ml. Y 0.95 ml.

Por la izquierda entrando, colinda con el lote 8 A, propiedad de terceros, con una línea recta de 2.80 ml. y girando en sentido horario un ángulo de 90°, colinda con el pozo de luz No. 7, de este mismo edificio, con una línea quebrada de 2 tramos, de 1.80 ml. y 1.30.

Por otro lado, de la revisión del mismo título archivado, se evidencia que en la distribución de las unidades inmobiliarias y su porcentaje de participación sobre los bienes comunes no se ha hecho mayor referencia a los aires. Ni han sido consignados como una unidad inmobiliaria, ni han sido mencionados como parte integrante de alguno de los depósitos del nivel azotea como se evidencia en las siguientes imágenes.

**APROBACION DEL CUADRO DE PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LAS ZONAS COMUNES**

Acto seguido, se pasó a tratar el tercer punto de la agenda, para lo cual la Directora de Debates presentó un cuadro de porcentajes de participación en las zonas comunes, que fue elaborado por el profesional contratado para la elaboración del reglamento interno; la directora de Debates explicó que dicho cuadro contiene las áreas ocupadas, techadas y libres de todas las unidades exclusivas, así como también el porcentaje de participación de las zonas comunes como en los gastos comunes, determinado en relación a las áreas ocupadas, la misma que puso a consideración de los propietarios presentes para su aprobación.

N°	SECCION	A. TECHADA	A. LIBRE	A. OCUPADA	PORCENTAJE
01	Tienda	61.21 m2.	0.40 m2.	61.61 m2.	6.05
02	Departamento No. 101	120.47 m2.	5.25 m2.	125.72 m2.	12.34
03	Departamento No. 102	36.20 m2.	2.38 m2.	38.58 m2.	3.78
04	Departamento No. 103	34.52 m2.	00.00 m2.	34.52 m2.	3.39
05	Departamento No. 201	81.75 m2.	00.00 m2.	81.75 m2.	8.02
06	Departamento No. 202	70.00 m2.	00.00 m2.	70.00 m2.	6.87
07	Departamento No. 203	49.74 m2.	2.34 m2.	52.08 m2.	6.11
08	Departamento No. 204	53.26 m2.	00.00 m2.	53.26 m2.	5.23

VUELTA →

09	Departamento No. 301	78.59 m2.	3.16 m2.	81.75 m2.	8.02
10	Departamento No. 302	70.00 m2.	00.00 m2.	70.00 m2.	6.87
11	Departamento No. 303	49.74 m2.	00.00 m2.	49.74 m2.	4.88
12	Departamento No. 304	48.61 m2.	4.65 m2.	53.26 m2.	5.23
13	Depósito A	14.44 m2.	53.95 m2.	68.39 m2.	6.71
14	Depósito B	16.27 m2.	33.86 m2.	50.13 m2.	4.92
15	Depósitos C y D	36.92 m2.	36.80 m2.	73.72 m2.	7.23
16	Depósitos E, F y G.	31.43 m2.	23.12 m2.	54.55 m2.	5.35

El Reglamento Interno entonces no ha planteado la existencia de estos aires independizados y, de lo revisado, tampoco se ha colocado una cláusula de reserva de

aires a favor de los propietarios de los depósitos. Si el documento fuente de los derechos en este régimen o ha determinado titularidad exclusiva sobre los aires, resulta incorrecto lo determinado a continuación por el Tribunal Registral.

Como conclusión de lo anterior, el Tribunal Registral indica que “tratándose de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en el que los depósitos (secciones de propiedad exclusiva) están ubicados en la azotea, ello implica que también le correspondan los aires dentro del área ocupada de la sección sobre la que se proyecta”. Si bien ya se ha explicado por qué lo propuesto por el Acuerdo del Pleno CXLIX no resulta correcto, es preciso advertir nuevamente que lo indicado por los cuadros elaborados por el Tribunal Registral tampoco lo es. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contempla a la independización de aires como la única forma de asignar dominio exclusivo a estos, no cabe contener los aires de la edificación dentro de una unidad inmobiliaria y ni siquiera ha sido así mencionado por parte del Reglamento Interno. Para llegar a ese punto ha de asignarse un porcentaje de participación y proyectar el acceso; ninguno de esos requisitos se ha visto cumplido en el título archivado, por lo que no procede el único supuesto que permite asignar titularidad a los aires.

Incluso si el Tribunal quisiera considerar esta mención una reserva de aires, esta tiene que ser solicitada de manera expresa por el administrado, no cabe que el registrador cambie la rogatoria de acuerdo a su criterio. Los administrados solicitaron únicamente la adjudicación de los aires sin haber solicitado la modificación del reglamento interno añadiendo una cláusula de reserva de aires al respecto que pudiese identificar el registrador como un acto inscribible adicional a lo solicitado originalmente (modificación de reglamento interno).

## **V.2.2. ¿Lo decidido genera seguridad respecto de los derechos inscritos?**

A partir de lo visto, es claro que el Tribunal Registral únicamente recurre al Acuerdo del Pleno CXLIX para justificar la asignación de titularidades arbitraria ante el silencio del reglamento interno. Entonces cabe preguntarse si esta decisión adoptada en el caso concreto genera seguridad respecto de los derechos que se han inscrito (si es que lo han hecho) y cómo se afectan algunos principios registrales cuando se producen casos como el de la resolución estudiada.

### **V.2.2.1. ¿Principio de especialidad?**

Partamos este punto por lo que el Código Civil dice al respecto.

**Artículo 2017-A.-** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”

Este artículo fue añadido mediante disposición complementaria modificatoria de la Ley 31309 y reproduce de manera literal lo que ya señalaba el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Emilio Galdos identifica que esto solo resulta en una forma de colocar el Código Civil en armonía con los principios registrales ya establecidos en el mencionado Reglamento (2021, p. 63).

Por su parte, Gunther Gonzáles Barrón y Rosa Quintana Livia desarrollan este principio partiendo del hecho delimitar qué es aquello que publicita el registro (en este caso el de predios).

“El registro otorga publicidad a los títulos constitutivos (actos o contratos) de las situaciones jurídico-reales, que se componen de tres elementos fundamentales:

- a) La finca o predio, esto es, la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.
- b) El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- c) La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean, transmiten y/o se extinguen con relación al predio.” (Gonzáles Barrón & Quintana Livia, 2014, p. 42)

¿Pero a qué viene la interrogante en el título de esta sección? Pues resulta que los aires no son en realidad un “bien inmueble” en el sentido tradicional. Dejando de lado lo que dice la norma respecto de abrir una nueva partida registral a los aires, no es sencillo calzar este bien/inmueble/derecho como parte del principio registral que indica que cada bien ha de tener una partida registral. ¿Tiene sentido abrir una partida registral a lo que

en realidad es el espacio encima de la edificación y otorgarle la facultad de edificar a su titular?

El artículo 885 del Código Civil podría solucionar esta cuestión. Este artículo determina como inmuebles a una serie de bienes a lo largo de 11 incisos y el inciso 10 el que resulta aplicable a los aires.

Art. 885.- Son inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.

(...)

10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

11. (...)

Si bien los aires es un derecho de naturaleza real, este derecho resulta inscribible de acuerdo al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y, a partir de lo dispuesto por el artículo 885 del Código Civil será a la vez considerado como un inmueble (al menos para la Ley, pues dogmáticamente hablamos de un derecho). Dado que este trabajo no busca desarrollar una crítica a la legislación, no profundizaré en este tema.

En base a lo anterior, si tomamos en cuenta lo determinado por el Código Civil (los aires son considerados bienes inmuebles al ser derechos inscribibles en el Registro) y analizamos los tres elementos mencionados por González Barrón y Quintana Livia podemos comprobar que son aplicables al caso de los aires como han sido desarrollados por nuestro ordenamiento, mas no resultan aplicables a la reserva de aires. En el primer caso, tenemos que los aires son una unidad objetiva delimitada no respecto del suelo sino en base a “otro tipo de espacios delimitados” (no hay necesariamente una techo/suelo sobre el que edificar); se tiene un titular registral que es “portador de un derecho y una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble”; y existe una materia inscribible al respecto. Es por ello que resulta lógico la creación de una partida registral nueva para este derecho.

En el segundo caso, la reserva de aires no está todavía delimitada de manera exacta al no contemplar un área de acceso o delimitar la futura área ocupada (aunque ya podrían haberse delimitados algunas restricciones a los futuros aires); tampoco existen actos

inscribibles respecto de ella. Si bien el derecho personal en discusión sí tiene un titular, no se cumplen las otras dos condiciones expresadas que permita individualizarlo darle publicidad en la forma de una propia partida registral, permanecerá como una inscripción en la partida del predio matriz.

¿Y cómo afecta esto al ciudadano más allá de la discusión teórica? Si partimos del hecho de que a cada bien ha de corresponderle una partida registral, que el Tribunal Registral haya optado por hacer titulares de los aires a los propietarios de una azotea de titularidad exclusiva estaría creando una titularidad sobre bienes sin correspondencia en el registro. ¿Cómo identifica el propietario del depósito de la azotea que es titular de los aires? El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha considerado que los aires solo pueden ser de titularidad exclusiva mediante su independización, no existe otra forma de registrar este derecho; sin embargo, no se ha generado la correspondiente partida registral a favor del propietario de la azotea para el bien que el Tribunal Registral ha reconocido como suyo. El principio de especialidad se ve roto por el propio Tribunal Registral al crear propietarios cuyos bienes no existen el registro.

Gilberto Mendoza identificó este problema respecto de la reserva de aires, donde precisamente cuestiona que “si el bien es de propiedad exclusiva, debería abrirse su propia partida, toda vez que lo contrario traería confusión en la misma” (2009, p.365). A eso le añade dos cuestionamientos: “¿Qué pasaría si luego desea gravar dicho bien? ¿El gravamen se inscribe en la partida matriz junto a los bienes comunes?” (2009, p. 365). Lo mencionado por Mendoza es completamente aplicable al caso de análisis; si los propietarios de las azoteas son titulares de los aires, ¿cómo podría gravarse o transmitirse su titularidad si no tienen donde inscribirlo? Es más, de la revisión de las partidas de los depósitos se aprecia que en los asientos de adjudicación de cada una solo se ha mencionado que la adjudicación se realiza por orden del Tribunal Registral, no se hace mención alguna a los aires; ni siquiera los encabezados de las partidas ha variado para indicar que esta unidad inmobiliaria le corresponderían los aires, siguen todo bajo la denominación de “Depósito X – Cuarto Piso (Azotea)”. El Tribunal Registral no solo reemplazó al legislador al emitir el Pleno CXLIX, en este caso asignó titularidades sobre “bienes” no inscritos y su propia resolución dice que no es necesario hacerlo<sup>(55)</sup>.

---

<sup>5</sup>(5) “Siendo así, resulta innecesaria aclarar la adjudicación de los aires libres en el 4to piso, (...)”. No se necesitará registrar el bien objeto de adjudicación

Al problema conceptual anterior le siguen dos problemas prácticos. ¿Qué sucede con los propietarios de las azoteas que no han recurrido a la segunda instancia y cuyo reglamento interno no especifica la condición de los aires? ¿Qué sucede si la Junta de Propietarios decide modificar el reglamento interno e independizar los aires con otros titulares? En el primer caso tendríamos propietarios que no pueden ser titulares de los aires que de acuerdo al Tribunal Registral (y su equiparación errada de términos) les corresponden por ser propietarios de las azoteas. Para ser titular de ese derecho entonces se tendrá que pasar por el Tribunal Registral para que reconozca titularidad que les corresponde sobre los aires<sup>(66)</sup>. En el segundo caso, dado que no se han independizado los aires y no existe reserva de aires a favor de los propietarios de los depósitos, la Junta de Propietarios sí podrá realizar la independización a favor de un tercero distinto de los propietarios de los depósitos. Entonces el Tribunal Registral no habría hecho más que asignar una titularidad sin sustento en una partida registral y que puede ser dejada de lado por la misma Junta de Propietarios con relativa facilidad. ¿Hay entonces seguridad respecto de la adjudicación de los aires que dispuso el Tribunal Registral? Tal parece que no

#### **V.2.2.2. Principio de legitimación**

La legitimación es también desarrollada tanto por el Código Civil como por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. El artículo 2013 del Código Civil determina que:

Artículo 2013.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

De igual manera, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que:

---

<sup>66</sup>(6) ¿El Tribunal Registral se habría atribuido entonces en el Pleno CXLIX la potestad de reconocer derechos?

“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral”.

Por su parte, José Álvarez Caperochipi desarrolla este principio indicando que este “significa el reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de un contenido verdadero y legítimo” (2010, p. 525). De igual manera, respecto del fundamento de la legitimación propone que:

“La legitimación registral se funda en la propia publicidad de la inscripción –que todos pueden conocer, y nadie ha impugnado- del sistema de ordenación del registro por fincas; también en la (sic) exigencia de titulación pública, del control de la legalidad de los títulos que acuden al registro por un funcionario especialmente calificado, y de la organización del tracto sucesivo” (Álvarez Caperochipi, 2010, p. 525)

La presunción de la veracidad del Registro es un principio básico para que tenga sentido su existencia y, como indica Álvarez Caperochipi, implica el paso previo por la calificación registral que asegura que lo que ingrese al registro resulte correcto. Entonces toca plantearse cómo es afectado el principio de legitimación por lo que dispuso el Tribunal Registral.

Tomando en cuenta lo ya descrito en la sección del principio de especialidad, tenemos titularidades sobre bienes que no cuenta con una partida registral, por lo tanto resulta interesante el plantearse en qué se basará el propietario de uno de los depósitos para considerarse legitimado en sus actuaciones comerciales con respecto a su inmueble. Si el propietario del depósito A (por ejemplo) decidiera disponer de sus aires, ¿cuál sería el asiento que presumiremos cierto y en el que basaría su titularidad ante los terceros? El asiento de adjudicación no ha reconocido la titularidad de los aires al propietario de la azotea, tampoco dispone de una partida de aires independizados a su nombre. ¿Tendría entonces que recurrir a mostrar a cada posible comprador la Resolución del Tribunal Registral que indica que por un Acuerdo Plenario a él le corresponde la titularidad de los aires?

La legitimación está referida al contenido del asiento registral; si no se ha consignado en la partida del depósito que este incluye los aires, no tiene un fundamento que lo acredite titular ante terceros. Si decidimos utilizar la Resolución del Tribunal para justificar la titularidad estaríamos ampliando ilegalmente el alcance de la legitimidad.

Incluso si interpretáramos que debido a que el asiento de adjudicación hace mención a que se dispone la inscripción por orden del Tribunal Registral debiera tomarse en cuenta el contenido de la resolución para comprender el contenido del asiento, sería muy difícil decir a un tercero “mi propiedad sobre los aires está basada en el reconocimiento de mi derecho por el Tribunal Registral”. Por un lado otorgaríamos la potestad de reconocer derechos al Tribunal Registral, cosa que no tiene, y por el otro lo transformaríamos en el garante de la veracidad de los derechos. Esto último defenestraría al Registro mismo indicando que los derechos reconocidos en los asientos registrales se ven delimitados por lo que haya dicho el Tribunal Registral al respecto cuando este ordenó su inscripción. El Tribunal es únicamente una segunda instancia registral y sus Acuerdos o Precedentes son meramente criterios interpretativos para la calificación registral.

Como último elemento a lo tratado, revisando los asientos generados a partir de la inscripción ordenada por el Tribunal Registral, se evidencia la inexistencia de la titularidad sobre los aires en cada uno de los depósitos.

- Depósito A:

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	<b>ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA</b> <b>OFICINA REGISTRAL LIMA</b> <b>N° Partida: 14717191</b>
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS</b> <b>DEPOSITO A - CUARTO PISO (AZOTEA)</b> <b>AVENIDA LOS PROCERES NUMERO 789</b> <b>URBANIZACIÓN RIMAC</b> <b>RIMAC</b>	
<b>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE</b> <b>RUBRO : TITULOS DE DOMINIO</b> <b>C00002</b>	
<b><u>ADJUDICACIÓN.-</u></b> <b>ANA YIM GAY</b> de estado civil casada identificada con D.N.I N° 06231259, <b>ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida</b> , en mérito de la <b>adjudicación por división y partición</b> celebrada con sus anteriores copropietarios. Así consta en la Escritura Pública de fecha 19/10/2013 otorgada ante Notario de Lima Dr. Manuel Alipio Román Olivas, y <b>lo ordenado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 2484-2022-SUNARP-TR de fecha 27/06/2022</b> . El título fue presentado el 30/11/2021 a las 04:35:32 PM horas, bajo el N° 2021-03375576 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 1,004.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000127-138 00014904-155 00019566-191.-Lima, 26 de Julio de 2022.	

- Depósito B



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 14717192

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
DEPOSITO B - CUARTO PISO (AZOTEA)  
AVENIDA LOS PROCERES NUMERO 789  
URBANIZACION RIMAC  
RIMAC**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**

C00002

**ADJUDICACIÓN -**

**EVARISTO YIM GAY** de estado civil casado identificado con D.N.I N° 06109397, **ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida**, en mérito de la **adjudicación por división y partición** celebrada con sus anteriores copropietarios. Así consta en la Escritura Pública de fecha 19/10/2013 otorgada ante Notario de Lima Dr. Manuel Alipio Román Olivas, y **lo ordenado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 2484-2022-SUNARP-TR de fecha 27/06/2022**. El título fue presentado el 30/11/2021 a las 04:35:32 PM horas, bajo el N° 2021-03375576 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 1,004.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000127-138 00014904-155 00019566-191.-Lima, 26 de Julio de 2022.

- Depósito C y D:



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 14717193

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
DEPOSITO C Y D - CUARTO PISO (AZOTEA)  
AVENIDA LOS PROCERES NUMERO 789  
URBANIZACION RIMAC  
RIMAC**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**

C00002

**ADJUDICACIÓN -**

**BRUNO HUGO SAMANIEGO YIM, CESAR AUGUSTO SAMANIEGO YIM, HUGO PAOLO SAMANIEGO YIM, LUIS MIGUEL LLONTOP SOSA, LUIS MIGUEL LLONTOP YIM, RICARDO ERASMO LLONTOP YIM y RITA ELVIRA SAMANIEGO YIM**, como sucesión de Ysabel Yim Gay **han adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida**, en mérito de la **adjudicación por división y partición** celebrada con sus anteriores copropietarios. Así consta en la Escritura Pública de fecha 19/10/2013 otorgada ante Notario de Lima Dr. Manuel Alipio Román Olivas, y **lo ordenado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 2484-2022-SUNARP-TR de fecha 27/06/2022**. El título fue presentado el 30/11/2021 a las 04:35:32 PM horas, bajo el N° 2021-03375576 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 1,004.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000127-138 00014904-155 00019566-191.-Lima, 26 de Julio de 2022.

- Depósito E, F y G:



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO : TITULOS DE DOMINIO**  
C00002

**ADJUDICACIÓN -**

**ALEXANDER VIRGILIO YIM GONZALEZ, ANA YIM GAY, AUGUSTO YIM GAY, BRUNO HUGO SAMANIEGO YIM, CESAR AUGUSTO SAMANIEGO YIM, EVARISTO YIM GAY, HUGO PAOLO SAMANIEGO YIM, LUIS MIGUEL LLONTOP YIM, LUIS MIGUEL YIM GONZALEZ, RICARDO ERASMO LLONTOP YIM y RITA ELVIRA SAMANIEGO YIM.** como sucesion de Julian Yim Gay, **han adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida**, en mérito de la **adjudicación por división y partición** celebrada con sus anteriores copropietarios. Así consta en la Escritura Pública de fecha 19/10/2013 otorgada ante Notario de Lima Dr. Manuel Alipio Román Olivas, y lo ordenado por el **Tribunal Registral mediante Resolución N° 2484-2022-SUNARP-TR de fecha 27/06/2022**. El título fue presentado el 30/11/2021 a las 04:35:32 PM horas, bajo el N° 2021-03375576 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 1.004.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000127-138 00014904-155 00019566-191.- Lima, 26 de Julio de 2022.

La no existencia de una mención a los aires en los asientos mostrados no es producto de un error del Registrador. De hecho, este hizo lo correcto, pues el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no le permite inscribir la titularidad de los aires dentro de la partida de una unidad inmobiliaria, solo es posible mediante la independización de los aires en su respectiva partida inmobiliaria. El problema parte de la decisión del Tribunal Registral de considerar titulares de los aires sobre los depósitos a los propietarios de estos sin cumplirse los requisitos necesarios para la independización correspondiente.

### V.2.2.3. ¿Cómo queda la publicidad registral?

Jorge Ortiz Pasco hace bien al reconocer como aquello que da sentido al Registro a la publicidad registral (2023, p. 267). Por su parte, Ariella Adames Rojas indica que la publicidad registral lleva ese nombre porque “es una publicidad producida por y

organizada por el registro, es una publicidad jurídica en contraposición a una publicidad noticia propia de los registros administrativos. Así, la publicidad formal o registral tiene un objetivo más allá que la simple divulgación del estado de los derechos inscritos, la misma trasciende el ámbito meramente informativo y tendrá fuertes efectos sobre los terceros”.

A partir de lo anterior entendemos que la publicidad registral está orientada a generar oponibilidad de los derechos consignados en el registro. No es solo la idea de que estos sean cognoscibles, sino que la inscripción (cualquiera que esta sea) está orientada a generar efectos jurídicos. Uno de los principales efectos es la legitimación registral ya vista, donde los derechos consignados en los asientos se presumen válidos y producen todos sus efectos mientras no sean declarados inválidos.

Otorgar publicidad registral implica reflejar adecuadamente los derechos y situaciones jurídicas que se han llevado al registro para que estas sean oponibles y de conocimiento general. En este caso, ¿cabría decir que se otorga adecuada publicidad registral? Lo cierto es que ello no ocurre, pues según el tribunal registral tenemos titulares registrales sobre los aires, sin embargo esto no se refleja en las inscripciones generadas. La publicidad registral está determinada por la inscripción, por lo que no cabe alegar que, dado que las resoluciones del Tribunal Registral son de carácter público se ha otorgado adecuada publicidad a los derechos que se han mencionado en la Resolución.

La publicidad registral ha quedado también mellada pues, a partir de lo determinado por el Reglamento de Inscripciones del Registro del Registro de Predios, no es posible inscribir la titularidad de lo aires en la partida de los depósitos del nivel azotea; por ello los derechos supuestamente existentes “reconocidos” por el Tribunal Registral no se reflejan adecuadamente en el registro. ¿El Tribunal Registral generó entonces seguridad con su resolución? Lo cierto es que reconoció titularidades que no puede respaldar y que deja en cierta desprotección a quienes son supuestamente titulares de estos derechos.

### **V.3. Y un día apareció... ¿una luz? El Decreto Legislativo 1568**

El 28 de mayo de 2023 se publicó el Decreto Legislativo 1568 – Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal que entrará en vigencia a los 180 días calendarios de la publicación de su respectivo Reglamento. Si bien el Reglamento todavía no es publicado a la fecha de este trabajo, lo cierto es que pasará a regular la propiedad

horizontal y afectará a lo dicho en este trabajo. Repasaremos rápidamente los puntos que consideramos más resaltantes a partir de lo visto en este trabajo.

En primer lugar, su artículo 12 regula los bienes comunes y en su literal i incluye a “los sótanos, semisótano y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación. El primer detalle que notamos es la mención al derecho a la sobreelevación, ahora sí consignado de manera explícita. El segundo detalle es que nuevamente se comete el error de considerar al propietario de la azotea como titular del (ahora) derecho de sobreelevación. Son conceptos de naturalezas distintas donde uno no debería estar incluido en el otro, el Decreto Legislativo recoge el criterio del Tribunal Registral y pasa a considerar a los aires como parte de la azotea equiparando los términos. Al final de este artículo apreciamos que no se considerarán como bienes comunes a los inscritos en el Registro como propiedad exclusiva; es decir, nuevamente es posible que la azotea (y en consecuencia los aires, sean de propiedad exclusiva).

El Capítulo V introduce a la legislación peruana el derecho de sobreelevación indicando en su artículo 16.1 que “el derecho de sobreelevación es el derecho a sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho”. Asimismo establece límites a la facultad edificatoria en su artículo 16.2 y señala en el 16.3 que la existencia del derecho así como la independización y modificación de la independización requieren modificación del reglamento interno. Esto nuevamente destaca la importancia como fuente de derechos en este régimen de propiedad.

El artículo 17 determina que el derecho de sobreelevación puede corresponder a una unidad inmobiliaria en concreto o, en caso contrario, consignarse en una partida relacionada con la partida matriz. Se repite lo dispuesto en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de que los aires/derecho de sobreelevación puede ser consignado en una partida aparte relacionada a la matriz; pero también permite que sea parte una unidad inmobiliaria concreta, lo que sí daría paso a inscripciones como la que el Tribunal Registral promueve con el Pleno CXLIX. Ahora los propietarios de los depósitos de nuestro caso podrán consignar en su partida registral su derecho a sobreelevar.

Pese a lo interesante de lo antes planteado, se presenta un artículo confuso: el artículo 18 desarrolla la modificación de la condición de azoteas y aires. Uno se pregunta, ¿por

qué se retornó a los aires si ya se introdujo el derecho a sobreelevar? No nos queda en claro la utilidad de este artículo pues regula tanto la condición de bien común de los aires y las azoteas, como la conversión en una unidad inmobiliaria nueva cuando tenga propiedad exclusiva (con su respectiva participación en los bienes comunes). Al parecer seguirán existiendo en paralelo aires y derecho a sobreelevar, pues cada uno tiene las disposiciones necesarias para seguir existiendo. No será posible detallar más este aspecto pero consideramos que es el mayor de los fallos de este Decreto Legislativo, el retorno a los aires cuya definición sigue ausente incluso en esta norma. Será cuestión de esperar a lo que dicte el Reglamento y ver como trabajarán estos dos conceptos en paralelo.

## **VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

Las azoteas y los aires son conceptos de naturalezas distintas y no pueden ser equiparados. La azotea es un concepto técnico que obedece a normas técnicas, mientras que los aires han sido adoptados como un concepto jurídico que es distinto a los efectos

Los principios registrales de especialidad, legitimación y publicidad registral se ven afectados a partir de lo resuelto por el Tribunal Registral y la equiparación de términos incorrecta que realiza a partir del Pleno CXLIX. No se tienen partidas registrales para los bienes supuestamente existentes, no se consigna en el asiento registral los derechos de los titulares y no se publicitan de manera adecuada los derechos que ordena inscribir el Tribunal Registral.

El Decreto Legislativo 1568 introduce a la legislación peruana al derecho a sobreelevar pero mantiene erróneamente el criterio de incluir este derecho como parte de la azotea. Además, mantiene paralelamente la existencia de los aires, lo cual causa confusión y deja a los interesados a la espera de lo que se consigne en el Reglamento para comprender como funcionarían las instituciones en paralelo.

## **VII. BIBLIOGRAFÍA**

Adames Rojas, A. (2021). La publicidad registral como finalidad del Registro Inmobiliario. *Revista IURIS Forum* (2), 45-53.

Álvarez Caperochipi, J. (2017). *Derecho Inmobiliario Registral*. Jurista Editores.

Carrasco, H. (2021). La falta de regulación del reglamento interno y su modificación en cuanto al porcentaje de participación en áreas comunes [trabajo académico para optar

el Título de segunda especialidad en derecho registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.

Calle Cabrera, P. (2018). La transferencia de aires en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común: premisas normativas y problemática registral. [trabajo académico para optar el Título de segunda especialidad en derecho registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.

Cervantes Velásquez, L. (2021). Entre el aire y la azotea. La confusión preexistente entre ambos conceptos que genera una situación sin salida aparente. [Tesis para optar por el título de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.

Clemente Inga, B. (2022). ¿Aires sobre aires creados por el Tribunal Registral? [trabajo académico para optar el Título de segunda especialidad en derecho registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP.

Galdos, E. (2021). La nueva regulación de los principios registrales de legalidad, rogación y de especialidad. Análisis de la modificación al artículo 2011y del nuevo artículo 2017-A del Código Civil. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (98), 57-64.

González Barrón, G. (2011). El nuevo derecho registral. Ediciones Caballero Bustamante S.A.C.

González Barrón, G & Quintana Livia, R. (2014) La primera inscripción o matriculación de predios. Jurista Editores.

Guarniz Izquierdo, A. (1996). ¿Dueño del aire? El problema de la propiedad predial del sobresuelo. *IUS ET VERITAS*, 7(12), 171-177.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15546>

Mejorada Chauca, M. (2015). La transferencia de bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. En Cárdenas, Luis y otros. La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

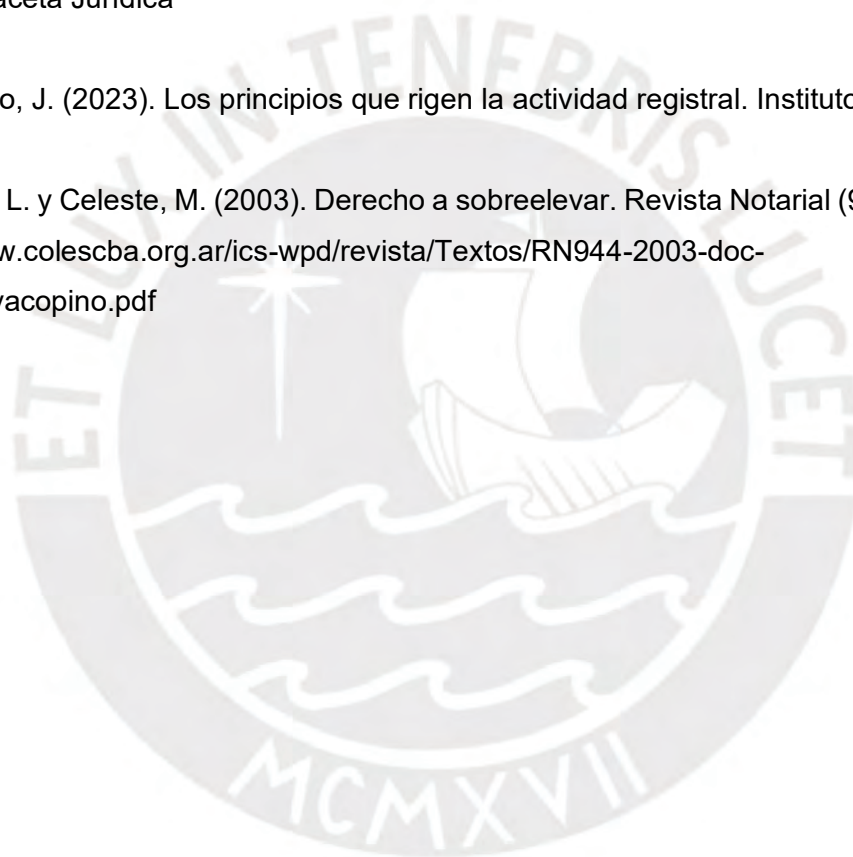
Mendoza, G. (2009). El crecimiento inmobiliario y la denominada propiedad horizontal en sede registral. Comentarios a partir de una reciente directiva emitida por la Sunarp. Revista Jurídica del Perú (96), 356-366.

Meneses, A. (2021). El reciente acuerdo del Tribunal Registral sobre la independización de aires sobre aires. Gaceta Civil & Procesal Civil (97), 25-36.

Olavarría, M. (2015). Algunas situaciones controvertidas en los casos de propiedad exclusiva y propiedad común. En Cárdenas, L. et al., La nueva propiedad horizontal: problemas derivados del régimen inmobiliario de propiedad exclusiva y propiedad común. Gaceta Jurídica

Ortiz Pasco, J. (2023). Los principios que rigen la actividad registral. Instituto Pacífico

Posteraro, L. y Celeste, M. (2003). Derecho a sobreelevar. Revista Notarial (944), 45-63  
[https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN944-2003-doc-sanchez\\_yacopino.pdf](https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN944-2003-doc-sanchez_yacopino.pdf)





PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Lima, 27 de junio de 2022

**APELANTE** : **DANIEL ALBERTO GONZALES GARCIA**  
**TÍTULO** : N° 3375576 del 30/11/2021(SGTD).  
**RECURSO** : H.T.D. N° 008436 del 28/2/2022, ingresada al Tribunal Registral el 20/5/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO(s)** : División, partición y adjudicación.  
**SUMILLA(s)** :

#### IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE ADJUDICACIÓN

La discrepancia en cuanto a la identificación del predio objeto de adjudicación materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan su identificación.

#### AZOTEA O AIRES

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

#### INEXIGIBILIDAD DE VALORIZACIÓN EN LA PARTICIÓN DE COPROPIETARIOS

Para la inscripción de la adjudicación de bienes como consecuencia de la partición entre copropietarios no resulta exigible que conste en el instrumento respectivo la valorización del predio materia de partición.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación de los predios registrados en las partidas electrónicas N°s 14717179, 14717180, 14717181, 14717182, 14717183, 14717184, 14717185, 14717186, 14717187, 14717188, 14717189, 14717190, 14717191, 14717192, 14717193 y 14717194 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la división y partición otorgada por: Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Ana Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González y por el Juez Titular del 26° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Ángel Víctor Martín Zea Villar, en rebeldía de los demandados: Luis

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de otorgamiento de escritura pública del 19/10/2013 otorgada ante notario de Lima Manuel Alipio Román Olivas.
- Solicitud de reserva de inscripción formulada por Evaristo Yim Gay, Ana Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales y Alexander Virgilio Yim González del 22/11/2021.

Mediante reingreso del 15/2/2022 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación del 4/2/2022 suscrito por Daniel A. Gonzales García.
- Declaración de parte formulado por Evaristo Yim Gay con firma certificada por el notario de Lima Manuel Gálvez Succar, el 8/2/2022.
- Declaración de valor de predio formulado por Ana Yim Gay con firma certificada por el notario de Lima Manuel Gálvez Succar, el 5/2/2022.
- Declaración de valor de predio formulado por Evaristo Yim Gay con firma certificada por el notario de Lima Manuel Gálvez Succar, el 5/2/2022.
- Declaración de valor de predio formulado por Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Alexander Virgilio Yim González y Luis Miguel Yim Gonzales, con firmas certificadas por el notario de Lima Manuel Gálvez Succar, el 7/2/2022.
- Declaraciones juradas del impuesto predial 2022 (HR y PU).
- Plano de declaratoria de fábrica relativa al cuarto piso (azotea) (lámina A-01) autorizado por el ingeniero civil César David Velásquez Herrera.
- Plano de independización relativa al cuarto piso (azotea) (lámina P-01) autorizado por el ingeniero civil César David Velásquez Herrera.
- Plano de independización relativa al cuarto piso (azotea) (lámina P-01) autorizado por el ingeniero civil César David Velásquez Herrera.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público (e) del Registro de Predios de Lima Carlos Heli Sánchez Cornejo observó el título en los siguientes términos:

**(Se reenumera para mejor análisis)**

“Señor(es):

Visto el escrito presentado con el reingreso, se advierte que no subsana conforme a lo solicitado, tenga presente que la existencia de errores materiales en las escrituras públicas se subsanan conforme al otorgamiento de un parte notarial aclaratorio, por cuanto dichos errores

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

deben ser aclarados de conformidad al Art. 48 y 49 del DL 1049, por lo que, sírvase presentar un nuevo parte notarial, subsanando los errores, teniendo en cuenta la consignación de la valorización de cada inmueble correspondiente y la correcta consignación de las partidas registrales, esto en conformidad con las formalidades que para tal efecto establece el Art. 85° del mismo dispositivo legal.

Base Legal: Arts. 2011° del Código Civil; Art. 32° T.U.O. Reglamento General de los Registros Públicos; Art. 48°, 49° y 85° de la Ley del Notariado (D. Leg. N°1049).

Por lo tanto, se reitera la esquila de observación de fecha 26/01/2022 en todos sus extremos:

**1.-** La división y partición contenida en la escritura pública de fecha 19/10/2013 - Kardex 1521, NO guarda concordancia con los antecedentes registrales de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios, ni con la denominación de los predios independizados de aquella. En el certificado de numeración inserto, varios predios tienen como frente a los Próceres 789, sin embargo se adjudica a Evaristo el Departamento 789 sin especificar su denominación. **1.1.-** Asimismo, no se advierte que existan independizados los aires libres en el cuarto piso (la cual se dividirá en cuatro partes). Sírvase aclarar, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de la Ley, del Notariado D.Leg. 1049, a fin de continuar con la calificación integral del presente título.

**2.-** NO se advierte la valorización de los inmuebles objeto de adjudicación por división y partición. Sírvase subsanar de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de la Ley del Notariado D. Leg. 1049.

**3.-** El certificado de numeración inserto tiene como antecedente a la partida N° 07089182 del Registro de Predios. Sin embargo, de la búsqueda efectuada en el Registro de Predios de Lima se advierte que la mencionada partida NO existe, por lo cual se reserva la calificación del contenido de la misma.

**4.-** Se deja constancia que existe reiterada CASACIÓN CIVIL del Poder Judicial, que señalan de manera uniforme que en el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico ... (Casación. N° 2952-2003-Lima, Publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 31/03/2005).

De lo antedicho, en estos procesos judiciales la actuación del Juez se limita a otorgar el instrumento público, pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella o a la modificación de términos de la misma.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Asimismo, en sede registral, mediante el Décimo Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005 (publicado en El Peruano), se aprobó, el siguiente precedente de observancia obligatoria: "La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil". "

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- No se requiere extender un parte notarial aclaratorio, por los siguientes motivos:

- Sí existe concordancia entre la escritura pública de división y partición y los antecedentes registrales de la partida electrónica N° 47089182, puesto que en el instrumento público obra inserta el Certificado de Numeración N° 0302006-DCPH-DDU-MDR en donde se describen las unidades exclusivas materia de adjudicación, dicho documento obra inscrita en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 47089182; asimismo, es importante mencionar que forma parte de la inscripción de numeración el Certificado de Numeración N° 028-2015-GPC-MDR del 19/5/2015, que en la parte de NOTA menciona que rectifica la numeración expedida al cuarto piso del inmueble matriz con respecto al Certificado de Numeración N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR. También, se señala en el rubro de antecedentes, de dicho certificado 028 la partida registral N° 47089182. De lo expuesto está demostrado la concordancia entre el instrumento público y el antecedente registral.

- Con relación a la adjudicación del departamento 789, la escritura pública de división y partición contiene inserta el acuerdo denominado acuerdo de división y partición sucesiones GAY YIM LUE y ELVIRA GAY WONG, en cuyo contenido del numeral 2.3 se acuerda adjudicar el departamento 789 a favor de don Evaristo Yim Gay.

En dicho acuerdo, se describe en el numeral 1.1.1., que el departamento N° 3 se asigna con el N° 789 de la Av. Los Próceres, ubicado en el primer piso.

En el certificado de numeración N° 030-2006, inserta en dicho instrumento público, se describe al departamento N° 3 de la siguiente manera: Av. Los Próceres N 787 acceso al Dpto. 101 (antes U.I N° 1= Dpto. N° 3) 1er. Piso.

Asimismo, en el texto final de dicho certificado de numeración se transcribe una NOTA que dice: "...Que, de acuerdo al orden se le asigna N° 787 acceso a Dpto. 789 ingreso común..."; en consecuencia, el

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

departamento N° 3 y/o departamento 789 es un mismo predio y de acuerdo al certificado de numeración se le ha asignado la denominación de departamento 101 con acceso por el N° 787 del primer piso.

También, se adjuntó, en la subsanación, declaración jurada extendido por el propietario de dicho predio señor EVARISTO YIM GAY quien declara haber sido adjudicado con dicho predio.

- Con relación a los aires libres en el cuarto piso o azotea a que se hace mención en la escritura pública del 19/10/2013 ya se encuentran independizados, según el siguiente detalle técnico:

En la partida registral N° 47089182 del Registro de Predios se encuentra inscrita la declaración de fábrica del inmueble matriz, en dicha partida obra el expediente que dio mérito a su inscripción, Título N° 00995001 del 23/10/2015, y forma parte de dicho expediente el plano de distribución y/o arquitectura de todos los niveles, el cual detalla lo siguiente:

- ° Depósito A y Patio (que forman parte de los aires de la parte delantera izquierda a favor de doña ANA YIM GAY)
- ° Depósito B y Patio (que forman parte de los aires de la parte posterior izquierda a favor de don EVARISTO YIM GAY)
- ° Depósito C, Depósito D y Patio (que forman parte de los aires de la parte delantera derecha a favor de la SUCESIÓN ISABEL YIM GAY).
- ° Depósito E, Depósito F, Depósito G, Patio y Pasadizo (que forman parte de los aires de la parte posterior derecha a favor de la SUCESIÓN JULIAN YIM GAY).

Asimismo, obra en el antecedente registral el Título N°989800 del 19/4/2021 en cuyo contenido se encuentra el plano de independización del inmueble matriz, en cuya descripción se describe lo siguiente:

- ° Depósito A (incorpora los aires de la parte delantera izquierda a favor de doña ANA YIM GAY), registrado en la Partida Electrónica N° 14717191 del Registro de Predios.
- ° Depósito B (incorpora los aires de la parte posterior izquierda a favor de don EVARISTO YIM GAY), registrado en la Partida Electrónica N° 14717192 del Registro de Predios.
- ° Depósito C-D (incorpora los aires de la parte delantera derecha a favor de la SUCESIÓN ISABEL YIM GAY), registrado en la Partida Electrónica N° 14717193 del Registro de Predios.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

° Depósito E-F-G (incorpora los aires de la parte posterior derecha a favor de la SUCESIÓN JULIAN YIM GAY), registrado en la Partida Electrónica N° 14717194 del Registro de Predios.

Para una mejor apreciación técnica, de lo antes expuesto, se presentó plano de distribución y/o arquitectura y el plano de independización PLANTAS: CUARTO PISO, con la descripción antes señalada y que es el mismo que obra en los archivos del Registro.

- Con relación a la segunda observación, debe señalarse que los valores de los predios, materia de división y partición con adjudicación, se determinan en función de la tasación municipal para el periodo 2022, la misma que se describe en la Declaración Jurada del Impuesto Predial para el ejercicio municipal 2022, que se adjuntan.

También se adjuntó las declaraciones juradas, de cada uno de los adjudicatarios.

- En cuanto al tercer punto de su observación referido a la Partida N° 07089182 del Registro de Predios, esta se ha consignado erróneamente en la escritura pública, por cuanto el certificado de numeración N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR inserta en la escritura pública del 19/10/2013, es la misma que obra en el antecedente registral bajo el Título N° 00995001 del 23/10/2015, y que se menciona en el asiento B00002 de la Partida Registral 47089182, en cuyo certificado de numeración original dice textualmente: "Antecedentes: inscrita en la Partida N° 47089182 de los Registros Públicos de Lima."

De lo expuesto, se evidencia que existe error de descripción al consignar "0" por "4"; sin embargo, este error no altera el certificado de numeración, debemos interpretarlo conforme a lo expuesto en el artículo 170° del Código Civil, en el sentido que las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Partida matriz:

**Tomo 804 foja 423 que continúa en la partida electrónica N° 47089182 del Registro de Predios de Lima**

Corresponde a las zonas comunes de la edificación construida sobre la avenida Los Próceres N° 787-789-791, Urbanización Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

En la partida constan entre otras las siguientes inscripciones:

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

En el asiento B0001 consta inscrita la declaratoria de fábrica conformada por una edificación de 4 pisos, en el que se distribuyen los departamentos enumerados del 1 al 11, así como los depósitos signados con las letras A, B, C, D, E, F y G.

En el asiento B0002 consta inscrita la numeración municipal. Así consta del certificado N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006 y N° 028-2015-GPC-MDR del 19/5/2015 expedidos por la Municipalidad Distrital del Rímac. (Título archivado N° 995001 del 23/10/2015).

En el asiento B0003 consta inscrito la constitución del reglamento interno. (Título archivado N° 989800 del 19/4/2021).

En el asiento B0004 consta inscrita la junta de propietarios.

A continuación, consta la anotación de independización de las siguientes partidas:

14717179	TIENDA PRIMER PISO
14717180	DEPARTAMENTO 101
14717181	DEPARTAMENTO 102
14717182	DEPARTAMENTO 103
14717183	DEPARTAMENTO 201
14717184	DEPARTAMENTO 202
14717185	DEPARTAMENTO 203
14717186	DEPARTAMENTO 204
14717187	DEPARTAMENTO 301
14717188	DEPARTAMENTO 302
14717189	DEPARTAMENTO 303
14717190	DEPARTAMENTO 304
14717191	DEPOSITO A
14717192	DEPOSITO B
14717193	DEPOSITO C y D
14717194	DEPOSITO E, F y G

(Título archivado N° 989800 del 19/4/2021).

En el B0006 consta inscrita la modificación de área al que ha quedado reducida esta partida luego de las independizaciones efectuadas.

### **Partidas independizadas:**

#### **Partida electrónica N° 14717179 del Registro de Predios de Lima**

La tienda-primer piso de la Av. Los Próceres N° 791, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717179 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales,

## **RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR**

Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717180 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 101-primer piso de la Av. Los Próceres N° 787, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717180 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717181 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 102-primer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717181 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717182 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 103-primer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717182 del Registro de Predios de Lima.

## **RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR**

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717183 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 201-segundo piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717183 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717184 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 202-segundo piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717184 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

## **RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR**

### **Partida electrónica N° 14717185 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 203-segundo piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717185 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717186 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 204-segundo piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717186 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717187 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 301-tercer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717187 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe

## **RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR**

Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717188 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 302-tercer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717188 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717189 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 303-tercer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717189 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717190 del Registro de Predios de Lima**

El departamento N° 304-tercer piso de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717190 del Registro de Predios de Lima.

## **RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR**

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717191 del Registro de Predios de Lima**

El depósito A- cuarto piso (azotea) de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717191 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717192 del Registro de Predios de Lima**

El depósito B- cuarto piso (azotea) de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717192 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

### **Partida electrónica N° 14717193 del Registro de Predios de Lima**

El depósito C y D- cuarto piso (azotea) de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717193 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

### **Partida electrónica N° 14717194 del Registro de Predios de Lima**

El depósito E, F y G- cuarto piso (azotea) de la Av. Los Próceres N° 789, Urb. Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14717194 del Registro de Predios de Lima.

Dicha unidad inmobiliaria se independizó de la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, consta que la independización del predio *submateria* se efectuó en mérito del pedido formulado por sus propietarios: Ana Yim Gay, Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González, Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim.

## **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuándo será objeto de observación, la discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto de adjudicación materia de la solicitud de inscripción?

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

- Si las secciones de propiedad exclusiva están ubicadas en la azotea, ¿ello implica que le corresponden los aires?
- Si para la inscripción de la adjudicación de bienes como consecuencia de la partición entre copropietarios se requiere que la valorización del predio objeto de partición conste en el instrumento respectivo.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral<sup>1</sup> constituye el examen que efectúa el registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos<sup>2</sup>.

Como situación excepcional, la normativa vigente contiene un tratamiento distinto a los títulos que contengan mandato judicial de inscripción. En este sentido, se aprecia que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil señala que “Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene inscripción (...)”.

Ahora bien, de manera preliminar resulta pertinente determinar si el título venido en grado, consistente en la escritura pública de compraventa otorgada por el Juez en rebeldía de los obligados, contiene mandato judicial de inscripción, a fin de precisar la normativa aplicable en su calificación.

2. El otorgamiento de escritura pública es el proceso judicial mediante el cual el juez, a solicitud de la parte demandante celebrante de un contrato, ordena a la otra parte contratante que cumpla con otorgar el instrumento

---

<sup>1</sup> Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano que “... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado”. Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, 1994, pág. 570.

<sup>2</sup> En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

respectivo, que puede ser otorgado por el juez en rebeldía de la parte obligada. Es decir, en estos casos el magistrado actúa sustituyendo a uno de los contratantes con la finalidad de formalizar el acto o contrato suscrito originalmente por aquél.

Así la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por objeto que el emplazado cumpla con su obligación de hacer, es decir, la formalización del documento privado elevándolo a escritura pública. Asimismo, tal formalidad constituye un requisito para que el acto jurídico se inscriba en el Registro correspondiente, como regla general.<sup>3</sup>

La escritura pública será el reflejo o consecuencia material del cumplimiento de esa obligación sea legal o convencional reconocida en el proceso. El juez al otorgar la escritura pública cumple dicha obligación. **Su función se limitará a sustituirse en la voluntad del obligado rebelde y renuente a cumplir con la obligación de formalizar.** Su intervención no tiene ninguna incidencia jurídica respecto del contrato o sobre los derechos reales y personales nacidos de éste, **circunscribiéndose a reconocer la existencia y validez de una simple obligación de escriturar**, y posteriormente a hacer cumplir dicha obligación en caso que el obligado no quiera o no pueda hacerlo.

**3.** En ese sentido, el artículo 1412 del Código Civil establece que, “si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”.<sup>4</sup>

Conforme a ello, el artículo 1412 del Código Civil contempla un proceso judicial a fin de compeler al obligado para que llene la formalidad requerida. En tal sentido, la actuación del juez se limita a otorgar el instrumento público, **pues en estos casos la sentencia se concreta a ordenar el otorgamiento de la escritura pública y no a disponer la inscripción del acto o contrato contenido en ella**; razón por la cual, no puede asimilarse sus efectos a los del mandato judicial de inscripción.

La naturaleza obligacional de la formalización contractual es ratificada por el artículo 694 del Código Procesal Civil, al establecer que a través del proceso único de ejecución pueden demandarse obligaciones de dar,

---

<sup>3</sup> **Artículo 2010 del Código Civil.- Título que da mérito a la inscripción**

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

<sup>4</sup> Último párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 23/4/1993.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

hacer y no hacer. La formalización contractual es pues, una obligación de hacer a cargo de ambos contratantes.

Del mismo modo, la Corte Suprema de la República ha establecido en la Casación N° 4232-2012 del 9/7/2013, lo siguiente:

“El proceso de otorgamiento de escritura pública se orienta a dar la formalidad exigida por ley o convenida por las partes en el contrato de los actos jurídicos, **analizando únicamente el cumplimiento de las formas requeridas para dicho otorgamiento**, y no así la satisfacción o no de las prestaciones a cargo de las partes, o la validez o eficacia del acto jurídico cuya formalización se pretende”.

En el IX Pleno Casatorio realizado en el año 2015 se dilucidó si en el proceso de otorgamiento de escritura pública es posible o no realizar un control de validez del negocio jurídico que se pretende formalizar, pues se advirtió que a nivel jurisdiccional existían pronunciamientos contradictorios, señalándose en algunas oportunidades, que dicho control sí es posible y, en otros, que no lo es. Se estableció como precedente judicial vinculante, que en un proceso de otorgamiento de escritura pública el juez puede declarar de oficio, la nulidad manifiesta, pero siempre que, previamente haya promovido el contradictorio entre las partes en la forma ahí señalada.

4. Al respecto, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia<sup>5</sup> que la demanda de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad que el emplazado cumpla con la obligación de hacer, referida a la formalización del documento privado, a fin de que el acto jurídico conste en instrumento público en mérito del cual se admita su inscripción en el Registro, el que puede ser otorgado por el Juez en caso de rebeldía del emplazado, siendo que en estos casos, la escritura pública que se otorga no constituye un parte judicial, pues la actuación del Juez se restringe a otorgar el instrumento respectivo de conformidad con lo dispuesto en la sentencia.

En ese orden de ideas, en el Décimo Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo los días 8 y 9 de abril de 2005, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria<sup>6</sup>:

### **CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

---

<sup>5</sup> Así tenemos: Resolución N° 100-99-ORLCT/TR del 12 de abril de 1999, Resolución N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001, Resolución N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, entre otras.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 9 de junio de 2005.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, N° 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y N° 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

De ese modo, **no nos encontramos frente a un título donde exista un mandato de inscripción proveniente de sede judicial**, pues en este caso el fallo emitido por el Juez sólo ordena el cumplimiento de una formalidad.

**5.** Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la adjudicación de los predios registrados en las partidas electrónicas N°s 14717179, 14717180, 14717181, 14717182, 14717183, 14717184, 14717185, 14717186, 14717187, 14717188, 14717189, 14717190, 14717191, 14717192, 14717193 y 14717194 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la división y partición otorgada por: Evaristo Yim Gay, Augusto Yim Gay, Ana Yim Gay, Aydhe Adela Gonzales Fernández viuda de Yim, Luis Miguel Yim Gonzales, Alexander Virgilio Yim González y por el Juez Titular del 26° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Ángel Víctor Martín Zea Villar, en rebeldía de los demandados: Luis Miguel Llontop Sosa, Ricardo Erasmo Llontop Yim, Luis Miguel Llontop Yim, Rita Elvira Samaniego Yim, Bruno Hugo Samaniego Yim, César Augusto Samaniego Yim y Hugo Paolo Samaniego Yim; adjuntándose para tal efecto, -entre otros documentos- la escritura pública del 19/10/2013 otorgada ante notario de Lima Manuel Alipio Román Olivas.

El registrador (e) formuló última observación señalando, entre otras razones, que la división y partición contenida en la escritura pública del 19/10/2013 no guarda concordancia con los antecedentes registrales de la partida matriz N° 47089182, ni con la denominación de los predios independizados de aquella. En el certificado de numeración inserto, varios predios tienen como frente a Los Próceres 789; sin embargo, se adjudica a Evaristo el Departamento 789 sin especificar su denominación.

Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si la discrepancia entre el antecedente registral y el título rogado, en cuanto a la identificación de los inmuebles, es obstáculo para la inscripción del acto rogado.

**6.** Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien que obra en el título y la descripción del bien que figura en la partida registral.

Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 8 y 9 de abril de 2005<sup>7</sup>, cuyo tenor es el siguiente:

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

---

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 9/6/2005.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

“La discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo”.

Mediante el indicado criterio de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el Registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

7. Asimismo, el referido precedente de observancia obligatoria fue precisado en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, con la aprobación del siguiente acuerdo:

### **PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA**

“La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes”.

El citado criterio posibilita que en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título son el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepan con los que constan en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente.

Es decir, los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre que los únicos datos que sean consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los mismos discrepen con el antecedente registral.

8. De la revisión de la escritura pública del 19/10/2013 otorgada ante notario de Lima Manuel Alipio Román Olivas, podemos apreciar que obra inserta el acuerdo de división y partición del 26/10/2005, que establece lo siguiente:

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

<b>1. LOS INMUEBLES A DIVIDIR SON:</b>
<b>1.1. EDIFICIO SITO EN AV. LOS PRÓCERES 789, 789A Y 791.</b>
<b>1.1.1. DEPARTAMENTO NO. 3, SIGNADO CON EL N° 789 DE LA AV. LOS PRÓCERES, UBICADO EN EL PRIMERO PISO, ENTRANDO EN EL LADO IZQUIERDO.</b>
<b>1.1.2. DEPARTAMENTOS SIGNADO CON LOS NÚMEROS 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Y 11 CON INGRESO POR EL N° 789A</b>
DPTO. 1 PRIMER PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA EL PRIMER DEPARTAMENTO
DPTO. 2 PRIMER PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA EL DEL FONDO
DPTO. 4 SEGUNDO PISO.- ENTRANDO A LA IZQUIERDA ADELANTE
DPTO. 5 SEGUNDO PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA ADELANTE
DPTO. 6 SEGUNDO PISO.- ENTRANDO A LA IZQUIERDA AL FONDO
DPTO. 7 SEGUNDO PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA AL FONDO
DPTO. 8 TERCER PISO.- ENTRANDO A LA IZQUIERDA ADELANTE
DPTO. 9 TERCER PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA ADELANTE
DPTO. 10 TERCER PISO.- ENTRANDO A LA IZQUIERDA AL FONDO
DPTO. 11 TERCER PISO.- ENTRANDO A LA DERECHA AL FONDO.
<b>1.1.3. DEPÓSITOS SIGNADO EN LAS LETRAS A, B, C, D, E, F, G, CON INGRESO POR EL 789 A</b>
DEPÓSITO A 4TO PISO ENTRANDO A LA IZQUIERDA ADELANTE
DEPÓSITO B 4TO PISO ENTRANDO A LA IZQUIERDA ATRÁS
DEPÓSITO C 4TO PISO ENTRANDO A LA DERECHA ADELANTE
DEPÓSITO D 4TO PISO ENTRANDO A LA DER. ADELANTE A CONTINUACIÓN DEL DEPOSITO C
DEPÓSITO E 4TO PISO ENTRANDO A LA DERECHA ATRÁS
DEPÓSITO F 4TO PISO ENTRANDO A LA DERECHA ATRÁS, A CONTINUACIÓN DEL DEPÓSITO E
DEPÓSITO G 4TO PISO ENTRANDO A LA DERECHA ATRÁS, A CONTINUACIÓN DEL DEPÓSITO F
<b>1.1.4. TIENDA SIGNADA CON EL N°791</b>
<b>1.2. TERRENOS</b>
UBICADOS EN LA URB. SANTA ANITA – AV. SANTA ROSA – SIGNADOS COMO MZ. B-1, LOTES 14 Y 15.
<b>2. LA DIVISIÓN SE REALIZARÁ EN EL MODO SIGUIENTE:</b>
<b>2.1. SUCESIÓN LUIS VIRGILJO YIM GAY.</b>
DEPARTAMENTO 5 Y 7.
<b>2.2. SUCESIÓN JULIÁN YIM GAY.</b>
DEPARTAMENTO 1 Y DEPÓSITOS E, F Y G.
<b>2.3. ÉVARISTO YIM GAY.</b>
DEPARTAMENTO 789, DEPÓSITO B Y LO 2 TERRENOS DE URB. SANTA ANITA (LOTES 14 Y 15 MZ, B-1).
<b>2.4. SUCESIÓN ISABEL YIM GAY.</b>
TIENDA 791, DEPARTAMENTO 8 Y 10 Y DEPÓSITOS C Y D.
<b>2.5. ANA YIM GAY.</b>
DEPARTAMENTO 6, 9 Y 11 Y DEPÓSITO A.
<b>2.6. RICARDO ERASMO LLONTOP YIM.</b>
DEPARTAMENTOS 2 Y 4.
<b>3. LOS AIRES LIBRES EN EL 4TO PISO SE DIVIDIRÁN EN 4 PARTES SIENDO LOS LIMITES LOS DEPÓSITOS ASIGNADOS RESPETANDO LOS PASADIZOS DE CIRCULACIÓN.</b>
ANA YIM GAY.- TIENE LOS AIRES DE LA PARTE DELANTERA IZQUIERDA.
SUCESIÓN ISABEL YIM GAY.- TIENE LOS AIRES DE LA PARTE DELANTERA DERECHA.
ÉVARISTO YIM GAY.- TIENE LOS AIRES DE LA PARTE POSTERIOR IZQUIERDA.
SUCESIÓN JULIAN YIM GAY.- TIENE LOS AIRES DE LA PARTE POSTERIOR DERECHA.

Conforme al acuerdo de división y partición del 26/10/2005, se aprecia que las unidades inmobiliarias que conforman la edificación ubicada en Av. Los Próceres 789, 789A y 791 fueron agrupados en cuatro ítems,

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

según la puerta de ingreso, precisándose además el piso en el que se encuentra cada uno de ellos.

Así tenemos al departamento N° 3 signado con el N° 789 de la Av. Los Próceres, ubicado en el primer piso.

Seguidamente, los departamentos signados con los números 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 con ingreso por el N° 789A.

Los depósitos signados con las letras A, B, C, D, E, F, G con ingreso por el N° 789A.

Finalmente, la tienda signada con el N° 791.

**9.** Verificado los antecedentes registrales indicados en el acápite IV de la presente resolución, se aprecia que en la partida matriz N° 07004461 del Registro de Predios de Lima se encuentran inscritas las zonas comunes de la edificación construida sobre la avenida Los Próceres N° 787-789-791, Urbanización Rímac, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

En el asiento B0001 de la citada partida consta inscrita la declaratoria de fábrica conformada por una edificación de 4 pisos, en el que se distribuyen los departamentos enumerados del 1 al 11, así como los depósitos signados con las letras A, B, C, D, E, F y G, precisándose además el piso en el que se encuentra cada uno de ellos.

En el asiento B0002 consta inscrita la numeración municipal del predio inscrito en esta partida, en mérito al **certificado N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006** y N° 028-2015-GPC-MDR del 19/5/2015 expedidos por la Municipalidad Distrital del Rímac; siendo el primero de ellos, el que precisamente obra inserta en la escritura pública del 19/10/2013.

**10.** De la revisión del título archivado N° 995001 del 23/10/2015 que dio mérito a la extensión del aludido asiento B0002, obra legajado –entre otros documentos- el certificado N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006 que contiene la siguiente información:

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

### EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y PATRIMONIO HISTORICO DE LA MUNICIPALIDAD DEL RIMAC.

En atención al Expediente N° 00806-06 seguido por ANA YIM GAY, ISABEL YIM GAY, EVARISTO YIM GAY, JULIAN YIM GAY, LUIS VIRGILIO YIM GAY Y AUGUSTO YIM GAY, quienes solicitan **CERTIFICADO DE NUMERACIÓN** y habiéndose revisado la documentación presentada corroborada con la respectiva Inspección Ocular según Informe N° 042-2006-MDR-DDU-DCPH-JESM este Departamento determina:

Que al lote 14 de la Mz. 25, Urb. Rimac, con frente a la avenida Los Próceres – Distrito del Rimac, le corresponde la siguiente numeración:

Avenida Los Próceres N° 787 acceso a Dpto. 101 (Antes U.I. N° 1 = Dpto. N° 3) 1er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 102 (Antes U.I. N° 3 = Dpto. N° 1) 1er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 103 (Antes U.I. N° 4 = Dpto. N° 2) 1er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 791 acceso a Tienda (Antes U.I. N° 2 = Tienda) 1er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 201 (Antes U.I. N° 6 = Dpto. N° 5) 2do Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 202 (Antes U.I. N° 5 = Dpto. N° 4) 2do Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 203 (Antes U.I. N° 8 = Dpto. N° 7) 2do Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 204 (Antes U.I. N° 7 = Dpto. N° 6) 2do Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 301 (Antes U.I. N° 10 = Dpto. N° 9) 3er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 302 (Antes U.I. N° 9 = Dpto. N° 8) 3er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 303 (Antes U.I. N° 12 = Dpto. N° 11) 3er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. 304 (Antes U.I. N° 11 = Dpto. N° 10) 3er Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. A (Antes U.I. N° 14 = Futuro Dpto. N° 13) 4to. Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. B (Antes U.I. N° 13 = Futuro Dpto. N° 12) 4to. Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. C (Antes U.I. N° 16 = Futuro Dpto. N° 15) 4to. Piso.  
 Avenida Los Próceres N° 789 acceso a Dpto. D (Antes U.I. N° 15 = Futuro Dpto. N° 14) 4to. Piso.

**Antecedentes:** inscrita en la Partida N° 47089182 de los Registros Públicos de Lima.

**Nota:** Cabe señalar que para efecto del pago del impuesto predial se pagaba con la numeración 789, 789-A ingreso común y 791; que de acuerdo al orden se le asigna N° 787 acceso a Dpto., N° 789 ingreso común, y el N° 791 acceso a Tienda.

Luego encontramos el certificado N° 028-2015-GPC-MDR del 19/5/2015 que contiene la siguiente información:

La Gerencia del Programa de Catastro de la Municipalidad Distrital del Rimac, otorga la presente:

### - CERTIFICADO DE NUMERACION -

Que a los Depósitos en el 4to. Piso, construidos sobre el lote 14 de la Mz. 25 de la Urbanización Rimac, – Distrito del Rimac Provincia y Departamento de Lima, cuenta con la siguiente numeración físicamente

- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "A" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "B" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "C" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "D" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "E" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "F" 4to. Piso.
- \* AVENIDA LOS PROCERES N° 789 – ACCESO AL DEPOSITO "G" 4to. Piso.

**Antecedentes:** inscrita en la Partida Registral N° 47089182 de los registros Públicos de Lima.

**NOTA:** La presente certifica la numeración expedida al 4to. Piso, presentada en el Certificado de Numeración N° 030-2006-DCPH-MDR, de fecha 17 de febrero del 2006.

11. Conforme al texto final del certificado N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006, se aprecia una "Nota", el cual señala que a efectos del pago del impuesto predial, el inmueble matriz se identificaba con la numeración 789, 789A ingreso común y 791, al que ahora se le asigna la numeración 787 (acceso a departamento), 789 (ingreso común), 791 (acceso a tienda), respectivamente.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Si ello es así, los departamentos signados con los números 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, así como los depósitos signados con las letras A, B, C, D, E, F, G ahora ingresan por la Av. Los Porceles N° 789; la tienda mantiene su ingreso por la Av. Los Porceles N° 791. Mientras que, al ingreso N° 789 ahora le corresponde la numeración 787.

En ese contexto, los departamentos signados con los números 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11; los depósitos signados con las letras A, B, C, D, E, F, G que antes ingresaban por la Av. Los Porceles N° 789-A (ahora ingresan por la Av. Los Porceles N° 789) y la tienda que ingresa por la Av. Los Próceres N° 791, en el piso o nivel en el que se encuentran, según se identifica en la escritura pública del 19/10/2013, al ser cotejadas con la descripción inscrita en el asiento B0002 de la partida matriz N° 47089182; se advierte que existen suficientes elementos, como: el número correlativo o letra asignado, el piso o nivel en el que se encuentran y la numeración anterior y actual por el que ingresan, que permiten identificar plenamente que se trata de los mismos predios que obran en la numeración inscrita en el asiento B0002 de matriz.

Asimismo, revisado el título archivado N° 989800 del 19/4/2021 que dio mérito a las independizaciones de las unidades inmobiliarias que conforman la edificación matriz, obra legajada la solicitud de independización con certificación notarial de firma del 31/3/2021, en el que consta la numeración de los departamentos, depósitos y tienda registrada en el asiento B0002 de la partida matriz y se les relaciona con la denominación de los predios independizados en las partidas N° 14717181, 14717182, 14717183, 14717184, 14717185, 14717186, 14717187, 14717188, 14717189, 14717190, 14717191, 14717192, 14717193, 14717194 y 14717179 del Registro de Predios de Lima, los cuales se detallan en el acápite IV de la presente resolución (partidas independizadas).

**12.** Ahora bien, según lo establecido en el ítem 2.3 del acuerdo de división y partición del 26/10/2005, antes insertado, se adjudica –entre otros inmuebles- el departamento 789 a favor de Evaristo Yim Gay.

Conforme puede verse del ítem 1.1.1. del referido acuerdo de división y partición, al departamento N° 3 se le asigna el N° 789 de la Av. Los Próceres, ubicado en el primer piso.

Tal como señaláramos anteriormente, al ingreso N° 789 ahora le corresponde la numeración 787, conforme al texto final del certificado N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006.

Si ello es así, al **departamento N° 3 - primer piso** ahora le corresponde el **ingreso N° 787 de la Av. Los Próceres**, y al ser cotejado con la descripción inscrita en el asiento B0002 de la partida matriz N° 47089182 (**Av. Los Próceres N° 787** acceso al Dpto. 101 (antes U.I N° 1= **Dpto. N°**

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

**3) 1er. Piso**), se advierte que existen suficientes elementos, como los resaltados inicialmente, que permiten identificarlo con el dpto. 101 y consecuentemente, con la denominación del predio independizado en la partida N° 14717180 del Registro de Predios de Lima, el cual se detalla en el acápite IV de la presente resolución (partidas independizadas).

Lo antes dicho también puede constatarse de la solicitud de independización con certificación notarial de firma del 31/3/2021 que obra legajada en el título archivado N° 989800 del 19/4/2021, en el que se indica que el dpto. 101 antes se denominaba dpto. 3, según certificado de numeración.

**13.** Por tanto, podemos concluir que la discrepancia advertida por el registrador (e) obedecería a que cuando se realizó la división y partición (26/10/2005) de los predios materia de inscripción aún no se había regularizado la fábrica del predio matriz (T.A. N° 9950001 del 23/10/2015), ni independizado la unidades inmobiliarias (T.A. 989800 del 19/4/2021); sin embargo, conforme a todo lo expuesto, vemos que sí existen suficientes elementos de conexión entre la división y partición contenida en la escritura pública del 19/10/2013 y los antecedentes registrales de la partida matriz N° 47089182, y por consiguiente, con la denominación de los predios independizados de aquella, que nos permiten colegir que se trata de los mismos predios; no siendo necesario exigir la presentación de una escritura pública aclaratoria como indica el registrador (e).

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por el registrador (e).

**14.** Otro de los extremos observados por el registrador (e) está referido a que no se advierte que existan independizados los aires libres en el cuarto piso (la cual se dividirá en cuatro partes).

Según el ítem 3 del acuerdo de división y partición del 26/10/2005, antes insertado, los aires libres en el cuarto piso se dividirán en 4 partes siendo los límites los depósitos asignados respetando los pasadizos de circulación.

Así, los aires del 4to piso se adjudicaron de la siguiente forma:

- Aires de la parte delantera izquierda a favor de Ana Yim Gay
- Aires de la parte delantera derecha a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay
- Aires de la parte posterior izquierda a favor de Evaristo Yim Gay
- Aires de la parte posterior derecha a favor de la sucesión de Julian Yim Gay

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Asimismo, debe tenerse presente, que – según el ítem 2 del acuerdo de división y partición del 26/10/2005- los depósitos han sido adjudicados de la siguiente forma:

- Depósito “A” a favor de Ana Yim Gay
- Depósito “C y D” a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay
- Depósito “B” a favor de Evaristo Yim Gay
- Depósito “E, F y G” a favor de la sucesión de Julián Yim Gay

**15.** Ahora bien, respecto al tema de los aires este Tribunal en anteriores oportunidades, como en las Resoluciones N° 1213-2015-SUNARP-TR-L de 19/6/2015, N° 639-2013-SUNARP-TR-L de 17/4/2013, entre otras, ha señalado que el término “aires” como tal no se encuentra definido en el Código Civil; sin embargo, de la interpretación de los artículos 954 y 955, referidos el primero de ellos a que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, y, el segundo a que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo, se hace posible extraer su significado.

Sobre la base de dichas normas es posible afirmar que los “aires” no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobre elevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes, sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando, claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos<sup>8</sup>.

Con esa misma orientación se promulgó la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común publicada el 20/7/1999 en el diario oficial “El Peruano”, al establecer que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

**16.** La Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, regula el tema de los aires de la edificación en los siguientes términos:

---

<sup>8</sup> Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12/1/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A 23/10/2009.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

### “5.5. Inscripción de los aires

Cuando en el reglamento interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo, siempre que se le asigne porcentaje de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que se cuente con un área proyectada de acceso.

El reglamento interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.”

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

“(…)

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

(…)”.

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

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

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

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

17. De otro lado, se debe tener en cuenta que en el CXLIX Pleno realizado en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 02 y 03 de mayo de 2016, esta instancia adoptó el siguiente acuerdo:

### **AZOTEA O AIRES**

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

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

- En el Reglamento Nacional de Edificaciones la azotea es definida como: “(...) nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos.”

- La Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP-SN de 23/12/2008, en sus considerandos, define a los “aires” como: “(...) la facultad que se concede a una persona a fin de sobre elevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes. Esta figura se conoce también en doctrina como derecho de vuelo o levante (...)”.

Asimismo, en el numeral 5.7 de la referida directiva se ha indicado que: “De conformidad con el artículo 40, inciso h), de la ley 27157 los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva. (...)”.

- La Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, establece que son bienes de propiedad común los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40, inciso h).

De la deliberación de posiciones pudo determinarse que, salvo disposición contraria del reglamento interno, azotea o aires son conceptos equivalentes, con lo cual el titular del último nivel de la edificación: azotea, adquiere la facultad de sobre elevar que implica el derecho de construir más pisos o niveles, teniendo en cuenta los límites establecidos por los parámetros urbanísticos<sup>9</sup>. Asimismo, en el reglamento interno pueden

<sup>9</sup> Criterio establecido en la Resolución N° 1845-2017-SUNARP-TR-L del 21/8/2017.

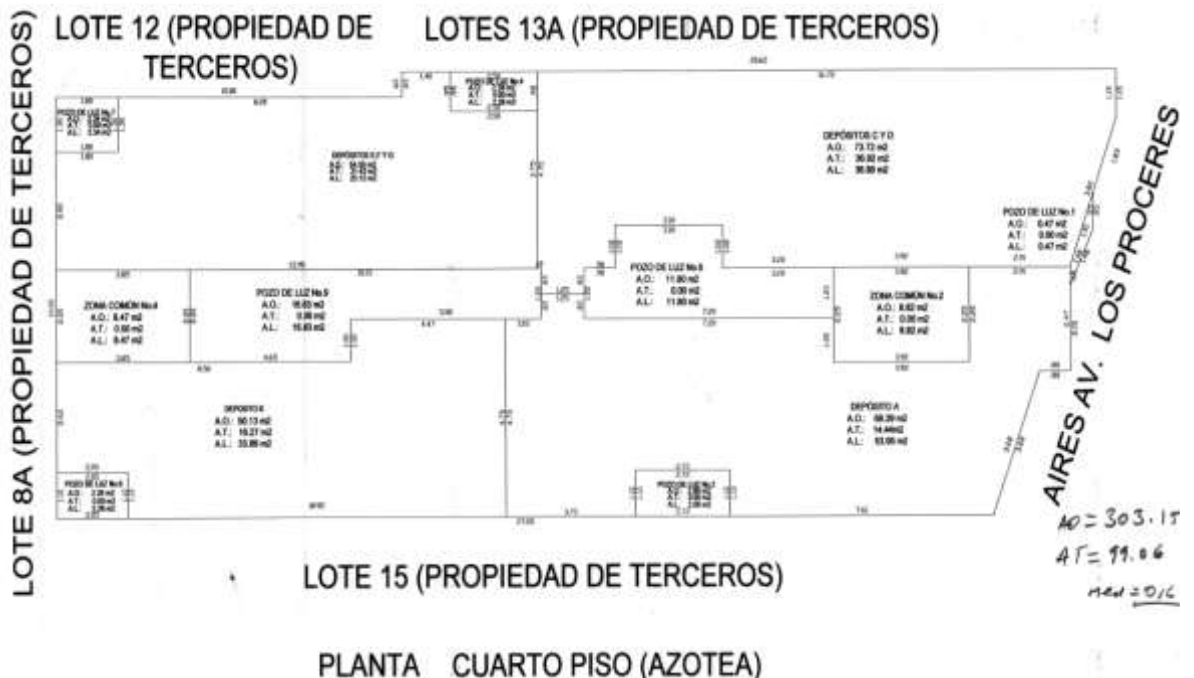
## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

también establecerse límites respecto al número de niveles que podrán edificarse.

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

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

**19.** En el presente caso, se aprecia que de la edificación inscrita en la partida matriz N° 47089182 del Registro de Predios de Lima se independizaron –entre otras unidades inmobiliarias- cuatro depósitos, los cuales se ubican en el cuarto piso (azotea), conforme se aprecia del plano de independización (legajado en el T.A. 989800 del 19/4/2021), que se inserta a continuación:



Dichos depósitos se independizaron en las siguientes partidas:

- Depósito "A" en la partida N° 14717191.
- Depósito "C y D" en la partida N° 14717193.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

- Depósito “B” en la partida N° 14717192.
- Depósito “E, F y G” en la partida N° 14717194.

Estando a que la “azotea” es sinónimo de aires de la edificación, se colige que a dichas secciones exclusivas (depósitos) les asiste el derecho de sobreelevación hasta los límites establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, correspondiendo la edificación resultante al titular de aquella.

Habiéndose acordado la adjudicación de los depósitos de la siguiente forma:

- Depósito “A” a favor de Ana Yim Gay
- Depósito “C y D” a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay
- Depósito “B” a favor de Evaristo Yim Gay
- Depósito “E, F y G” a favor de la sucesión de Julian Yim Gay

Entonces, a dichas personas le corresponderá la titularidad de las edificaciones que se levanten sobre los depósitos que le fueron adjudicados.

**20.** Justamente, la adjudicación de los aires libres y depósitos que se proponen en la división y partición coincide con la distribución de los depósitos que se planteó en el Reglamento Interno, conforme veremos a continuación:

<b>ACUERDO DE DIVISIÓN Y PARTICIÓN</b>	
<b>DEPÓSITOS</b>	<b>AIRES</b>
Depósito “A” a favor de Ana Yim Gay	Aires de la parte delantera izquierda adjudicado a favor de Ana Yim Gay
Depósito “C y D” a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay	Aires de la parte delantera derecha adjudicado a favor de la sucesión de Isabel Yim Gay
Depósito “B” a favor de Evaristo Yim Gay	Aires de la parte posterior izquierda adjudicado a favor de Evaristo Yim Gay
Depósito “E, F y G” a favor de la sucesión de Julian Yim Gay	Aires de la parte posterior derecha adjudicado a favor de la sucesión de Julian Yim Gay

<b>REGLAMENTO INTERNO</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>
Depósito A y patio (aires de la parte delantera izquierda)
Depósito C y D y patio (aires de la parte delantera derecha)
Depósito B, baño y patio (aires de la parte posterior izquierda)
Depósito E, F, G y patio (aires de la parte posterior derecha)

Cabe precisar que dicha titularidad se extiende solo respecto de la proyección de la sección indicada (depósitos) no pudiendo extenderse a

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

áreas que hayan sido consideradas expresamente con la calidad de “comunes” por el reglamento interno, como es el caso de los pozos de luz.

Siendo así, resulta innecesaria aclarar la adjudicación de los aires libres en el 4to piso, pues tratándose de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en el que los depósitos (secciones de propiedad exclusiva) están ubicados en la azotea, ello implica que también le correspondan los aires dentro del área ocupada de la sección sobre la que se proyecta.

Por estas consideraciones, corresponde **revocar el numeral 1.1 de la observación** formulada por el registrador (e).

**21.** De otro lado, en el numeral 2 de la esquila observación, el registrador (e) advierte que no consta la valorización de los inmuebles objeto de adjudicación por división y partición.

El término “adjudicación” es definido en el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española<sup>10</sup>, como la acción y efecto de adjudicar o adjudicarse, siendo que adjudicar es declarar que una cosa corresponde a una persona o conferírsele en satisfacción de algún derecho.

Por su parte, el Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas define a la adjudicación de bienes, como la asignación y entrega de un conjunto de bienes a las personas que les corresponde según ley, testamento o convenio. Asimismo, señala que la adjudicación es un modo de adquirir la propiedad.

La “adjudicación” no se encuentra regulada en el Código Civil como un contrato nominado, sin embargo es reconocida como acto traslativo de dominio, como por ejemplo en los acuerdos de división y partición entre copropietarios, o la producida por el fenecimiento de sociedad de gananciales.

En el ámbito procesal, también se denomina adjudicación al acto traslativo ocurrido luego del remate del bien luego de la ejecución forzada de un bien afectado con el embargo.

La adjudicación es muy usual entre las personas jurídicas cuyo objeto es adquirir un predio de mayor extensión para luego transferirlos a los socios o asociados, con la única condición de que se encuentre al día en el pago de sus aportes.

Como se puede apreciar la adjudicación constituye un acto traslativo atípico que a pesar de ser usado con mucha frecuencia no ha sido regulado en cuanto a sus elementos constitutivos, como sí se ha previsto para la donación, la compraventa o la permuta.

---

<sup>10</sup> Vigésima Segunda Edición 2001.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

En tal sentido, no existe justificación para que se requiera que los instrumentos de adjudicación contengan un precio pues este es un elemento constitutivo de la compraventa, ni se requiere tampoco la valorización del bien pues no se trata de una donación.

**22.** Aunado a ello, con relación a la liquidación de derechos registrales respecto al acto de adjudicación, en el Pleno XLVI del Tribunal Registral llevado a cabo en sesión ordinaria el 2/4/2009, se adoptó el siguiente acuerdo:

### **LIQUIDACIÓN DE DERECHOS EN ADJUDICACIÓN DE BIENES COMO CONSECUENCIA DEL FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES O DE LA PARTICIÓN ENTRE COPROPIETARIOS**

La adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o de la partición entre copropietarios se liquida como acto invalorado, aunque en el título se haya consignado el valor de los bienes.

Entonces, estando al criterio adoptado de considerar a la adjudicación de bienes como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales o la partición entre copropietarios como actos invalorados, la falta de valorización del predio materia de adjudicación no constituye un defecto que amerite ser aclarado para la inscripción de la adjudicación; toda vez que la valorización no es requisito esencial de dicho acto como si ocurre en los casos de compraventa (precio) y donación (valorización).

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador (e).

**23.** En el numeral 3 de la esquila de observación, el registrador (e) señala que el certificado de numeración inserto tiene como antecedente a la partida N° 07089182 del Registro de Predios. Sin embargo, efectuada la búsqueda en el Registro de Predios de Lima se advierte que la mencionada partida no existe, por lo cual se reserva su calificación.

Como señaláramos anteriormente, el certificado de numeración N° 030-2006-DCPH-DDU-MDR expedido el 17/2/2006 que se inserta en la escritura pública del 19/10/2013 es el mismo que obra legajado en el título archivado N° 995001 del 23/10/2015, el cual dio mérito a la extensión del asiento B0002 de la partida matriz N° 47089182.

Ahora bien, al revisar el certificado de numeración que obra en los archivos registrales, cuya imagen fue insertada anteriormente, apreciamos que textualmente se señala como antecedente: la partida N° 47089182 de los Registros Públicos de Lima, que es precisamente la partida matriz; siendo ello así, se evidencia que el certificado de numeración inserto en la escritura pública del 19/10/2013 contiene un

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

error material en la transcripción de la partida registral, específicamente en el primer dígito de la partida, pues se consignó “0” en vez de “4”.

Al respecto debe tenerse presente que es criterio uniforme de este Tribunal que no todo error material en el título debe acarrear su observación debiendo considerarse para ello si el error es relevante y del texto o las circunstancias se puede identificar el dato correcto que es materia de calificación.

Dicho criterio se sustenta en el principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444<sup>11</sup>, aplicable al procedimiento registral razonablemente, por ser éste una variable del procedimiento administrativo, el cual otorga una pauta para interpretar las normas registrales a favor del usuario cuando en el transcurso del procedimiento registral se advierte la omisión o el error en aspectos formales mínimos que no resultan relevantes en el acto rogado ni constituyen impedimento para su inscripción, no afecte derechos de terceros ni atente contra el interés público.

En atención a lo expuesto, **se revoca el numeral 3 de la observación** formulada por el registrador (e).

**24.** Finalmente, debemos indicar que la constancia a que se refiere el registrador (e) en el numeral 4 de la esquila de observación, es de carácter informativo; por lo tanto, no debe ser considerada como una observación, **dejándose sin efecto dicho numeral.**

**25.** De otro lado, el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone expresamente que cuando se interpone recurso de apelación el registrador deberá efectuar su anotación en la partida registral respectiva.

En este caso, el registrador no ha extendido la anotación del recurso de apelación en las partidas electrónicas N°s 14717179, 14717181, 14717182, 14717184, 14717185, 14717188, 14717190, 14717193 y 14717194 del Registro de Predios de Lima.

**26.** Finalmente, se advierte en el presente trámite, que el recurso de apelación ingresó al registro el 28/2/2022 mediante H. T. D. N° 008436 y derivado al Tribunal Registral el 20/5/2022, es decir, casi tres meses después, no obstante que el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que el recurso de apelación debe ser remitido al Tribunal Registral en un plazo no mayor de tres (3 días) contados desde la fecha de su recepción. Esta situación debe ser puesta en conocimiento de la Jefatura de la Zona Registral N° IX a través de la Presidencia del Tribunal Registral, para que se adopten las medidas a que hubiere lugar.

---

<sup>11</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

## RESOLUCIÓN No. - 2484 - 2022 – SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**1. REVOCAR** los numerales 1, 1.1., 2 y 3 y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 4, de la observación formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Lima, y proceder a su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

**2. DISPONER** la anotación del recurso de apelación en las partidas electrónicas N°s 14717179, 14717181, 14717182, 14717184, 14717185, 14717188, 14717190, 14717193 y 14717194 del Registro de Predios de Lima.

**3. PONER** en conocimiento de la Presidencia del Tribunal Registral para efectos de los señalado en el último numeral del Análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

Fdo.

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

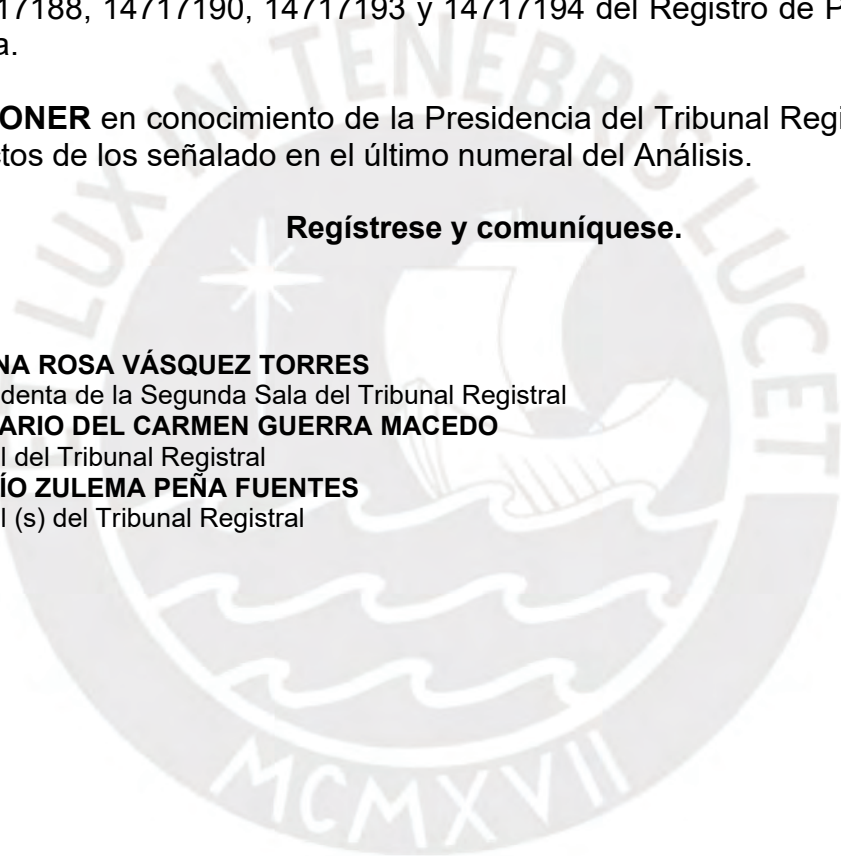
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral

p.eml



Firmado digitalmente por:  
GUERRA MACEDO Rosario Del  
Carmen FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 27/06/2022 14:49:06-0500



Firmado digitalmente por:  
VASQUEZ TORRES Elena Rosa  
FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 27/06/2022 09:11:56-0500



Firmado digitalmente por:  
PEÑA FUENTES Rocio Zulema  
FAU 20267073580 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 27/06/2022 09:56:05-0500