

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

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

Richard Alejandro Castillón García

ASESOR:

Rómulo Moisés Arata Solís


Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, ARATA SOLIS, ROMULO MOISES, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)", del autor CASTILLON GARCIA, RICHARD ALEJANDRO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 21%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 08 de julio del 2024.
- 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, 11 de julio del 2024

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

RESUMEN

El presente informe busca analizar la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR para evaluar si es posible efectuar la consolidación la propiedad definitiva sobre dos secciones de propiedad exclusiva de un régimen de propiedad horizontal constituido sobre una edificación superficiaria, con la adquisición en simultáneo de los derechos de propiedad temporal sobre las referidas secciones de propiedad exclusiva, del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie respectivo y del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz. Para ello, se recurrirá a los conceptos desarrollados por la doctrina extranjera y nacional en lo relacionado al derecho de superficie, a la propiedad superficiaria, a la propiedad horizontal, a la consolidación de derechos reales y a la extinción de derechos reales. La principal conclusión del informe será que no es posible consolidar la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva por la inaplicabilidad de la figura de la consolidación a los derechos de propiedad temporal, por la imposibilidad de extinguir el derecho de superficie sobre secciones de aire del sobresuelo, y por la imposibilidad de dividir el predio matriz con la presencia de una edificación superficiaria. Igualmente, se evidenciará la afectación a los principios registrales de legalidad, de prioridad excluyente y de legitimación. Por último, se dispondrá cual es la manera adecuada por la cual establecer derechos de propiedad definitivos sobre las secciones de propiedad exclusiva.

Palabras clave

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

ABSTRACT

This legal report seeks to analyse Resolution No. 1547-2024-SUNARP-TR in order to assess whether it is possible to consolidate the definitive property rights of two sections of exclusive property of a horizontal property regime constituted on a superficial building, with the simultaneous acquisition of the temporary ownership rights over the referred sections of exclusive property, of 5.29% of

shares and rights over the respective surface right and of 5.29% of shares and rights over the parent property. For this end, it will be used the concepts developed by foreign and national doctrine in relation to the surface right, the surface property, the horizontal property regime, the consolidation of real rights and the extinction of real rights. The main conclusion of this report will be that it is not possible to consolidate the definitive property rights of the two sections of exclusive property due to the inapplicability of the figure of consolidation to temporary property rights, due to the impossibility of extinguishing the surface right only on aerial sections of the upper floor, and due to the impossibility of dividing the parent property with the presence of an surface building. It will also be shown how the principles of legality, exclusionary priority and legitimacy are affected. Finally, it will be provided the appropriate manner by which to establish definitive property rights over the sections of exclusive property.

Keywords

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



ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
1.1 Justificación de la elección de la resolución.....	5
1.2 Presentación del caso.....	6
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	11
2.1 Antecedentes.....	11
2.2 Hechos relevantes del caso.....	14
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	19
3.1 Problema principal	19
3.2 Problemas secundarios.....	19
3.3 Problemas complementarios.....	19
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A	21
4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios	21
4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución	23
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	25
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	50
VII. BIBLIOGRAFÍA	53

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral Derechos Reales
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	---
DEMANDANTE / DENUNCIANTE	La sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos
DEMANDADO / DENUNCIADO	Sra. Gladys López Collas, Registradora Pública de Lima
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	---
OTROS	---

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación de la elección de la resolución

Se busca analizar y cuestionar la decisión final del Tribunal Registral contenida en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR, a través de la cual el mencionado órgano colegiado determinó calificar positivamente una solicitud de inscripción de consolidación de propiedad definitiva sobre dos secciones de propiedad exclusiva, con la subsecuente inscripción de la extinción parcial del derecho de superficie gracias al cual se construyó toda la unidad inmobiliaria.

El suscrito justifica la elección de la resolución en el hecho de que la decisión del Tribunal Registral, a pesar de considerarla errada, tiene un gran impacto práctico y social al ser plausible que en otras ocasiones se presenten casos similares donde se busque inscribir la transferencia de propiedad sobre secciones de propiedad exclusiva de una unidad inmobiliaria construida por un superficiario, sin extinguir el derecho de superficie respectivo e intentando efectuar una cuestionable consolidación parcial de propiedad definitiva con el predio matriz.

En ese sentido, la resolución es de interés al considerar necesario reconocer el perjuicio que genera al Registro lo dispuesto por el Tribunal Registral, no solo porque el suscrito considera que se evidencian deficiencias en la comprensión de las figuras jurídicas como el derecho de superficie, la copropiedad y el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sino porque también se denota una afectación negativa a los principios registrales de legalidad, prioridad excluyente y legitimación, al pretenderse la inscripciones de actos que no han sucedido en la realidad extrarregistral.

Por otra parte, es importante señalar que la presente resolución es de carácter complejo por cuanto, para emitir un pronunciamiento, (i) es necesario tener claro los conceptos jurídicos de los actos efectuados por el superficiario y el propietario del terreno matriz; (ii) es necesario detallar por qué la transferencia de acciones y derechos sobre el predio matriz y sobre el derecho de superficie *submateria*, así como la transferencia de los derechos de propiedad temporal sobre las dos unidades inmobiliarias *submateria* pudieran resultar o no como actos idóneos para que realmente se consolide la propiedad definitiva de los inmuebles en favor de la sociedad conyugal; (iii) se evidencia que existen antecedentes registrales en las mismas partidas en los cuales se habría aplicado la lógica errada que envuelve a la decisión del Tribunal Registral, a costa de aplicar inadecuadamente las figuras jurídicas del derecho de propiedad, del derecho de superficie, de la copropiedad y del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; y (iv) el caso involucra a partidas registrales derivadas de una partida especial de duración limitada en el tiempo, sobre las cuales se debe clarificar si se pueden inscribir alguno de los actos objeto de la rogatoria.

1.2 Presentación del caso

Breve descripción del caso

A fines del año 2023, la sociedad conyugal, conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcon Villalobos, solicitó la inscripción de la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones sobre un derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, así como también la inscripción de la extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de la propiedad definitiva sobre dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y N° 11833713.

Sin embargo, ante tal solicitud, la registradora pública encargada formuló tacha sustantiva en base a dos razones: (i) no corresponde atribuir propiedad alguna sobre el terreno a las secciones de propiedad exclusiva *submateria*; y (ii) no es posible transferir el 5.29% de acciones y derechos sobre las zonas comunes del edificio, ya que el reglamento interno establece las cuotas de participación para cada sección de propiedad exclusiva.

La sociedad conyugal presentó recurso de apelación alegando que: (i) se ha tachado la solicitud sin haberse emitido un pronunciamiento sobre la transferencia de acciones y derechos del derecho de superficie, y su subsecuente extinción; (ii) la extinción parcial del derecho de superficie es efecto de la transferencia del 5.29% de las acciones y derechos sobre el mismo; (iii) se ha enajenado parte del derecho de superficie a favor de un copropietario del terreno, por lo que la superficie debe ser extinguida parcialmente; (iv) se ha inscrito con anterioridad, en la partida matriz y en las surgidas a partir de esta, la extinción parcial del derecho de superficie *submateria* en mérito a otras transferencias similares; y (v) se debe declarar la extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de dominio, por cuanto el superficiario original transfirió acciones y derechos a propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Finalmente, el Tribunal Registral decidió revocar la tacha sustantiva y ordenó proceder con la inscripción de lo solicitado, en base a que (i) se habría consolidado la propiedad definitiva de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* como efecto de la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie *submateria* y de la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del predio matriz; así como también (ii) se habría extinguido parcialmente el derecho de superficie *submateria* al haberse consolidado la propiedad definitiva sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

Posición del candidato y resumen del planteamiento de los problemas

El suscrito se encuentra en contra de la decisión final contenida en la resolución analizada, no solo por cuanto la argumentación jurídica expuesta por el Tribunal Registral es deficiente al no justificar por qué se ha efectuado una consolidación de propiedad definitiva sobre las dos unidades inmobiliarias independizadas *submateria*, sino por cuanto se desconoce cómo se deben entender y aplicar correctamente las figuras jurídicas del derecho de propiedad, del derecho de superficie, del régimen de copropiedad y del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, así como no se ha considerado la relevancia que tienen los principios de especialidad y legitimación para el orden y claridad de los derechos que el Registro publicita.

Al respecto, se puede identificar como problemática principal la siguiente: para que se produzca la consolidación de propiedad definitiva de la sociedad conyugal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y N° 11833713, y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, ¿es suficiente e idóneo efectuar la adquisición, en simultáneo, de los derechos de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva, del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie *submateria* y del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz?

En esa misma lógica, se plantean los siguientes problemas secundarios a ser resueltos:

- ¿Qué principios registrales se ven afectados como consecuencia de la decisión final del Tribunal Registral en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR?

- ¿Cómo se puede transferir adecuadamente el derecho de propiedad definitivo sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* considerando que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común fue constituido sobre una propiedad superficiaria?

Para responder adecuadamente las cuestiones planteadas, se tendrá en cuenta el desarrollo conceptual de la doctrina extranjera, de la doctrina nacional y de la jurisprudencia nacional respecto del derecho de superficie, la propiedad superficiaria y el régimen de propiedad horizontal; asimismo, se tendrá en cuenta los desarrollos doctrinarios sobre la consolidación como forma de extinción de los derechos reales.

Las conclusiones más relevantes a las que se podrá llegar en el análisis del presente informe son las siguientes:

- (i) No se ha efectuado ninguna consolidación de propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, por cuanto (i) los derechos de propiedad temporales que recaen sobre estas no pueden extinguirse por consolidación, (ii) el derecho real de superficie *submateria* no puede extinguirse parcialmente solo sobre secciones del sobresuelo, sino que tiene que ser en relación a secciones enteras del predio, incluyendo suelo y subsuelo, y (iii) el predio matriz no puede ser subdividido por la presencia de los derechos de propiedad temporales y la comunidad de bienes comunes de la edificación superficiaria.
- (ii) La decisión del Tribunal ha afectado a los principios registrales de legalidad, prioridad excluyente y legitimación: (i) el de legalidad porque los actos son jurídicamente inválidos al ser jurídicamente imposibles; (ii) El de prioridad excluyente porque los derechos de propiedad a publicitar serían definitivos, mientras que los derechos ya inscritos por cuanto estos son limitados o temporales, lo cual es

incompatible pues un derecho definitivo no puede provenir de uno temporal; y (iii) el de legitimación, porque se está pretendiendo pasar como cierta una realidad extrarregistral que no ha llegado a ocurrir.

- (iii) Para transferir el derecho de propiedad definitivo sobre secciones de propiedad exclusiva sujetas a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido sobre una propiedad superficiaria, se requiere, primero, extinguir el derecho de superficie, con la finalidad de que la propiedad superficiaria, de carácter temporal, deje de existir y pase a titularidad del propietario del predio matriz, quien podrá constituir el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la edificación, ahora, de manera definitiva.



II. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Antecedentes

2.1.1. Con fecha 12 de octubre del 2001, en el Asiento C 00001 de la Partida Electrónica N° 07000410, en mérito a una escritura pública presentada el día 26 de septiembre del 2001, se ha inscrito la adquisición del derecho de propiedad sobre el predio ubicado en Av. Arica N° 600 y Jr. Bolognesi N° 303 al 305, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima en favor de OBRAS DE INGENIERÍA S.A. – OBRAINSA.

2.1.2. Con fecha 05 de enero del 2006, en mérito al título presentado el día 20 de octubre del 2005, por el cual se solicitó la inscripción de una constitución de derecho de superficie, de una declaratoria de fábrica, de un reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, de la numeración de la edificación, de la constitución de una junta de propietarios y de la modificación del área de la edificación, se efectuaron las siguientes acciones:

- En mérito a lo establecido en el artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN (en adelante, “el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”), se ha aperturado la Partida Electrónica N° 11833685 como Partida Especial durante el plazo de vigencia del derecho de superficie.
- En el Asiento D 00003 de la Partida Electrónica N° 07000410 y en el Asiento G 00001 de la Partida Electrónica N° 11833685, se ha inscrito la constitución de un derecho de superficie sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410 en favor de PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C., a título gratuito, por un plazo de 99 años, a fin de que se edifique sobre el terreno.

- En los Asientos B 00001, B 00002, B 00003, B 00004 y B 00005 de la Partida Electrónica N° 11833685, se han inscrito (i) una declaratoria de fábrica, (ii) el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común; (iii) la numeración de la edificación, (iv) la constitución de una junta de propietarios y (v) la modificación del área de la edificación.
- En el Asiento B 00002 de la Partida Electrónica N° 07000410, se deja constancia de la inscripción de la declaración de fábrica, del reglamento interno y de la independización efectuadas por la empresa PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C. en la Partida Electrónica N° 11833685, en virtud a su derecho de superficie.

2.1.3. Con fecha 09 de marzo del 2006, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público de Lima, Dr. Alberto Florez Barrón, se han instrumentalizado los siguientes actos jurídicos:

- Transferencia del 5.29% de las acciones y derechos sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, en favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos.
- Transferencia del 5.29% de las acciones y derecho del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, a favor de la misma sociedad conyugal.
- Transferencia de los derechos de propiedad temporal sobre la dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833713 y N° 11833735, en favor de la misma sociedad conyugal.

- Contrato de Hipoteca hasta por la suma de US\$ 34,443.00 dólares americanos sobre las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833713 y N° 11833735 en favor del BANCO DE CREDITO DEL PERU, en garantía del préstamo dinerario otorgado por el Banco, el cual deberá ser devuelto dentro del plazo de 20 años computados desde la fecha de su desembolso, y en garantía de demás obligaciones garantizadas por el mismo contrato de préstamo hipotecario.

2.1.4. Con fecha 16 de mayo del 2006, en mérito al título presentado el día 29 de marzo del 2006, por el cual se solicitó la inscripción de dos transferencias de propiedad y la constitución de una hipoteca, se efectuaron las siguientes acciones:

- En el Asiento C 00002 de la Partida Electrónica N° 11833713, se ha inscrito la adquisición del derecho de propiedad temporal sobre la sección de propiedad exclusiva denominada “Estacionamiento N° 06 – Primer Piso”, en favor de la sociedad conyugal.
- En el Asiento D 00002 de la Partida Electrónica N° 11833713, se ha inscrito la constitución de la hipoteca a favor del BANCO DE CREDITO DEL PERU hasta por la suma de US\$ 34,443.00, en conjunto con el otro inmueble independizado.
- En el Asiento C 00002 de la Partida Electrónica N° 11833735, se ha inscrito la adquisición del derecho de propiedad temporal sobre la sección de propiedad exclusiva denominada “Departamento N° 501 – Quinto Piso”, en favor de la sociedad conyugal.
- En el Asiento D 00002 de la Partida Electrónica N° 11833735, se ha inscrito la constitución de la hipoteca a favor del BANCO DE

CREDITO DEL PERU hasta por la suma de US\$ 34,443.00, en conjunto con el otro inmueble independizado.

2.2 Hechos relevantes del caso

2.2.1. Solicitud del administrado

Con fecha 01 de diciembre del 2023, la misma sociedad conyugal solicita la inscripción de los siguientes actos y/o derechos contenidos en la escritura pública de fecha 09 de marzo del 2006:

- La transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685 en favor de la sociedad conyugal.
- La extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de la propiedad definitiva sobre las dos unidades inmobiliarias independientes inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y 11833713 en favor de la sociedad conyugal.

2.2.2. Posición del registrador

La registradora tacha sustantivamente el título archivado respecto de la solicitud del administrado, de conformidad con el literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en base a los siguientes fundamentos:

- No procede inscribir lo solicitado, por cuanto a las secciones de propiedad exclusiva no les corresponde propiedad alguna sobre el terreno por cuanto se encuentran reguladas por reglamento interno y son parte de una edificación en altura.

- No procede inscribir lo solicitado por cuanto no se puede transferir el 5.29% de acciones y derechos que recae sobre las zonas comunes, en razón que el reglamento interno ya establece un porcentaje de participación para cada una de las secciones de propiedad exclusiva edificadas en altura que han sido independizadas.

2.2.3. Posición del administrado

La sociedad conyugal apela la decisión de la registradora en base a los siguientes fundamentos:

- Al haberse adquirido el derecho de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y 11833713, así como también el 5.29% de las acciones y derechos del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685 y el 5.29% de las acciones y derechos del derecho de propiedad sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410, se ha consolidado la propiedad definitiva sobre las secciones de propiedad exclusiva y, por ende, se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie.
- La registradora no se ha pronunciado respecto de la transferencia de acciones y derechos del derecho de superficie contenido en el título materia de autos y su extinción parcial en mérito a ello.
- En la partida matriz y en las partidas independizadas, ya se ha inscrito extinciones parciales del derecho de superficie, en mérito a la transferencia parcial del mismo a copropietarios del predio matriz, bajo la misma modalidad que la efectuada en la escritura pública involucrada, tal como las publicitadas en los Asientos E00001 y E00004 de la Partida Electrónica N° 11833685.

- El artículo 143 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que, al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador debe proceder a cerrar la partida respectiva, dejando constancia de ello en la partida registral del predio; en consecuencia, al haber transferido el titular del derecho de superficie las acciones y derechos del derecho de superficie a un propietario del predio matriz, corresponde declarar la extinción del derecho de superficie por consolidación del derecho de propiedad.

2.2.4. Pronunciamiento del Tribunal Registral

Con fecha 11 de abril del 2024, el Tribunal Registral emitió la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR, a través de la cual revoca la tacha sustantiva formulada por la registradora y procede a la inscripción de (i) la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, y de (ii) la extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de la propiedad definitiva respecto de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y N° 11833713, debiéndose efectuar la correlación respectiva en las partidas involucradas, previo pago de los derechos registrales correspondientes, siendo sus fundamentos los siguientes:

- PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C., además de transferir vía compraventa las mencionadas dos secciones de propiedad exclusiva en favor de la sociedad conyugal, acto que se publicita en el Asiento C00002 de las respectivas Partidas Electrónicas, transfirió el 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan las

secciones de propiedad exclusiva en las zonas comunes de la edificación.

Asimismo, OBRAS DE INGENIERÍA S.A. transfirió a la sociedad conyugal el 5.29% de los derechos y acciones del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan dichas unidades en las zonas comunes de la edificación.

En virtud a tales transferencias, la sociedad conyugal ha adquirido el derecho de propiedad sobre el suelo y la edificación, y, por tanto, se ha producido la consolidación de la propiedad definitiva sobre las mencionadas secciones de propiedad exclusiva.

- En el ordenamiento jurídico peruano, a la consolidación se le reconocen efectos extintivos de las obligaciones en los artículos 1300 y subsiguientes del Código Civil. Esta figura jurídica consiste en la reunión en una misma persona de las calidades de deudor y acreedor a la vez, y que da lugar a la extinción de la deuda, ya que nadie puede deberse a sí mismo.

La consolidación exige (i) que la calidad de acreedor y la de deudor sean sobre una obligación principal y (ii) que la calidad de acreedor y la de deudor recaigan sobre un mismo patrimonio. Así, se tiene una única relación jurídica obligatoria y la reunión de ambos polos antitéticos en una sola persona.

En ese sentido, habiéndose consolidado la propiedad definitiva de la sociedad conyugal sobre las secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y N° 11833713, por haber adquirido porcentajes de participación sobre la propiedad del

suelo y de la edificación, se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685.



III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Problema principal

Si se han adquirido, en simultáneo, los derechos de propiedad temporal de las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y N° 11833713, el 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, y el 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410, entonces ¿se ha producido la consolidación de la propiedad definitiva sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*, y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

3.2 Problemas secundarios

- ¿Qué principios registrales se ven afectados como consecuencia de la decisión final del Tribunal Registral en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR?
- ¿Cómo se puede transferir adecuadamente el derecho de propiedad definitivo sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* considerando que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común fue constituido sobre una propiedad superficiaria?

3.3 Problemas complementarios

- ¿Los derechos de propiedad exclusiva sobre unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido al amparo de un derecho de superficie, se ven afectados al plazo de duración del referido derecho de superficie?

- ¿La propiedad común sobre los bienes comunes de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido al amparo de un derecho de superficie, se ve afectada al plazo de duración del referido derecho de superficie?
- ¿Qué implica ostentar la titularidad de una cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz?
- ¿Qué implica ostentar la titularidad de una cuota de acciones y derechos sobre un derecho de superficie?
- ¿Se puede producir la consolidación de propiedad sobre unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido al amparo de un derecho de superficie?
- ¿Se puede producir la extinción parcial de un derecho de superficie?
- ¿Un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido sobre una propiedad superficiaria sigue vigente como tal a pesar de la extinción del respectivo derecho de superficie?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

4.1 Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

4.1.1. Respuesta preliminar al problema principal:

En el presente caso, no se ha producido la consolidación de la propiedad sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y 11833713, y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, en virtud a las siguientes razones:

- El derecho de propiedad temporal que recae sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* no puede extinguirse como consecuencia de la consolidación por ser un tipo de derecho de propiedad.
- El derecho de superficie *submateria* no puede extinguirse por consolidación solo respecto del área del sobresuelo que ocupan las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, ya que, para que sea parcial, debe tener una correlación adecuada con toda una sección del predio, incluyendo subsuelo y sobresuelo.
- La cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz no puede ser objeto de división y partición –y, por ende, no se puede materializar– por la limitación a la copropiedad que genera el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la edificación superficiaria.

4.1.2. Respuestas preliminares a los problemas secundarios

4.1.2.1. ¿Qué principios registrales se ven afectados como consecuencia de la decisión final del Tribunal Registral en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR?

Se ve afectado el principio de legalidad, debido a que se pretende inscribir actos que son inválidos porque su objeto es jurídicamente imposible. Se debe tener en cuenta que el Tribunal Registral pretende efectuar la consolidación de la propiedad definitiva con hipotéticas materializaciones sobre el derecho de superficie y el predio matriz proporcionales a las cuotas de participación que tiene el administrado sobre cada uno, sin nunca efectuar una división y partición como lo requiere jurídicamente un régimen de copropiedad. En ese sentido, si la consolidación –y también por lógica la extinción parcial del derecho de superficie– no ha sucedido, entonces no procede su inscripción.

Asimismo, se ve afectado prioridad excluyente, debido a que se estarían inscribiendo títulos incompatibles con los ya inscritos. En efecto, la inscripción de la consolidación de la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva, en el fondo, implica la inscripción de un derecho de propiedad definitivo en partidas registrales que, no solo tiene inscritos actos y derechos de naturaleza temporal, sino que, como partidas, ha surgido de la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común inscrito en la partida especial del derecho de superficie gracias al cual se efectuó la edificación respectiva; en otras palabras, se pretender inscribir un derecho definitivo sobre partidas registrales donde le preceden derechos temporales, cuando es un imposible jurídico –y he ahí la incompatibilidad– que un derecho definitivo provenga, requiera de la inscripción previa o pueda inscribirse después del establecimiento de un derecho temporal o limitado.

Igualmente, se ve afectado el principio de legitimación, debido a que se está permitiendo que se publiciten, como exactos y válidos, actos y

derechos que no se han producido jurídicamente en la realidad. En efecto, demostrándose que la consolidación de la propiedad definitiva no puede ocurrir en el caso objeto de análisis, así como la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie sobre las áreas de las dos secciones de propiedad exclusiva, entonces se demuestra, a su vez, que el título presentado no contiene actos y/o derechos que puedan ser publicitados como ciertos, por cuanto lo establecido en la escritura pública original es errado por ser jurídicamente inválido.

4.1.2.2. ¿Cómo se puede transferir adecuadamente el derecho de propiedad definitivo sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* considerando que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común fue constituido sobre una propiedad superficiaria?

Para transferir adecuadamente el derecho de propiedad definitivo sobre las secciones de propiedad exclusiva, es necesario, ante todo, establecer la extinción del derecho de superficie y, recién a partir de ese momento, constituir un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la edificación. La razón es que la constitución del referido régimen sobre propiedad superficiaria conlleva a que la vigencia de los derechos surgidos dependa directamente de la vigencia del derecho de superficie, al ser este su sustento de existencia.

4.2 Posición individual sobre el fallo de la resolución

El suscrito se encuentra en desacuerdo con la decisión del Tribunal Registral, así como discrepa de los argumentos esbozados a lo largo de la resolución objeto de análisis. En primer lugar, es necesario ser conscientes de que la decisión final va en contra de los principios registrales de legalidad, de prioridad excluyente y de legitimación. En segundo lugar, es necesario tener en cuenta que, en los argumentos del Tribunal esbozados anteriormente, (i) no se explica cómo la concurrencia de la titularidad sobre

una cuota del predio matriz, la titularidad sobre una cuota del derecho de superficie y la titularidad sobre los derechos de propiedad exclusiva de las dos unidades inmobiliarias *submateria* conllevan a la consolidación de la propiedad sobre los mismos; (ii) no se evidencia una comprensión adecuada de los conceptos de derecho de superficie, de copropiedad y de propiedad horizontal; (iii) se intenta equiparar la consolidación de la propiedad con la figura jurídica de la consolidación de obligaciones; y (iii) no se explica cómo la mencionada consolidación de la propiedad conlleva a una extinción “parcial” del derecho de superficie.



V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

PROBLEMA PRINCIPAL: Si se ha adquirido, en simultáneo, los derechos de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833735 y 11833713, el 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, y el 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410, entonces ¿se ha producido la consolidación de la propiedad definitiva sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

1. ¿Qué ha implicado la adquisición simultánea de los derechos de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*, de la cuota de 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie *submateria* y de la cuota de 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz?

1.1. ¿Qué ha implicado la adquisición de los derechos de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*?

Para poder conocer las implicancias respectivas, es necesario analizar las características de los derechos de propiedad que recaen sobre las secciones de propiedad exclusiva *submateria*.

1.1.1. ¿Por qué los derechos de propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva son temporales?

Al respecto, es relevante tener en cuenta que los derechos de propiedad que recaen sobre todas las secciones de propiedad exclusiva del edificio que se ubica físicamente en el sobresuelo del predio matriz son temporales

debido a que el régimen de propiedad horizontal se ha establecido en una construcción que tiene la calidad de propiedad superficiaria.

1.1.1.1. ¿Qué es una propiedad superficiaria?

Se entiende por “propiedad superficiaria” al derecho de propiedad temporal que surge sobre una edificación construida en virtud a un derecho de superficie. El artículo 1030 del Código Civil, en efecto, establece que, por el referido derecho, “el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo”. Al respecto, cabe señalar que Gonzales Barrón (2013) explica que la propiedad superficiaria surge después de que se ha realizado la construcción; esto debido a que, a su consideración, el referido artículo 1030, al consignar la expresión “el superficiario goza de la facultad de tener” y no solo “goza de tener”, ha pretendido legislar, lo que a nivel de doctrina, se entiende como una de las modalidades del derecho de superficie, conocida como el derecho a edificar (pp. 1831-1834).

En efecto, Messineo (1971), doctrinario italiano, analizando la legislación de su país, distingue la existencia de dos modalidades del derecho de superficie que han sido consagradas en su respectivo Código Civil: (i) la superficie cuyo contenido es el derecho real para edificar en predio ajeno y (ii) la superficie cuyo contenido es la transmisión de la propiedad sobre una edificación en predio ajeno, manteniendo la propiedad del suelo; en ambos casos, sin embargo, a la forma de propiedad surgida se le denomina como propiedad superficiaria (pp. 419-424).

A nivel de derecho comparado, cabe resaltar que la doctrina española también entiende al derecho de superficie como el derecho real para edificar. En efecto, Rogel tiene claro que “el derecho de superficie, en su variedad urbana, es el derecho que se puede adquirir a título oneroso o gratuito, de edificar en suelo, subsuelo o vuelo ajenos, haciéndose con la

propiedad [...] de lo edificado” (1999, p. 269). En una misma línea, Rodríguez-Rosado (2012) establece que el derecho de superficie es un derecho real que se caracteriza por atribuir “[...] al superficiario un derecho a edificar, plantar o sembrar en terreno ajeno, atribuyéndose la propiedad temporal de todo lo elevado sobre [y/o debajo] [d]el suelo” (p. 127).

De similar forma, como se ha indicado, la doctrina nacional mayoritaria entiende que el derecho de superficie implica un derecho para construir en predio ajeno. Gonzales Barrón señala que “[...] la superficie es un derecho real de construcción, es decir, que otorga la facultad de tener una construcción [...] en forma separada del suelo [...] [cuyo resultado es] adquirido de modo originario por el superficiario [...]” (2013, pp. 1835). A la par, Cárdenas Quirós define al derecho de superficie como “[...] aquel derecho real, enajenable y transmisible por sucesión, que confiere a su titular, durante un plazo determinado que no puede exceder al máximo fijado por la ley, la facultad de tener y mantener en terreno ajeno, sobre o bajo la superficie del suelo, una edificación en propiedad separada” (1988, p. 27). Fernández Salas, por su parte, asumiendo una posición en minoría, no considera que el derecho de superficie sea un derecho para edificar, sino que lo considera “[...] como una modalidad del derecho de propiedad que recae [temporalmente] sobre el sobresuelo y/o el subsuelo, de forma separada de la propiedad del suelo [...]” (2013, p.144).

Ahora bien, también cabe tener en cuenta lo expresado por la Corte Suprema respecto del derecho de superficie. En el Fundamento Undécimo de la Casación N° 502-2014-JUNÍN, por ejemplo, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema ha expresado que “[...] el derecho de superficie implica la existencia de dos derechos de propiedad yuxtapuestos materialmente, y cada uno pleno e independiente del otro; el propietario del terreno tiene el dominio sobre éste [...], careciendo en absoluto de derechos sobre la edificación o plantación, mientras que el propietario de la edificación ejerce pleno derecho sobre su dominio, más sin derecho real

alguno en cuanto al suelo”. En la misma línea, en el Fundamento Sexto de la Casación N° 1205-2018-CAJAMARCA, la misma Sala ha manifestado que “[...] a través del derecho de superficie se produce jurídicamente, aunque de forma temporal, un desdoblamiento de la propiedad predial, otorgando al superficiario la propiedad sobre las edificaciones que se hubieran construido sobre o bajo la superficie del suelo, quedando este último en manos del dueño del predio” (p.16).

Ahora bien, se debe señalar que la propiedad superficiaria surgida de la superficie solo puede recaer sobre construcciones, entendidas como “[...] toda obra humana, no de la naturaleza, consistente en un elemento material que se asienta en forma sólida sobre o bajo el suelo, con carácter permanente” (Gonzales, 2013, p. 1836). Esto excluye que pueda considerarse como propiedad superficiaria a todo elemento natural y/o artificial que sea encontrado o sea colocado sobre o debajo del predio, pero que, en realidad, no tenga vocación de permanencia alguna.

Ahora bien, recordando que la propiedad superficiaria, aunque temporal, sigue siendo un tipo de propiedad, cabe señalar que, además, no le son aplicables los modos de extinción de los derechos reales limitados. Gonzales Barrón indica, por ejemplo, que la propiedad superficiaria no se puede extinguir por consolidación, por lo que subsistirá aunque un mismo titular adquiera la propiedad sobre la construcción y la propiedad sobre el suelo; de esta forma, gracias a la propiedad superficiaria, la construcción se comporta como un objeto distinto del suelo (2013, pp. 1865-1866).

Sin embargo, teniendo en cuenta que la propiedad superficiaria surge a partir del derecho de superficie, se debe recordar que se verá afectada por la extinción del mismo. En efecto, el artículo 1034 del Código Civil establece que todos los derechos que surjan o sean otorgados a partir del derecho de superficie se extinguirán una vez fenezca este último. Así también lo entiende Arias-Schreiber (2011), ya que, en aplicación del aforismo “*ubi lex*

non distinguit nec non distiguere debemus”, se debe entender que la norma hace referencia a los derechos personales y los derechos reales que el superficiario haya otorgado a otros (p. 497).

Por lo tanto, después de que transcurra el plazo pactado entre las partes – el cual puede ser de un máximo de 99 años conforme al artículo 1030 del Código Civil– o concurra alguna otra causa de extinción de la superficie, el principio de accesión volverá regir sobre la propiedad predial, pasando la propiedad de lo edificado a la titularidad del propietario del suelo, después del reembolso respectivo, salvo pacto en contrario. Gonzales Barrón señala que, al haberse establecido ello, “[...] queda claro que un efecto jurídico inmodificable de la superficie, y de la propiedad superficiaria, es su reversión a favor del titular del suelo [dado que] si hay reversión necesaria e imprescindible, entonces no hay perpetuidad” (2013, p. 1855).

1.1.1.2. ¿Qué es un régimen de propiedad horizontal?

Sobre la propiedad horizontal, denominada en nuestro país como “régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”, cabe resaltar lo dispuesto por la doctrina extranjera para tener un mejor entendimiento sobre la institución. Para la doctrina italiana, este supuesto es uno peculiar, ya que “para que se dé el fenómeno del condominio en la edificación, debe tratarse, no de pisos contiguos, en sentido horizontal, sino de pisos contiguos en sentido vertical, esto es, superpuestos, [que son de propietarios distintos], de manera que los mismos hayan de tener en común, por lo menos, el suelo” (Messineo, 1971, pp. 543). En la doctrina española, de similar forma, para Rogel Vidal, la propiedad horizontal es un régimen de propiedad especial, por el cual “[...] los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio en cuestión” (1999, p. 193).

Ahora bien, analizando la legislación nacional, el artículo 958 del Código Civil dispone que este régimen de propiedad se rige por la legislación de la materia; por lo tanto, es necesario tener en cuenta lo regulado por la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (en adelante, “Ley N° 27157”) y por el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (en adelante, “Reglamento de la Ley N° 27157”). Esto es reafirmado por Arias-Schreiber (2011) al indicar que “actualmente, nuestro ordenamiento jurídico regula a la propiedad horizontal denominándola Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, mediante la Ley N° 27157 (de 20 de julio de 1999) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (17 de febrero de 2000)” (p. 297). Igualmente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, a través del Considerando Quinto de la Casación N° 156-2007-LIMA, establece lo siguiente:

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

En efecto, el artículo 37 de la Ley N° 27157 y el artículo 125 del Reglamento de la Ley N° 27157 indican que el régimen de propiedad horizontal se da sobre unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común. En ese sentido, el artículo 38 de la Ley N° 27157 y el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 27157 expresan

que existen dos subtipos de regímenes de propiedad horizontal: (i) el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y (ii) el régimen de independización y copropiedad. No obstante, en el caso de las unidades inmobiliarias conformadas por secciones verticales con distintos propietarios (como es el caso de las viviendas multifamiliares o de los edificios de oficinas y consultorios, por ejemplo), el artículo 128 del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que solo podrán sujetarse al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. Cabe resaltar que, para poder constituir adecuadamente este régimen, el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 21757 menciona que ello se debe hacer al momento de inscribir el reglamento interno de la edificación.

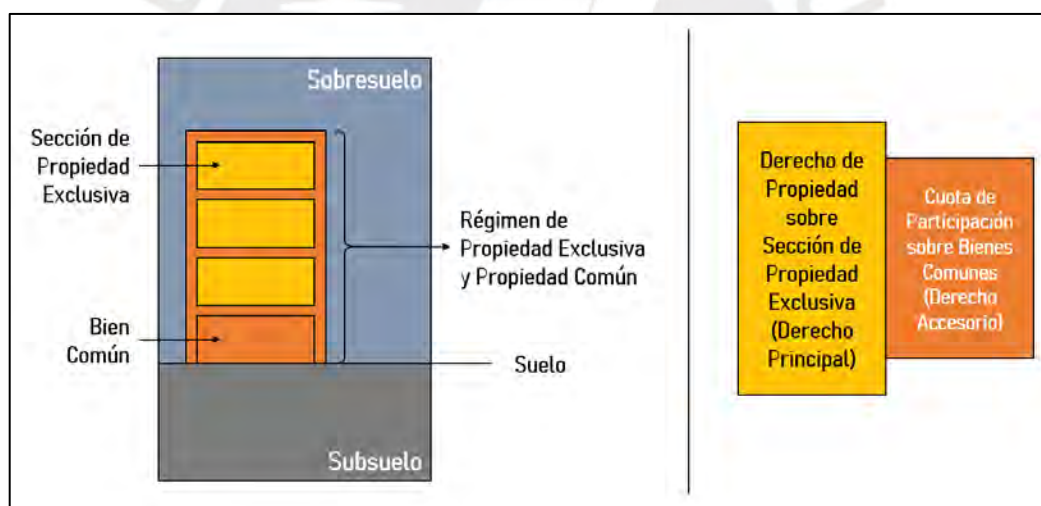
En ese sentido, en concordancia con lo dictaminado en el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157 y como consecuencia de la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, sobre cada una de las secciones exclusivas independizadas surgirán derechos de propiedad autónomos, a los cuales se les aplican las normas generales de la propiedad de los artículos 923 y subsiguientes del Código Civil, así como también las limitaciones de uso estipuladas en el reglamento interno de la edificación y las restricciones relativas a ejecución de obras determinadas en el artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157. En ese sentido, a través del mencionado Quinto Considerando de la Casación N° 156-2007-LIMA, la referida Sala Civil Transitoria hizo hincapié que, en efecto, gracias a esta modalidad de propiedad, “[...] casa piso, sección o departamento de él pertenecerá a un propietario diferente, por lo que se parte de la idea de que así como un edificio puede pertenecer por entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a diversas personas [...]”.

Asimismo, acorde a lo establecido en el inciso d) del artículo 42 de la Ley N° 27157 y en el artículo 130 del Reglamento de la Ley N° 27157, mediante el reglamento interno, se establecen las cuotas de participación de cada

sección de propiedad exclusiva sobre la comunidad de bienes y/o servicios comunes de las unidades inmobiliarias, las cuales son derechos accesorios al derecho de propiedad autónomo de cada sección de propiedad exclusiva. Al respecto, la normativa de propiedad horizontal no hace referencia a “copropiedad”, por cuanto se está ante un tipo comunidad distinta a la comunidad de copropiedad, debido a que los bienes comunes de la edificación, por la vocación de permanencia que tienen en favor de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, no pueden ser objeto de división ni partición (Avendaño y Avendaño, 2017, pp. 93-95, 124; Gonzales, 2013, pp. 1664-1665).

Figura 1

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



Nota. El gráfico pretende representar la diferencia entre una sección de propiedad exclusiva y un bien común, así como también la unidad entre el derecho de propiedad sobre cada sección de propiedad exclusiva y la cuota de participación sobre los bienes comunes

1.1.1.3. El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común constituido sobre la construcción superficial del caso concreto

En el caso materia de análisis, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se ha establecido sobre una unidad inmobiliaria sobre la cual se tiene propiedad superficiaria, ya que fue edificada en el ejercicio legítimo y ordinario del derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685 y constituido sobre el predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410. Esto implica que a los derechos de propiedad sobre las secciones de propiedad exclusiva y a la comunidad de bienes comunes le son aplicables las reglas lógicas de la propiedad superficiaria, por lo que, en su calidad de derechos de propiedad, a pesar de su temporalidad, solo se extinguirán con el fenecimiento de la superficie.

1.1.2. La adquisición de los derechos de propiedad temporal sobre las dos secciones de propiedad exclusiva inscritas en las Partidas Electrónicas N° 11833713 y N° 11833735

En virtud a todo el análisis establecido anteriormente, se tiene claro que la transferencia de la propiedad temporal que recae sobre cada sección de propiedad exclusiva implica, a su vez, la transferencia de una cuota proporcional de participación sobre los bienes y zonas comunes de la unidad inmobiliaria. Por lo tanto, al analizar, en el caso en cuestión, cuáles son las implicancias de que la sociedad conyugal efectúe la adquisición del Departamento N° 501 y del Estacionamiento N° 06, se puede determinar las siguientes consecuencias:

- La obtención de la titularidad sobre el derecho de propiedad temporal que recae sobre el Departamento N° 501 del Quinto Piso, inscrito en la Partida Electrónica N° 11833735, y, accesoriamente, la obtención de la titularidad sobre el 4.65% de participación sobre la comunidad de los bienes comunes.
- La obtención de la titularidad sobre el derecho de propiedad que recae sobre Estacionamiento N° 06 del Primer Piso, inscrito en la Partida

Electrónica N° 11833713, y, accesoriamente, la obtención de la titularidad sobre el 0.64% de participación sobre la comunidad de los bienes comunes.

El razonamiento previo no es reconocido por el Tribunal Registral, pues considera que recién se ha efectuado la adquisición de las cuotas de participación sobre la comunidad de los bienes comunes a partir de la transferencia del 5.29% de las acciones y derechos del derecho de superficie a favor de la sociedad conyugal y del 5.29% de los derechos y acciones del predio, conforme se observa de lo establecido en el numeral 9 de la Sección VI: “Análisis” de la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR.

1.2. ¿Qué ha implicado la adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie *submateria*?

Para responder esta pregunta, se debe hacer remisiones a algunos conceptos teóricos que se han tratado con anterioridad respecto del derecho de superficie: se debe recordar por tanto que este es un derecho real limitado, distinto del de propiedad, por el cual un beneficiario puede construir sobre terreno ajeno y adquirir la propiedad originaria sobre lo que se haya edificado. No obstante, al hacer referencia a la transferencia de “acciones y derechos” sobre la superficie, se debe comprender en qué consiste la copropiedad para analizar si realmente puede existir sobre este tipo de derechos.

1.2.1. ¿En qué consiste la copropiedad?

Respecto de la copropiedad, es relevante mencionar que esta “[...] es un tipo de comunidad. Comunidad y copropiedad se encuentran en relación de género y especie. Hay comunidad cuando un bien pertenece a dos o más personas [bajo un mismo derecho de propiedad] [...]” (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 93). Ahora bien, como fruto de la historia, existe dos tipos de copropiedad: la copropiedad sin indivisión forzosa o “comunidad

romana” –a través de la cual se prioriza una visión más individualista de la sociedad, por lo que se da la posibilidad de acabar con la comunidad de bienes mediante la división y partición del bien–, y la copropiedad con indivisión forzosa o “comunidad germánica” –a través de la cual se prioriza el bienestar del grupo, por lo que a la comunidad de bienes se le da vocación de permanencia– (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 94). Al respecto, cabe indicar que la copropiedad ordinaria en la legislación peruana es la copropiedad sin indivisión forzosa.

En ese sentido, cabe mencionar lo dispuesto en el derecho comparado para comprender las implicancias de la institución. Para Messineo (1971), la copropiedad sobre una cosa implica que varias cuotas fijas y de libre disponibilidad estén bajo la titularidad de distintas personas, quienes pueden (i) usar individualmente la cosa, (ii) beneficiarse de los frutos en la debida proporción de su cuota, (iii) disponer libremente de su cuota de participación, (iv) coordinar en conjunto sobre la administración del bien y (v) exigir la supresión de la copropiedad (pp. 536-537). Por su parte, para Rogel (1999), doctrinario español, la copropiedad es el régimen por el cual a cada titular le corresponde una cuota que determina la participación de este sobre el bien común; de esa forma, cada copropietario (i) podrá usar el bien por sí solo, (ii) podrá disfrutar de los rendimientos y frutos del bien acorde a su cuota, (iii) deberá asumir la conservación de la cosa en proporción a su cuota, y (iv) tendrá derecho a decidir, con los demás, cómo se efectuará la administración sobre la misma (pp.25-28).

Ahora bien, como se observará, en la normativa nacional, en efecto, se prevén una definición parecida de la figura jurídica, así como derechos y obligaciones similares para los copropietarios. En efecto, el artículo 969 del Código Civil establece que existe copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas. Tales cuotas son de libre disposición, en conformidad con el artículo 997 de la norma. Los artículos 974 y 976 del mismo Código estipulan que cada copropietario podrá ejercer

los derechos de uso y disfrute siempre que no se altere el destino del bien ni se perjudique intereses de otros copropietarios¹. El artículo 981 de la norma establece que cada titular está obligado a asumir los gastos de conservación en proporción a su cuota. Respecto de las decisiones sobre el bien, el artículo 971 del referido Código dispone que los actos de administración se adoptan por mayoría absoluta, mientras que los actos de disposición y otros se acuerdan por unanimidad. El artículo 979 de la norma expresa que cualquier titular puede ejercer la acción reivindicatoria. Por último, el artículo 984 del mismo Código señala que todos están obligados a la división y partición cuando cualquier copropietario o acreedor lo solicite.

1.2.2. ¿Se puede tener copropiedad sobre un derecho de superficie?

Ahora bien, teniendo en cuenta lo establecido en el literal 10 del artículo 885 del Código Civil, se debe recordar que el derecho de superficie es un bien inmueble en sí mismo, al ser un derecho sobre un inmueble inscribible en el Registro de Predios. En ese sentido, al ser un bien, puede iniciarse un régimen de copropiedad sobre el mismo; sin embargo, por su naturaleza jurídica, al ser un derecho, es decir, una figura jurídica inmaterial, no podrá ser objeto de división y partición como lo sería un inmueble físico, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 988 del Código Civil. Ahora bien, recordando la doble naturaleza del mencionado derecho, es imprescindible indicar que la copropiedad tendrá efectos distintos dependiendo de cómo se ejerza la superficie: (i) si se ejerce el derecho para construir, entonces las decisiones tendrían que darse por unanimidad, de conformidad con el artículo 971 del Código Civil; en cambio, si se ejerce el derecho de propiedad temporal sobre lo edificado, entonces se ejercerán todos los atributos de la copropiedad sobre la propiedad superficiaria, incluyendo la división y partición, por cuanto la propiedad superficiaria es una clase de

¹ Caso contrario, si alguno de los titulares excluya a los otros de forma parcial o total, el artículo 975 del mismo Código reconoce que los afectados tendrán derecho a una indemnización proporcional a sus cuotas.

propiedad; en otras palabras, le es aplicable todas las reglas de la copropiedad dispuestas entre los artículos 969 y 993 del Código.

1.2.3. La adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685

En virtud a todo lo establecido anteriormente, en el caso objeto de análisis, se debe tener en cuenta que el derecho de superficie ha sido limitado por la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común sobre la edificación superficiaria ya existente, por cuanto a los derechos de propiedad que surgen a partir de tal régimen les sigue aplicando las reglas lógicas que le son aplicables a la propiedad superficiaria al surgir de esta. En ese sentido, al analizar cuáles son las implicancias de la adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685, se puede determinar que sería ostentar la cotitularidad sobre todo el derecho de superficie, con las características mencionadas en el subpunto anterior, sin la capacidad de ejercer cambio alguno sobre la edificación ya existente, por cuanto solo los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva podrán tener injerencia sobre el referido inmueble.

1.3. ¿Qué ha implicado la adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie *submateria*?

Al analizar sobre qué recae la adquisición de la sociedad conyugal del 5.29% de acciones y derechos del predio matriz, se debe tener en cuenta que este bien inmueble también estará sometido a un régimen de copropiedad, por cuanto habría una titularidad compartida con el dueño original del predio y los demás adquirentes de acciones y derechos. En ese sentido, teniendo en cuenta la unidad de los componentes del predio, al adquirir el 5.29% de acciones y derechos del predio matriz, la sociedad conyugal se vuelve copropietaria de todo el predio matriz, lo que incluye la

propiedad del suelo, del subsuelo y del sobresuelo, excepto que se vería limitada en lo que respecta al ejercicio de sus facultades sobre el sobresuelo, por cuanto ésta está limitada por la superficie y por el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la edificación superficiaria.

2. ¿Se ha producido la consolidación de la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

La figura de consolidación o confusión implica que, en su solo sujeto, se reúnan la calidad de titular sobre un derecho real limitado sobre bien ajeno y la calidad de titular del derecho de propiedad del mismo bien bajo la esfera jurídica de un mismo sujeto de derecho (Arnau, 2020, p. 107; Jiménez, 2017, p. 131). Ni en el Código Civil actual, ni en el de 1852 ni en el de 1936 se ha considerado establecer una definición o una normativa general sobre la mencionada figura, excepto en el caso del usufructo, acorde a lo estipulado en el inciso 3 del artículo 1021 del vigente Código Civil. Para la doctrina nacional, sin embargo, es claro que esta es una figura por la cual se da la extinción de los derechos reales limitados².

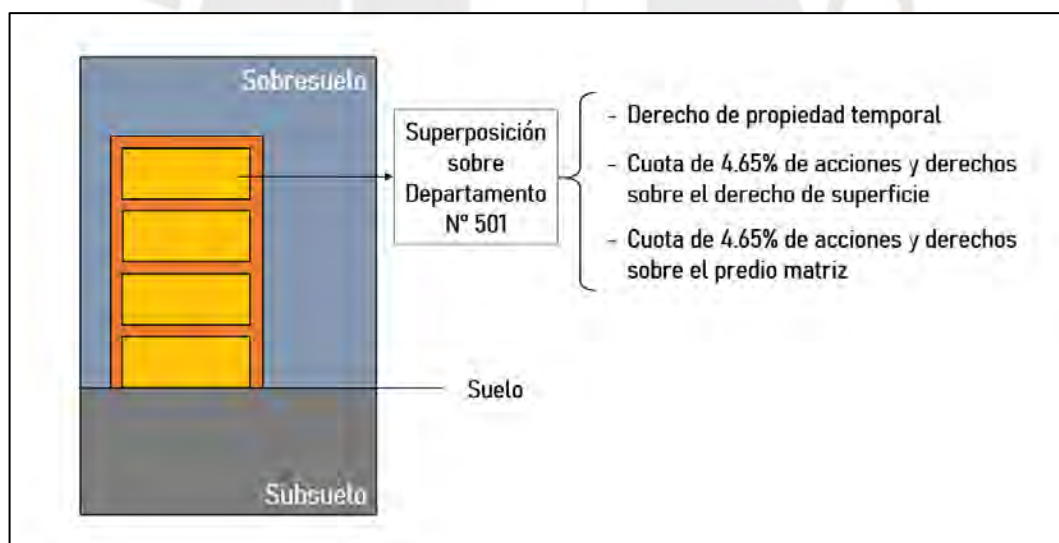
En el presente caso, el Tribunal Registral pretende que se efectúe la consolidación de la propiedad definitiva sobre las dos secciones de

² En el punto 10 de la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), el Tribunal Registral, considera que es posible aplicar las reglas de la consolidación sobre derechos obligacionales a los derechos reales, como si fueran iguales. Sin embargo, Jiménez (2017) menciona adecuadamente que “las causas de extinción de los derechos reales tienen un tratamiento jurídico en las fuentes diferente a las formas de extinción de las obligaciones [...] [ya que] mientras una relación obligatoria surge con el fin de extinguirse lo antes posible, el derecho real se constituye con intención de permanencia, dotado por tanto de cierta estabilidad o continuidad”. (p. 131). Se puede teorizar que, a lo mejor, no obstante el error cometido, se ha pretendido equiparar ambas figuras, ya que “[...] del mismo modo que en el caso de las obligaciones, los derechos reales limitativos del derecho ajeno de propiedad, se extinguen cuando la titularidad de uno y otro derecho se reúnen en una misma persona” (Jiménez, 2017, p. 131).

propiedad exclusiva *submateria* –Departamento N° 501 y Estacionamiento N° 06– en favor de una sociedad conyugal con la adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie submateria y la adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el predio matriz; ello debido a que considera que es posible materializar el porcentaje de ambas cuotas abstractas sobre las áreas del sobresuelo que ocupan actualmente cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva y, subsecuentemente, con esta aparente consolidación, se extinga el derecho de propiedad temporal que recae sobre cada una de las referidas áreas y parte del derecho de superficie respecto de las mismas áreas.

Figura 2.

Representación gráfica de la superposición del derecho de propiedad temporal y las cuotas de participación del derecho de superficie y del predio matriz sobre el Departamento N° 501



Nota. La idea del Tribunal Registral es que esta superposición imaginaria conlleve a la consolidación de la propiedad definitiva.

No obstante, existen tres razones principales por las cuales no se puede dar los efectos mencionados de la consolidación: (i) el derecho de propiedad temporal que recae sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* no puede extinguirse como consecuencia

de la consolidación por su condición de derecho de propiedad; (ii) el derecho de superficie *submateria* no puede extinguirse solo respecto del área del sobresuelo que ocupan las secciones de propiedad exclusiva *submateria*; y (iii) la cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz no puede ser objeto de partición en el presente caso por la limitación a la copropiedad que genera el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la edificación superficiaria.

2.1. ¿Es posible consolidar y extinguir los derechos de propiedad temporales de las dos secciones de propiedad exclusiva submateria?

El régimen de propiedad horizontal se constituyó sobre una edificación que estaba sometida a propiedad superficiaria y, por ende, los derechos de propiedad surgidos han adquirido un carácter temporal, dependiendo de la vigencia de la superficie, sin que se menoscabe su naturaleza como derechos de propiedad. Gonzales Barrón (2013) comenta que la propiedad superficiaria “[...] no se extingue por consolidación, a diferencia de la superficie, por cuanto el dominio pleno subsistirá sobre la construcción, aunque el mismo sujeto se convierta en propietario del suelo, o viceversa, por la simple razón de que se trata de dos objetos distintos” (p. 1866). Ello sería así por dos razones: (i) la adquisición de la propiedad superficiaria no implica que el derecho de propiedad sobre el predio deje de estar limitado por cuanto son dos derechos de propiedad distintos que coexisten; y, (ii) la propiedad superficiaria subsiste mientras subsista el derecho de superficie. Esta misma lógica le es aplicable a los derechos de propiedad temporal sobre las secciones de propiedad exclusiva, ya que estos han surgido de la propiedad superficiaria.

2.2. ¿Es posible consolidar y extinguir parte del derecho de superficie submateria que recae sobre las áreas de las secciones de propiedad exclusiva submateria?

Cárdenas Quirós (1988), aludiendo a Roca Sastre, señala que, a nivel de doctrina general, existen los siguientes modos de extinción del derecho de superficie: (i) por el vencimiento del plazo; (ii) por la resolución del título constitutivo de la superficie; (iii) por el abandono del derecho; (iv) por la renuncia al derecho; (v) por la consolidación del derecho de superficie con el de propiedad; (vi) por el mutuo disenso; (vii) por la expropiación del predio; (viii) por la destrucción del suelo; (ix) por destrucción de la edificación –y, en el caso peruano, solo si ello es pactado contra la regla del artículo 1033 del Código Civil–; y (x) por prescripción del derecho por efecto del no uso del mismo (pp. 39-46).

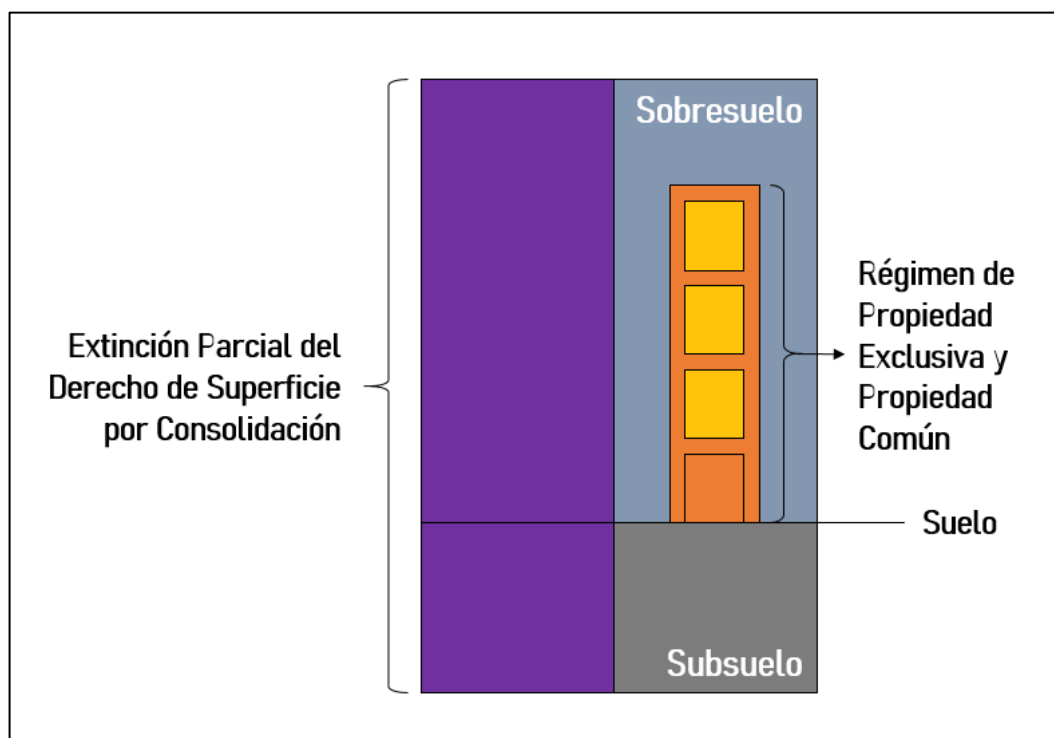
Por su parte, Gonzales Barrón menciona que, a nivel de legislación nacional, a diferencia del caso del usufructo, no existen causales expresas para la extinción del derecho de superficie, a excepción del vencimiento del plazo establecido en el artículo 1030 del Código Civil; en esa lógica, menciona otras cinco causales reconocidas por la doctrina: (i) cuando deja de existir el bien sobre el cual se tiene la superficie, (ii) cuando se deja de ejercer el derecho por diez años, (iii) cuando se efectúa la renuncia al derecho, (iv) cuando se da la consolidación en una misma persona de las cualidades de superficiario y propietario del predio, y (v) cuando se remata el bien incluyendo la superficie por la ejecución de una hipoteca constituida con anterioridad (2013, pp. 1860-1865).

En ese sentido, es posible reconocer que la consolidación si es un modo de extinción del derecho de superficie, aun cuando ello no este expresado en nuestra legislación. Ahora bien, cabe analizar si es posible que esa extinción, además, sea parcial: la lógica indica que sí, ya que, por ejemplo, se puede extinguir el derecho respecto de una parte del predio por consolidación si al superficiario se le ha transferido una sección independizada del total del predio. Más bien, al respecto, se debe aclarar que no es posible independizar solo una sección del sobresuelo (y, sobre esta, extinguir parcialmente el derecho de superficie), dejando el suelo y el

subsuelo aparte, debido a la unidad que existe entre los componentes del predio establecida en el artículo 956 del Código Civil³. Por lo tanto, para que la extinción sea parcial, debe darse una correlación adecuada con toda una sección del predio, incluyendo subsuelo y sobresuelo.

Figura 3.

Representación gráfica de extinción parcial de un derecho de superficie por consolidación con parte del predio matriz



Nota. La consolidación y extinción parcial se da porque el superficiario tiene propiedad sobre una sección entera del predio (lo que incluye suelo, subsuelo y sobresuelo).

³ El artículo 955 del Código Civil dispone que se puede tener propiedad del sobresuelo separada del suelo. En ese caso, si sería posible, teóricamente, subdividir en varias secciones de aire el sobresuelo. Sin embargo, aun así, en ese supuesto, si se tuviese un caso similar al de materia de análisis, el derecho de propiedad del sobresuelo se vería limitado en su ejercicio por la propiedad superficiaria, conforme a lo dispuesto en los subpuntos 1.1.2, 1.2.3 y 1.3.

Ahora bien, el problema del presente caso es que no es posible dividir el predio debido a que, recordando lo establecido en los subpuntos 1.1.2, 1.2.3 y 1.3, la copropiedad sobre este se ve limitada por la construcción superficiaria, por cuanto los derechos de propiedad sobre la misma, aunque limitados, tienen autonomía respecto de los copropietarios del suelo, no pudiendo ser extinguidos salvo con la extinción absoluta del derecho de superficie. En esa lógica, no es posible efectuar una división y partición sobre el predio, y, subsecuentemente, extinguir parcialmente el derecho de superficie en relación con las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*, ya que la construcción superficiaria no puede ser dividida ni afectada sino es con la desaparición total del derecho de superficie.

2.3. ¿Es posible materializar el 5.29% de acciones y derechos del predio matriz sobre las áreas del sobresuelo que ocupan las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*?

La adquisición del 5.29% de acciones y derechos del predio matriz implica adquirir una cuota de participación sobre todo el predio. Sin embargo, conforme a lo desarrollado en los subpuntos 1.1.2, 1.2.3 y 1.3, el ejercicio de las facultades de copropietario que otorga tal cuota se verá limitado por el derecho de superficie, el cual, a su vez, se ve limitado por el régimen de propiedad horizontal construido sobre la edificación superficiaria.

Ahora bien, como se concluyó en el subpunto anterior, esto implica que tampoco podrá efectuarse una división y partición sobre el predio, porque la edificación es un objeto distinto al suelo gracias a la propiedad superficiaria, como se ha establecido en el subpunto 1.1.1.2. Lo contrario sería pretender desconocer los derechos de los propietarios del régimen de propiedad horizontal, al cual se le aplican las reglas lógicas de la propiedad superficiaria por haber sido constituida sobre esta.

PROBLEMA SECUNDARIO N° 01: ¿Qué principios registrales se ven afectados como consecuencia de la decisión final del Tribunal Registral en la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR?

1. ¿Cómo se ve afectado el principio de legalidad con la decisión de inscripción de la consolidación de propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

Se ve afectado el principio de legalidad, debido a que se estarían inscribiendo actos que no son inscribibles por ser jurídicamente inválidos. En el presente caso, la consolidación de la propiedad definitiva, tal como lo ha previsto las partes de la escritura original y tal como lo entiende el Tribunal Registral, no es un acto jurídicamente válido –y, por lógica, eso afecta también a la extinción parcial de la superficie que se quiere inscribir– por cuanto no puede efectuarse conforme se ha argumentado en el punto 2 del problema principal. Ahora bien, para comprender en su totalidad la referida afectación, primero se debe explicar la lógica del principio de legalidad para luego extrapolarlo al caso concreto.

Sobre la materia, se debe señalar que el principio de legalidad se encuentra previsto en el artículo 2011 del Código Civil y en el artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos⁴. Gracias a este principio registral, los registradores se ven en la obligación de calificar la legalidad de los títulos presentados para ser inscritos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, así como evaluar su condición de inscribibles. Al respecto, Tarazona detalla que, en efecto, “para que el Registro pueda cumplir su finalidad de dar publicidad de los actos con efecto erga omnes, y con presunción de verdad, requiere que la información inscrita sea válida, por lo que para

⁴ Aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.

ello es necesario encargar a un funcionario especializado, el registrador, la labor de control de los actos que acceden al mismo [...]” (2017, p. 115).

En el presente caso, se debe tener en cuenta que, al pretender inscribir la consolidación de la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva submateria, se debe recordar que el administrado solicitante y el Tribunal Registral entienden que se puede consolidar la propiedad con la adquisición de una cuota de acciones y derechos sobre la superficie submateria y también la de una cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz, además de contar ya con la propiedad temporal sobre las referidas secciones de propiedad exclusiva.

La intención, como se expuso en el punto 2 del problema principal, es que, imaginariamente, se decida que las cuotas mencionadas se “materialicen” en el área tridimensional de los aires que ocupa cada sección de propiedad exclusiva, para que, concurriendo la titularidad de las tres situaciones jurídicas sobre un mismo sujeto, fenezca la propiedad temporal y se extinga una parte del derecho de superficie –aquella parte que “recaería” sobre esa área–, dejando únicamente al derecho de propiedad definitivo que ostentaba la sociedad conyugal sobre el predio matriz, pero delimitado al área de cada sección de propiedad exclusiva. El problema es que no se puede consolidar la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva como se ha explicado anteriormente. En ese sentido, el acto objeto de inscripción es inválido al contener un objeto jurídicamente imposible.

Ahora bien, no es la primera vez que, bajo un argumento similar, se afecta al principio de legalidad: la Resolución N° 475-2001.ORLC/TR, de fecha 31 de octubre del 2001, ya estableció un precedente sobre la materia al indicar que es procedente la extinción parcial de un derecho de superficie donde hay una propiedad horizontal si se le ha otorgado al propietario de los

departamentos las cuotas de acciones y derechos que proporcionalmente le corresponderían en el suelo, ya que, sobre las áreas de aires de los departamentos, ya no tendría sentido la supervivencia de la superficie.

En efecto, en la referida Resolución, el Tribunal reconoce que “[...] la propiedad superficiaria, así como los derechos concedidos por el superficiario en favor de terceros se extinguen al producirse la extinción del derecho de superficie, lo cual daría lugar [...] a la reversión de la propiedad de las unidades conformantes de la edificación en favor del propietario [...]”. No obstante, posteriormente reconoce que, por la transferencia de acciones y derechos sobre el suelo que ya se ha mencionado, y el mutuo disenso de las partes contractuales, se puede extinguir parcialmente el derecho de superficie sobre las áreas de las secciones de propiedad exclusiva.

2. ¿Cómo se ve afectado el principio de prioridad excluyente con la decisión de inscripción de la consolidación de propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

Se ve afectado el principio de prioridad excluyente, debido a que se estarían inscribiendo títulos incompatibles con los que ya están inscritos, principalmente, en las partidas registrales de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria*. Para comprender tal afectación, primero se debe explicar la lógica del principio de prioridad excluyente para luego extrapolarlo al caso concreto.

Sobre la materia, se debe señalar que el principio de prioridad excluyente se encuentra establecido en el artículo 2017 del Código Civil y en el artículo X del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos. Este principio impide que se inscriba un acto y/o derecho que es incompatible con los que ya se encuentran inscritos en las respectivas partidas registrales o se encuentra pendientes para ello,

incluso si el acto y/o derecho que está siendo excluido es de fecha anterior o igual a la de los inscritos. Al respecto, Tarazona explica lo siguiente:

“En este supuesto, se está frente a títulos incompatibles que se han presentado para su inscripción respecto de una misma partida. Como no pueden inscribirse ambos títulos, entonces, por aplicación del principio de prioridad, solo accederá al Registro el título ingresado en primer lugar, salvo que este no se pueda inscribir, en cuyo caso se registrará el presentado en segundo lugar” (2017, p. 201).

En el presente caso, se debe tener en cuenta que las partidas registrales de las secciones de propiedad exclusiva, al igual que todos los actos y derechos que recaen sobre estas, son de naturaleza temporal, por haberse constituido el régimen de propiedad horizontal sobre una propiedad superficiaria, es decir, sobre un bien inmueble que ha sido construido gracias a un derecho de superficie, afectando la temporalidad este a todos los derechos que surjan a partir del mismo. Esto ha sido desarrollado en el subpunto 1.1 del problema principal.

El problema es que, con ello, se pretendería, en el fondo, inscribir un derecho de propiedad definitivo después de haber inscrito un derecho de propiedad temporal en una partida registral que también es temporal. En otras palabras se pretender inscribir un derecho definitivo sobre partidas registrales donde le preceden derechos temporales ya inscritos, cuando es un imposible jurídico que un derecho definitivo pueda aparecer después de o requiera de la inscripción de un derecho temporal o limitado. Por lo tanto, es evidente que la decisión del Tribunal es perjudicial para el Registro.

3. ¿Cómo se ve afectado el principio de legitimación con la inscripción de la consolidación de propiedad de las dos secciones de propiedad

exclusiva *submateria* y la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie *submateria*?

Se ve afectado el principio de legitimación, ya que se está publicitando actos y derechos que no son válidos, generando una legítima certidumbre a terceros respecto de una consolidación de propiedad y una extinción parcial que no se han efectuado. Para comprender tal afectación, primero se debe explicar la lógica del principio de legitimación para luego extrapolarlo al caso concreto.

Sobre la materia, se debe señalar que el principio de legitimación se encuentra establecido en el artículo 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos. Este principio se presenta después de la inscripción de un acto y/o derecho, e implica que los asientos registrales se presuman ciertos es decir, que sean considerados exactos y válidos, permitiendo que produzcan todos sus efectos jurídicos. Ahora bien, conforme indica Gonzales Loli, es correcto afirmar que “[...] la presunción de exactitud y validez que se deriva de los asientos registrales, es una de naturaleza *iuris tantum*, en la medida que es susceptible de ser desvirtuada [...] [por lo que] la inscripción de un título no tiene efectos convalidantes”. (2002, p. 13). No obstante, se debe enfatizar que no debe ser una situación típica que el Tribunal ordene inscripciones que no son ciertas.

En el presente caso, demostrándose que la consolidación de la propiedad definitiva no puede ocurrir en el caso objeto de análisis, así como la subsecuente extinción parcial del derecho de superficie sobre las áreas de las dos secciones de propiedad exclusiva, se demuestra, a su vez, que el título presentado no contiene actos y/o derechos que puedan ser publicitados como válidos y eficaces, por cuanto lo establecido en la escritura pública original es errado por ser jurídicamente imposible.

PROBLEMA SECUNDARIO N° 02: ¿Cómo se puede transferir adecuadamente el derecho de propiedad definitivo sobre las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* considerando que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común fue constituido sobre una propiedad superficiaria?

Para efectuar una adecuada transferencia del derecho de propiedad definitivo sobre secciones de propiedad exclusiva, es necesario, ante todo, establecer la extinción del derecho de superficie, por cuanto, conforme se ha mencionado con anterioridad, en virtud a lo establecido en el artículo 1034 del Código Civil, los derechos concedidos a partir de un derecho de superficie dependen de la subsistencia del mismo. Así también lo señala Gonzales Barrón (2013): “[...] la propiedad superficiaria de carácter negocial (contrato, acto unilateral, testamento) se encuentra relacionada con el título de superficie, por tanto, si este se extingue, ocurre lo propio con la propiedad superficiaria” (p. 1866). Por lo tanto, una vez fenece la superficie, los derechos de propiedad temporal sobre las secciones de propiedad exclusiva también.

Ahora bien, se deberá prever también a propiedad de quien pasará la edificación sobre la cual se había constituido el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; ello porque es posible que se tenga la propiedad definitiva sobre el edificio de dos formas: (i) a través de la forma usual establecida en el artículo 1030 del Código Civil, es decir, con la transferencia de las construcciones al propietario original, o (ii) a través de la consolidación de la superficie, es decir, que el superficiario adquiera la propiedad sobre todo el predio matriz. Una vez establecido ello, recién en ese momento se podrá constituir el régimen de propiedad horizontal con derechos de propiedad definitivos sobre las secciones de propiedad exclusiva.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Conforme a lo expuesto en el presente análisis, relativo al caso materia de la Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) sobre la solicitud de la sociedad conyugal, conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, para inscribir una consolidación de propiedad definitiva sobre dos secciones de propiedad exclusiva y la subsecuente extinción de un derecho de superficie, es posible establecer las siguientes conclusiones:

- La adquisición de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* implica: (i) la obtención de la titularidad sobre el derecho de propiedad temporal que recae sobre el Departamento N° 501 del Quinto Piso, inscrito en la Partida Electrónica N° 11833735, y, accesoriamente, la obtención de la titularidad sobre el 4.65% de participación sobre la comunidad de los bienes comunes y (ii) la obtención de la titularidad sobre el derecho de propiedad que recae sobre Estacionamiento N° 06 del Primer Piso, inscrito en la Partida Electrónica N° 11833713, y, accesoriamente, la obtención de la titularidad sobre el 0.64% de participación sobre la comunidad de los bienes comunes.
- La adquisición del 5.29% de acciones y derechos sobre el derecho de superficie inscrito en la Partida Electrónica N° 11833685 implica ostentar la copropiedad sobre todo el derecho de superficie, sin la capacidad de ejercer cambio alguno sobre la edificación superficiaria ya existente, por cuanto solo los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva podrán tener injerencia sobre el inmueble.
- La adquisición del 5.29% de acciones y derechos del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N° 07000410 implica ostentar la copropiedad sobre todo el predio matriz, lo que incluye la propiedad del suelo, del subsuelo y del sobresuelo, excepto que se vería limitada en

lo que respecta al sobresuelo, por cuanto ésta está limitada por la superficie, la cual, a su vez, está limitada por el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la edificación superficiaria.

- No es posible consolidar la propiedad definitiva sobre las dos secciones de propiedad exclusiva, en base a tres razones principales: (i) el derecho de propiedad temporal que recae sobre cada una de las dos secciones de propiedad exclusiva *submateria* no puede extinguirse como consecuencia de la consolidación por ser un tipo de derecho de propiedad; (ii) el derecho de superficie *submateria* no puede extinguirse por consolidación solo respecto del área del sobresuelo que ocupan las secciones de propiedad exclusiva *submateria*, ya que, la extinción, para que sea parcial, debe tener una correlación adecuada con toda una sección del predio, incluyendo subsuelo y sobresuelo, lo cual no es posible al no poder dividir temporalmente el predio matriz; y (iii) la cuota de acciones y derechos sobre el predio matriz no puede ser objeto de partición –y, por ende, no se puede materializar– por la limitación a la copropiedad que genera el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la edificación superficiaria.
- Con las inscripciones ordenadas por el Tribunal Registral, se está afectando a los principios registrales de legalidad, de prioridad excluyente y de legitimación, pues se pretende inscribir actos y derechos (i) que son jurídicamente inválidos, (ii) que son incompatibles con los derechos temporales inscritos en las partidas registrales, también temporales, de las secciones de propiedad exclusiva y (iii) que no reflejan la realidad extrarregistral.
- La forma de buscar transmitir adecuadamente derechos de propiedad definitivos sobre las secciones de propiedad exclusiva de la edificación implica, primero, extinguir el derecho de superficie, teniendo en cuenta que la edificación debe ser tenida en propiedad definitiva por el dueño

el suelo o por el superficiario –en caso este último adquiriera toda la propiedad del predio y genere una consolidación en la superficie–; y, luego, establecer un nuevo régimen de propiedad horizontal a partir de la propiedad definitiva del predio.



VII. BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

Arias, J. A. (2020). *La acumulación de partidas especiales: una problemática a nivel registral en torno al derecho de superficie* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/22148>.

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

Arnau, F. (2020). *Lecciones de Derecho Civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral*. Universitat Jaume I.

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

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

Cuadros, C. F. (1995). *Derechos Reales* (Tomo III). Editora FECAT.

Fernández, J. C. (2013). *El derecho real de superficie: redefinición como modalidad del derecho de propiedad* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de

Investigación

PUCP.

<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/5436>.

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

Gonzales, J. L. (2002) El principio de legitimación registral: efectos sustantivos de la nueva reglamentación general de los registros públicos. *Cuadernos Jurisprudenciales* (10), 11-16.

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

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

Rodríguez-Rosado, B. (2012). Derechos de Sobreedificación y Subedificación. En C. Calderón, C. Agurto y S. Quequejana (Eds) *Observatorio de Derecho Civil* (2° ed., Vol. 15, pp. 125-141). Motivensa.

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

Tarazona, F. (2017). *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*. Gaceta Notarial.

Resoluciones Registrales

Resolución N° 475-2001-ORLC/TR. (2001, 31 de octubre). Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao (Martha Silva Díaz).

Resolución N° 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T). (2024, 11 de abril).
Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos
(Beatriz Cruz Peñaherrera).

Jurisprudencia

Sentencia de Casación N° 156-2007-LIMA (2007, 22 de agosto). Corte
Suprema de Justicia de la República del Perú (César Gilberto Castañeda
Serrano).

Sentencia de Casación N° 502-2014-JUNÍN (2014, 09 de septiembre).
Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (Luis Felipe Almenara
Bryson).

Sentencia de Casación N° 1205-2018-CAJAMARCA (2019, 16 de abril).
Corte Suprema de Justicia de la República del Perú (Oswaldo Alberto
Ordóñez Alcántara)



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 1547-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)****LIMA, 11 de abril de 2024**

APELANTE : **JESÚS OMAR SESAREGO VALDIVIA**
TÍTULO : N° 3583825 del 12/12/2023.
RECURSO : H.T.D. N° 005893 del 17/1/2024.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Transferencia de acciones y derechos y
extinción parcial del derecho de superficie.
SUMILLA :

EXTINCIÓN PARCIAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Procede la inscripción de la extinción parcial del derecho de superficie cuando la titular registral de secciones de propiedad exclusiva independizadas de una partida especial adquiere derechos y acciones del derecho de superficie y del terreno, habiéndose consolidado, en consecuencia, la propiedad sobre dichos inmuebles.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, en mérito del título archivado N° 159164 del 29/3/2006, la inscripción de la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la partida electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos; así como la correlación de la extinción parcial del derecho de superficie, por haberse consolidado la propiedad de la mencionada sociedad conyugal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta solicitud del 1/12/2023 suscrita por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón

Villalobos, con firmas certificadas por el notario de Lima César Bazán Naveda el 1/12/2023.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Gladys López Collas denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Señor(es):

De conformidad con lo establecido por lit. b) del art. 42 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a tachar el presente título por lo siguiente:

- Se presenta escrito donde solicita se inscriba la transferencia de acciones y derechos del derecho de superficie de los inmuebles inscritos en las partidas N° 11833713 y N° 11833735, así como la correlación de extinción parcial del derecho de superficie en mérito del título archivado N° 159164-2006.

- Estando a lo solicitado, se aprecia que la partida N° 07000410 se refiere a la propiedad del terreno en tanto que en la partida N° 11833685 se refiere al derecho de superficie sobre el que se ha edificado la fábrica, reglamento interno, junta de propietarios y las zonas comunes.

- Verificado los antecedentes registrales se aprecia que los inmuebles inscritos en las partidas N° 11833713 y N° 11833735 han sido independizados de la partida N° 11833685 que goza del derecho de superficie por el plazo de 99 años respecto del predio matriz (terreno) inscrito en la partida N° 07000410, por lo que, siendo un derecho real temporal al término del plazo retornarán automáticamente al dominio del propietario del terreno matriz (partida N° 07000410).

- En atención a lo indicado, lo que solicita es inscribir la venta del 5.29% de acciones y derechos del terreno y la extinción de la superficie por consolidación consignada en la adenda del 18/01/2006 de la Escritura Pública de fecha 09/03/2006 contenida en el título archivado N° 159164-2006, lo que no resulta procedente por cuanto los inmuebles se encuentran regulados por reglamento interno y al ser edificación en altura no le corresponde terreno, siendo este bien común intransferible, además en la partida N° 11833685 solamente han quedado las áreas comunes.

- Se deja constancia que en calificación del título N° 159164-2006, entre otros, se observó este hecho además de que no procedía registrar la venta del porcentaje de participación que le corresponde (5.29%) y que solamente transfiere las unidades del propietario de la superficie de donde se ha independizado las unidades inmobiliarias, ante dicha observación se formuló

desistimiento pidiendo inscribir solamente la compraventa e hipoteca de departamento y estacionamiento.

- Por tanto no hay transferencia que efectuar en mérito del título archivado, dejando constancia que con la compraventa se adquirió el porcentaje de participación sobre las zonas comunes de los inmuebles inscritos en las partidas N° 11833713 (0.64%) y N° 11833735 (4.65%) que suman el 5.29% con respecto de la partida N° 11833685, porcentaje que en esencia tampoco puede ser transferido en razón que el reglamento interno establece este porcentaje para cada una de las unidades edificadas en altura que han sido materia de independización.

- Por lo indicado, no procede atender lo solicitado en mérito del título archivado por lo que se tacha el presente título.

- De ser el caso, la rectificación de error de concepto se efectuará teniendo en cuenta literal b) del art. 84 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, esto es: Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Base legal: Art. 31, 32 y 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 2011 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Hemos solicitado la inscripción de la transferencia de acciones y derechos del derecho de superficie contenido en la escritura pública del 9/3/2016, en el inmueble matriz inscrito en la partida electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título archivado N° 2006-159164. Asimismo, en mérito a dicha inscripción, también se solicitó registrar la correlación de extinción parcial de derecho de superficie en los inmuebles de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del mismo Registro, por cuanto al haber adquirido el dominio de los referidos predios, adquirieron también: (i) 5.29% de las acciones y derechos del derecho de superficie y (ii) 5.29% de las acciones y derechos del terreno.

- Por tanto, al haberse transferido el derecho de superficie, se ha producido la consolidación de la propiedad y se ha extinguido

parcialmente el derecho de superficie adquirido por el anterior beneficiario, quien fue el transferente, debiendo inscribirse la extinción del derecho de superficie respectivo.

- No obstante, la registradora ha tachado nuestra solicitud, por cuanto entre otros alega que el derecho de superficie es por 99 años, y no procedería la transferencia de acciones y derechos del terreno matriz por estar regulado por un reglamento interno. No pronunciándose respecto a la transferencia de acciones y derechos del derecho de superficie contenido en el título materia de autos y su extinción en mérito a ello.

- Al respecto, debemos dejar constancia que la extinción del derecho de superficie la realizamos al amparo de lo contenido en la escritura pública obrante en el título archivado involucrado: La transferencia del 5.29% de las acciones y derechos del derecho de superficie otorgada por el mismo beneficiario o titular del derecho de superficie.

- Asimismo, consta en la partida matriz y en las partidas independizadas que se generaron producto de la independización de la partida matriz que existen ya derechos de superficie extinguidos e inscritos, en mérito a la transferencia del mismo, realizados bajo la misma modalidad que la efectuada en la escritura pública antes referida, tal como las publicadas en los asientos E00001 y E00004 de la partida electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima.

- Siguiendo el criterio expuesto, el artículo 1034 del Código Civil establece que: “La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de tercero”. Acabado el dominio temporal, los derechos otorgados por el superficiario fenecen, así como es un derecho enajenable puede ser transmitido *mortis causa* y puede ser gravado con hipoteca, de acuerdo con el artículo 1031 del Código Civil, salvo acuerdo en contrario. El derecho de superficie es transmisible. En ese sentido, el derecho de superficie será susceptible de ser enajenado como en el presente caso, y al haber sido el adquirente del predio el mismo que adquiere el derecho de superficie (acciones y derechos), este debe ser extinguido.

- Por su parte, el artículo 143 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece: “Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida

correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre”.

- En consecuencia, al haber el propietario y titular del derecho de superficie inscrito sobre la matriz (P.E. N° 11833685) transferido las acciones y derechos de derecho de superficie trasladado a las partidas independizadas (P.E. 11833713 y 11833735) a favor de sus nuevos propietarios, corresponde declarar la extinción del derecho de superficie por consolidación de dominio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 6 de foja 393 que continúa en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima

El predio conformado por el lote D de la Mz. 20 ubicado en Av. Arica N° 600, Jr. Francisco Bolognesi N° 305, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, corre inscrito a foja 393 del tomo 6 que continúa en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 de la citada partida, corre inscrito el dominio de Obras de Ingeniería S.A.-OBRAINSA sobre el predio *submateria*.

En el asiento D00003 consta que la propietaria del predio *submateria*, Obras de Ingeniería S.A., constituye derecho de superficie sobre el terreno inscrito en esta partida a favor de Propiedades Inmobiliarias S.A.C., a título gratuito, por un plazo de 99 años, contados a partir de la suscripción del contrato, en mérito de la escritura pública del 10/8/2005 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

En el asiento B00002 consta que, en mérito al derecho de superficie inscrito en el asiento D00003, Propiedades Inmobiliarias S.A.C. ha declarado una fábrica, independización y reglamento interno, que obran inscritos en la partida electrónica N° 11833685.

En el asiento C00002 consta que María Teresa Ulfe Linares, divorciada, ha adquirido el 5.06% de las acciones y derechos del presente inmueble, en virtud de la venta efectuada por Obras de Ingeniería S.A., en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 281524 del 5/6/2006.

En el asiento E00003 consta que, al haber adquirido María Teresa Ulfe Linares el 5.06% de las acciones y derechos del derecho de superficie y 5.06% de acciones y derechos del terreno inscrito en la partida N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, se ha producido la consolidación de la propiedad sobre los bienes inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833717 y 11833726 y por consiguiente se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie adquirido que antecede, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 281524 del 5/6/2006.

En el asiento C00003 consta que Marco Aurelio Lozano Fernández y su cónyuge Yuliana Edith Romero Cahuana han adquirido el 6.65% de las acciones y derechos que sobre este inmueble correspondían a Obras de Ingeniería S.A., en virtud a la compraventa celebrada por esta última, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 531597 del 18/10/2006.

En el asiento E00004 consta que, al haber adquirido Marco Aurelio Lozano Fernández y su cónyuge Yuliana Edith Romero Cahuana el 6.65% de las acciones y derechos del derecho de superficie del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima y el 6.65% de acciones y derechos del terreno inscrito en esta partida, se ha producido la consolidación de la propiedad de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833707 y 11833722 y por consiguiente se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie adquirido que antecede, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 531597 del 18/10/2006.

Partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima (Partida del Derecho de Superficie)

En la citada partida se encuentra inscrito el derecho de superficie que recae sobre el predio constituido por el lote D de la Mz. 20 ubicado en Av. Arica N° 600, Jr. Francisco Bolognesi N° 305, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 625.00 m2., obrante en la partida electrónica N° 07000410 del mismo Registro.

En el asiento G00001 consta que Obras de Ingeniería S.A., en calidad de propietaria, constituye derecho de superficie a favor de Propiedades Inmobiliarias S.A.C., sobre la totalidad del terreno de 625.00 m². inscrito en la partida N° 07000410 mediante la escritura pública del 10/8/2005 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, por un plazo de 99 años contados a partir de la suscripción del contrato, constituyéndose a título gratuito.

En los asientos B00001, B00002, B00003, B00004 y B00005 se han extendido las inscripciones relativas a la declaratoria de fábrica, numeración, reglamento interno, constitución de la junta de propietarios y modificación de área a consecuencia de la desmembración del predio, respectivamente.

Entre las unidades inmobiliarias independizadas se encuentra el Departamento N° 501 (P.E. N° 11833735) y el Estacionamiento N° 6 (P.E. N° 11833713).

En el asiento C00001 consta que María Teresa Ulfe Linares, divorciada, ha adquirido el 5.06% de las acciones y derechos del derecho de superficie, en virtud de la venta efectuada por Obras de Ingeniería S.A., en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 281524 del 5/6/2006.

En el asiento E00001 consta que al haber adquirido María Teresa Ulfe Linares el 5.06% de las acciones y derechos del derecho de superficie y 5.06% de acciones y derechos del terreno inscrito en la partida N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, se ha producido la consolidación de la propiedad sobre los bienes inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833717 y 11833726 y por consiguiente se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie adquirido que antecede, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 281524 del 5/6/2006.

En el asiento C00003 consta que Marco Aurelio Lozano Fernández y su cónyuge Yuliana Edith Romero Cahuana han adquirido el 6.65% de las acciones y derechos del derecho de superficie que sobre este predio correspondían a Obras de Ingeniería S.A., en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 531597 del 18/10/2006.

En el asiento E00004 consta que al haber adquirido Marco Aurelio Lozano Fernández y su cónyuge Yuliana Edith Romero Cahuana el

6.65% de las acciones y derechos del derecho de superficie y el 6.65% de acciones y derechos del terreno inscrito en la partida N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, se ha producido la consolidación de la propiedad de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833707 y 11833722 y por consiguiente se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie adquirido que antecede, en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 531597 del 18/10/2006.

Partida electrónica N° 11833735 del Registro de Predios de Lima (Partida independizada)

El Departamento N° 501 – Quinto Piso ubicado en Av. Arica N° 600, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 11833735 del Registro de Predios de Lima se ha independizado de la partida electrónica N° 11833685 del mismo Registro, donde corre inscrito el derecho de superficie que afecta al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07000410.

El porcentaje de participación del referido departamento en las zonas comunes es de 4.65%.

En el asiento C) de la citada partida, consta que la independización se realiza en virtud del pedido formulado por la titular del derecho de superficie Propiedades Inmobiliarias S.A.C.

En el asiento C00002 consta que la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarrí Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos ha adquirido el dominio del inmueble registrado en esta partida, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, según consta en la escritura pública del 9/3/2006 otorgada ante notario de Lima Alberto Flores Barrón (título archivado N° 159164 del 29/3/2006).

En el asiento D00002 corre inscrita la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, hasta por la suma de US\$ 34,443.00 dólares americanos en conjunto con otro inmueble, según consta en la escritura pública del 9/3/2006 otorgada ante notario de Lima Alberto Flores Barrón (título archivado N° 159164 del 29/3/2006).

En el asiento E00001 consta que la hipoteca registrada en el asiento D00002 que antecede ha sido levantada, por haberlo declarado así su acreedor hipotecario Banco de Crédito del Perú.

Partida electrónica N° 11833713 del Registro de Predios de Lima (partida independizada)

El Estacionamiento N° 6 – Primer Piso ubicado en Av. Arica, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 11833713 del Registro de Predios de Lima se ha independizado de la partida electrónica N° 11833685 del mismo Registro, donde corre inscrito el derecho de superficie que afecta al inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07000410.

El porcentaje de participación del referido estacionamiento en las zonas comunes es de 0.64%.

En el asiento C) de la citada partida, consta que la independización se realiza en virtud del pedido formulado por la titular del derecho de superficie Propiedades Inmobiliarias S.A.C.

En el asiento C00002 consta que la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, ha adquirido el dominio del inmueble registrado en esta partida, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, según consta en la escritura pública del 9/3/2006 otorgada ante notario de Lima Alberto Flores Barrón (título archivado N° 159164 del 29/3/2006).

En el asiento D00002 corre inscrita la hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito del Perú, hasta por la suma de US\$ 34,443.00 dólares americanos en conjunto con otro inmueble, según consta en la escritura pública del 9/3/2006 otorgada ante notario de Lima Alberto Flores Barrón (título archivado N° 159164 del 29/3/2006).

En el asiento E00001 consta que la hipoteca registrada en el asiento D00002 que antecede ha sido levantada, por haberlo declarado así su acreedor hipotecario Banco de Crédito del Perú.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si procede la extinción del derecho de superficie cuando se adquiere el derecho de propiedad sobre el suelo y edificación.

VI. ANÁLISIS

1. El derecho de superficie es definido en el artículo 1030 del Código Civil como aquel derecho real por el cual “el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo” y que el mismo “no puede durar más de 99 años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”.

Roca Sastre¹ sostiene que el derecho de superficie es el derecho real de tener y mantener, temporalmente, en terreno o inmueble ajeno una edificación, en propiedad separada, obtenida mediante el ejercicio del derecho de edificar. Asimismo, anota el autor español que la función del derecho real de superficie es otorgar el goce de un terreno para tener y mantener en él una edificación, encima o debajo del suelo, obtenida por la facultad de su construcción. Por consiguiente, el derecho de superficie conlleva la facultad de hacer y de mantener una edificación en suelo ajeno, lo que implica un doble goce: el del suelo en la construcción del edificio y el de ese edificio una vez construido, aunque en este segundo estadio el goce derive directamente de la propiedad de lo edificado, o sea, de la propiedad superficiaria.

En tal sentido, el derecho de superficie es un derecho real autónomo y con propia sustantividad en virtud del cual se genera la posibilidad de gozar temporalmente del suelo que es propiedad de otro, el cual ve también limitado su derecho al restringirse sus alcances por efecto de aquél.

2. Conforme a lo expuesto, al nacer el derecho de superficie se generan ciertos derechos y obligaciones a favor del propietario del suelo y a favor del superficiario. Con relación al propietario del suelo, existe una limitación a sus atribuciones respecto del bien del cual es propietario, por cuanto, se encuentra impedido de realizar obras que pudieran dificultar el libre ejercicio del derecho del superficiario.

¹ Roca Sastre Ramón. Derecho Hipotecario. Octava Edición. Tomo V. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1997. Pág. 475.

Con relación al superficiario, se encuentra en la posibilidad de usar el bien dentro de los términos y condiciones establecidos en el contrato. En este sentido, en virtud de este derecho de superficie, el superficiario adquiere un derecho pleno y absoluto de tener y mantener en suelo ajeno una edificación y respecto de esta última, se le otorga los derechos inherentes a todo propietario, como es el de disponer y gravar libremente su derecho.

3. De otro lado, artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RIRP] regula la inscripción del derecho de superficie conforme a continuación se indica:

“Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;
2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;
3. El plazo de duración;
4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;
5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,
6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial”.

Asimismo, en el artículo 142 del mencionado reglamento se ha previsto sobre la anotación de correlación:

“Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede”.

Sobre la extinción del derecho de superficie y cierre de partida, el artículo 143 del RIRP prescribe:

“Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre”.

4. En el presente caso, se solicita en mérito del título archivado N° 159164 del 29/3/2006, la inscripción de la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la partida electrónica N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos; así como la correlación de la extinción parcial del derecho de superficie, por haberse consolidado la propiedad de la mencionada sociedad conyugal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima.

La registradora formula tacha sustantiva del título señalando que no resulta procedente registrar las transferencias solicitadas, por cuanto los inmuebles se encuentran regulados por reglamento interno y al ser edificación en altura no les corresponde terreno, siendo este bien común intransferible, además en la partida electrónica N° 11833685 solamente han quedado las áreas comunes.

El recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

5. Como se ha indicado en el acápite de Antecedentes Registrales, a foja 393 del tomo 6 que continúa **en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima** se encuentra inscrito el predio conformado por el lote D de la Mz. 20 ubicado en Av. Arica N° 600, Jr. Francisco Bolognesi N° 305, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D00003 consta que la propietaria del predio *submateria* Obras de Ingeniería S.A. constituye derecho de superficie sobre el terreno inscrito en esta partida a favor de Propiedades Inmobiliarias S.A.C., a título gratuito, por un plazo de 99 años, contados a partir de la suscripción del contrato, en mérito

de la escritura pública del 10/8/2005 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

En el asiento B00002 consta que, en mérito al derecho de superficie inscrito en el asiento D00003, Propiedades Inmobiliarias S.A.C. ha declarado una fábrica, independización y reglamento interno, que constan inscritos en la partida electrónica N° 11833685.

6. Por su parte, en la partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el derecho de superficie que recae sobre el predio constituido por el lote D de la Mz. 20 ubicado en Av. Arica N° 600, Jr. Francisco Bolognesi N° 305, urbanización del Fundo San Miguel, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 625.00 m2., obrante en la partida electrónica N° 07000410 del mismo Registro.

En el asiento C00001 consta que Obras de Ingeniería S.A., en calidad de propietaria, constituye derecho de superficie a favor de Propiedades Inmobiliarias S.A.C., sobre la totalidad del terreno de 625.00 m2. inscrito en la partida N° 07000410, mediante la escritura pública del 10/8/2005 otorgada ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra, por un plazo de 99 años contados a partir de la suscripción del contrato, constituyéndose a título gratuito.

En los asientos B00001, B00002, B00003, B00004 y B00005 se han extendido las inscripciones relativas a la declaratoria de fábrica, numeración, reglamento interno, constitución de la junta de propietarios y modificación de área a consecuencia de la desmembración del predio, respectivamente.

Entre las unidades inmobiliarias independizadas se encuentra:

- **Departamento N° 501-Quinto Piso, inscrito en la partida electrónica N° 11833735 del Registro de Predios de Lima, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 4.65%.**
- **Estacionamiento N° 6-Primer Piso, inscrito en la partida electrónica N° 11833713 del Registro de Predios de Lima, con un porcentaje de participación en las zonas comunes de 0.64%.**

En el asiento C) de las citadas partidas, consta que la independización se realiza en virtud del pedido formulado por la titular del derecho de superficie Propiedades Inmobiliarias S.A.C.

Posteriormente, en el **asiento C00002** de las partidas en alusión, corre inscrito el dominio de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos sobre dichas unidades inmobiliarias, en mérito de la compraventa celebrada con Propiedades Inmobiliarias S.A.C.

7. De la revisión del título archivado N° 159164 del 29/3/2006, que dio mérito a la inscripción de la compraventa registrada en el asiento C00002 de las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima anteriormente citado, podemos apreciar que obra la escritura pública del 9/3/2006 otorgada ante notario de Lima Alberto Florez Barrón, de cuyas cláusulas apreciamos lo siguiente:

“[...]

MINUTA. – SEÑOR NOTARIO: DOCTOR ALBERTO FLOREZ BARRÓN

SÍRVASE EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE LA EMPRESA PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C., PISAC, [...], A LA QUE EN ADELANTE, SE LE DENOMINARÁ LA VENDEDORA; Y DE LA OTRA, EL SR. EDUARDO FRANCISCO CHAVARRI JOO [...] Y SU ESPOSA LA SRA. YVONNE JACQUELINE ALARCÓN VILLALOBOS, [...], A QUIEN [ES] EN ADELANTE SE LE [S] DENOMINARÁ EL [LOS] COMPRADOR [ES], EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES DE EL [LOS] INMUEBLE [S]:

PRIMERA: OBRA DE INGENIERÍA S.A., [...] ES PROPIETARIA DEL TERRENO UBICADO EN AV. ARICA N° 600 Y JR. BOLOGNESI N° 303-305, URBANIZACIÓN DEL FUNDO SAN MIGUEL, DISTRITO DE SAN MIGUEL, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, [...], CUYO DERECHO DE PROPIEDAD, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 07000410 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO.

[...]

SOBRE DICHO TERRENO, LA VENDEDORA CON LICENCIA DE OBRA [...], EXPEDIDA POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL, HA CONSTRUIDO EL EDIFICIO EN MENCIÓN, COMPUESTO POR 20 [VEINTE] DEPARTAMENTOS Y 15 [QUINCE] ESTACIONAMIENTOS.

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA: ENCONTRÁNDOSE TERMINADO EL EDIFICIO MENCIONADO EN LA CLÁUSULA PRIMERA, POR EL PRESENTE

INSTRUMENTO LAS PARTES ACUERDAN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, MEDIANTE EL CUAL LA VENDEDORA TRANSFIERE A EL [LOS] COMPRADOR [ES] Y ESTE [ESTOS] ADQUIERE [ADQUIEREN] DE AQUELLA EN PROPIEDAD EL DEPARTAMENTO N° 501 [...] Y EL ESTACIONAMIENTO N° 06 [...], LOS MISMOS QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO.

QUEDA ENTENDIDO QUE LA COMPRAVENTA, TAMBIÉN INCLUYE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD DE LAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS COMUNES DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR REFERIDO EN LA CLÁUSULA PRIMERA QUE CORRESPONDEN, RESPECTIVAMENTE AL DEPARTAMENTO N° 501 Y AL ESTACIONAMIENTO N° 06, [...].

[...]

FIRMADO EN LIMA, EL 09 DE MAYO DE 2005.

[...]

CLÁUSULAS ADICIONALES

CONSTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO LAS CLÁUSULAS ADICIONALES AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA NUEVE DE MAYO DEL DOS MIL CINCO, CELEBRADO ENTRE PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C.- LA VENDEDORA- Y DON EDUARDO FRANCISCO CHAVARRI JOO Y DOÑA YVONNE JACQUELINE ALARCÓN VILLALOBOS- EL [LOS] COMPRADOR [ES]-, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: SE ACLARA QUE EL REFERIDO CONTRATO, DEBE SER UNO DE “TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y COMPRA VENTA”, EN EL QUE DEBE FIGURAR TAMBIÉN COMO VENDEDOR, LA EMPRESA “OBRAS DE INGENIERÍA S.A.”, [...], A QUIEN SE LE DENOMINARÁ EL VENDEDOR/OBRAINSA. TAMBIÉN ES MATERIA DE ACLARACIÓN, QUE A “PROPIEDADES INMOBILIARIAS S.A.C.” SE LE DENOMINARÁ EL VENDEDOR/OTORGANTE Y AL COMPRADOR SE LE DENOMINARÁ EL COMPRADOR/BENEFICIARIO.

[...]

FIRMADO EN LIMA, EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2005.

[...]

ADENDA AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL 09/05/2005 MODIFICADO MEDIANTE CLÁUSULAS ADICIONALES DEL 16/11/2005

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- ANTECEDENTES

EL VENDEDOR/OBRAINSA ES PROPIETARIO DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO POR UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA ESQUINA DE LA AV. ARICA N° 600 Y JR. BOLOGNESI N° 303-305, DISTRITO DE SAN MIGUEL, QUE CUENTA UN ÁREA DE 625 M2. [SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS] INSCRITO EN LA PARTIDA N° 07000410 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.

[...]

EL VENDEDOR/OTORGANTE ES TITULAR DEL DERECHO DE SUPERFICIE CONSTITUIDO SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, [...].

[...]

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL. - OBJETO DEL CONTRATO
POR LA PRESENTE LAS PARTES CONTRATANTES ACUERDAN **MODIFICAR LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS Y COMPRAVENTA Y LA SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL DE FECHA 16/11/2005 EN EL SIGUIENTE SENTIDO:**

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDO. – POR MEDIO DEL PRESENTE DOCUMENTO, EL MISMO QUE SE CELEBRA DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL Y BAJO LAS REGLAS DE LA BUENA FE Y COMÚN INTENCIÓN DE LAS PARTES, LOS CONTRATANTES REALIZAN LOS SIGUIENTES ACTOS, LOS MISMOS QUE SE EJECUTAN EN EL ORDEN DE PRELACIÓN QUE A CONTINUACIÓN SE DETERMINA, A FIN DE QUE SUS EFECTOS SE PRODUZCAN EN EL MISMO ORDEN SEÑALADO A CONTINUACIÓN:

1. EL VENDEDOR/OTORGANTE POR EL PRESENTE DOCUMENTO TRANSFIERE EL 5.29% [...] DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE DESCRITO EN LA CLÁUSULA ADICIONAL DE FECHA 26/11/2005 EN BENEFICIO DE EL COMPRADOR/BENEFICIARIO A TÍTULO GRATUITO.

2. ASIMISMO, EL VENDEDOR/OTORGANTE DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE EL COMPRADOR/BENEFICIARIO LOS INMUEBLES QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

A) DEPARTAMENTO N° 501, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11833735 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, [...].

B) EL ESTACIONAMIENTO N° 06, INSCRITO EN LA PARTIDA N° 11833713 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, [...].

3. POR MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES Y EN CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO MATRIZ DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DESCRITO EN EL TERCER PÁRRAFO DE ESTE DOCUMENTO EL VENDEDOR/OBRAINSA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE EL COMPRADOR/BENEFICIARIO EL 5.29% [...] DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE DOCUMENTO [...].

[...]

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL. – DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1300° DEL CÓDIGO CIVIL, Y DE ACUERDO A LOS ACTOS CELEBRADOS EN EL PRESENTE CONTRATO, RESPETÁNDOSE EL ORDEN DE PRELACIÓN DE LOS MISMOS, EN EL QUE SE PUEDE DETERMINAR QUE EL

COMPRADOR/BENEFICIARIO EN VIRTUD AL NUMERAL 1 DE LA TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE FECHA 16/11/2005 HA ADQUIRIDO DEL VENDEDOR/OTORGANTE, EN PRIMER LUGAR EL 5.29% [...] DE DERECHOS Y ACCIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE DESCRITO EN EL TERCER PÁRRAFO DE LA PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL DE ESTE DOCUMENTO, POR LO QUE SIENDO EL NUEVO TITULAR DE PARTE DEL REFERIDO DERECHO DE SUPERFICIE Y DE ACUERDO A LO PACTADO EN LA CLÁUSULA QUINTA DE ESE MISMO CONTRATO [CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE], Y LA COMPRAVENTA DEL 5.29% [...], DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL TERRENO, SE HA PRODUCIDO LA CONSOLIDACIÓN DE LA PROPIEDAD SOBRE LOS BIENES INMUEBLES QUE HA ADQUIRIDO, Y POR CONSIGUIENTE SE HA EXTINGUIDO EL DERECHO DE SUPERFICIE ANTES DESCRITO.

LIMA, 18 DE ENERO DE 2006.

[...]. [El resaltado y subrayado es nuestro].

8. De la Adenda del 18/1/2006 obrante en la escritura pública del 9/3/2006 anteriormente glosada, podemos advertir que las partes contratantes celebraron los siguientes actos:

a) Propiedades Inmobiliarias S.A.C., en su calidad de titular del derecho de superficie, transfiere el **5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie** que corre inscrito en la partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos.

b) Propiedades Inmobiliarias S.A.C., en su calidad de titular del derecho de superficie, transfiere vía compraventa el Departamento N° 501-Quinto Piso, inscrito en la partida electrónica N° 11833735 del Registro de Predios de Lima y el Estacionamiento N° 6-Primer Piso, inscrito en la partida electrónica N° 11833713 del mismo Registro, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos.

c) Obras de Ingeniería S.A., en su calidad de titular del terreno, transfiere vía compraventa el **5.29% de los derechos y acciones del terreno** inscrito en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos.

Asimismo, como consecuencia de los actos anteriormente celebrados; esto es, la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie registrado en la partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima y la compraventa del 5.29% de los derechos y acciones del terreno inscrito en la partida electrónica N° 07000410 del mismo Registro, la compradora sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos ha consolidado su propiedad sobre el Departamento N° 501-Quinto Piso y el Estacionamiento N° 6-Primer Piso, inscritos en la partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima, respectivamente y extinguido parcialmente el derecho de superficie adquirido.

Cabe acotar que la compraventa descrita en el literal b) accedió al Registro y las transferencias de acciones y derechos señaladas en los literales a) y c) fueron objeto de desistimiento parcial de la rogatoria.

9. Ahora bien, la primera instancia formula reparo a las transferencias celebradas en los literales a) y c) anteriormente citados, señalando que al Departamento N° 501-Quinto Piso y el Estacionamiento N° 6-Primer Piso inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713, respectivamente, no les corresponde terreno, al tratarse de una edificación en altura.

No obstante, en este caso, advertimos que el titular del derecho de superficie Propiedades Inmobiliarias S.A.C., además de transferir vía compraventa las mencionadas unidades inmobiliarias a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, acto que se publicita en el asiento C00002 de las referidas partidas registrales, transfirió el **5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie** inscrito en la partida especial N° 11833685 del mismo Registro, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de participación que ostentan dichas secciones en las zonas comunes [4.65%+0.64%].

Del mismo modo, el propietario del terreno Obras de Ingeniería S.A., **en su calidad de titular del terreno** transfirió a la mencionada sociedad conyugal el **5.29% de los derechos y acciones del terreno** inscrito en la partida electrónica N° 07000410 del Registro de Predios de Lima, siendo dicho porcentaje equivalente a la sumatoria de los porcentajes de

participación que ostentan dichas secciones en las zonas comunes [4.65%+0.64%].

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

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

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

Cuando el legislador habla de la consolidación, se está refiriendo a aquella figura jurídica conocida también en el Derecho Romano con el nombre de confusión, que consiste en la reunión en una misma persona de las calidades de deudor y acreedor a la vez, y que da lugar a la extinción de la deuda, puesto que ninguna persona puede deberse a sí misma.

La consolidación constituye una de las formas de extinguir las obligaciones.

Manuel BEJARANO SÁNCHEZ³, refiriéndose a la consolidación, precisa que “es interesante destacar que la reunión del crédito y la deuda en una misma persona elimina la relación jurídica obligacional, pues el vínculo de derecho enlaza dos extremos, al acreedor y al deudor, y cuando ambos quedan subsumidos en uno solo, el vínculo propiamente desaparece”.

El caso más frecuente de consolidación es el que se deriva del fallecimiento de uno de los contratantes, y el otro llega a ser su heredero. Puede producirse también cuando en los títulos valores el sujeto deudor, aceptante del título, posteriormente por sucesivos endosos adquiere la deuda al llegar el título valor a sus manos, de

² **Artículo 1300.-** La consolidación puede producirse respecto de toda la obligación o de parte de ella.

³ *Ibidem*, pág. 205.

modo tal que como aceptante es deudor y como endosatario es acreedor⁴.

La consolidación debe contener los siguientes requisitos. La fusión exige:

- Acreedor y deudor deben ser titulares de una obligación principal. Si uno de ellos es titular de una obligación secundaria, garantía, por ejemplo, entonces no se extinguirá la relación obligacional a fusión.

- Acreedor y deudor deben ser del mismo patrimonio. Si se refiere a patrimonios separados no procede, v.gr., deudor y acreedor de una herencia con beneficio de inventario.⁵

Tenemos entonces una única relación jurídica obligatoria con sus polos opuestos acreedor y deudor y, la confusión en una sola persona de ambas calidades antitéticas.

11. Ahora bien, habiéndose consolidado la propiedad de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N^{os} 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima, por haber adquirido la propiedad del suelo y edificación, podemos advertir que se ha extinguido parcialmente el derecho de superficie inscrito en la partida especial N^o 11833685 del mismo Registro.

El artículo 1034 del Código Civil señala que la extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de tercero.

Max Arias-Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quirós⁶, sobre la extinción del derecho de superficie expresa: "Otras causas. [...]".
1.4.1 Por consolidación. Es decir, cuando se reúnen en una misma persona las calidades de superficiario y de *dominus soli*. Esta forma de extinción puede ocurrir por efecto de la adquisición del suelo por

⁴ *Ibidem*. p. 206.

⁵ ZAVALETA CARRUITERO, Wilvelder. En: Código Civil. Tomo II (arts. 660 a 1350). Derecho de Sucesiones- Derecho Reales- Derecho de las Obligaciones. Editorial Rodhas, p.1299-1300.

⁶ ARIAS - SCHEREIBER PEZET, Max y CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo V - Derechos Reales. Gaceta Jurídica Editores S.R.L., Lima, Abril 1998, pág. 241.

parte del superficiario, sea por compra, legado, herencia u otro título; o como consecuencia de la adquisición por el *dominus soli* de la concesión superficiaria. También puede presentarse en el caso de que un tercero adquiriera, por cualquier título, el derecho de propiedad sobre suelo y edificación”.

12. Conforme a lo expuesto, resulta procedente que en virtud del título archivado N° 159164 del 29/3/2006, se extiendan los siguientes actos rogados:

(i) Transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos.

[ii] Extinción parcial del derecho de superficie por consolidación de la propiedad de la mencionada sociedad conyugal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima, debiéndose efectuar la correlación respectiva en las partidas involucradas.

13. Finalmente, la registradora en su denegatoria de inscripción no se percata que los actos materia de rogatoria son únicamente la transferencia del 5.29% de los derechos y acciones del derecho de superficie inscrito en la partida especial N° 11833685 del Registro de Predios de Lima, a favor de la sociedad conyugal conformada por Eduardo Francisco Chavarri Joo e Yvonne Jacqueline Alarcón Villalobos, y por ende, la extinción parcial del derecho de superficie inscrito en dicha partida, por consolidación de la propiedad de la mencionada sociedad conyugal, respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 11833735 y 11833713 del Registro de Predios de Lima, y la consecuente correlación en estas últimas partidas. Siendo, que lo que se encuentra vigente es el derecho de superficie que se solicita extinguir parcialmente.

En consecuencia, corresponde **revocar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima, y proceder a la inscripción del título referido en el encabezamiento, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Presidente de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2024/3583825-2023
P.BH

