TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 31 de marzo 2021

APELANTE	**:**	**JAVIER AMÉRICO SEGURA SALAS.**
TÍTULO	**:**	N° 2284169 del 1/12/2020.
RECURSO	**:**	H.T.D. N° 001963 del 15/1/2021.
REGISTRO	**:**	Predios de Lima.
ACTO	**:**	Donación.

SUMILLA

TRANSFERENCIA DE UNIDAD INMOBILIARIA DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Para la inscripción de la transferencia de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, así como de los aires reservados a favor de dicha sección, no se requiere la previa independización de dichos aires, por cuanto al transferirse la sección inmobiliaria también se trasladan los derechos sobre ella, conformando una unidad en conjunto en una sola partida registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación que otorga la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera a favor de Eliana Cecilia Delgado Campos, respecto de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 28/2/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González.

Mediante reingreso del 21/12/2020 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por el presentante Javier Américo Segura Salas.
- Fotocopia simple de la Resolución N° 1105-2018-SUNARP-TR-L del 15/5/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima, Ricardo Luna Vallejos, observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

Revisado el escrito presentado en vía de subsanación, se cumple con señalar con señalar lo siguiente:

Si bien es cierto la Resolución N° 1105-2018-SUNARP-TR-L del 15/05/2018 adopta un criterio en virtud a un supuesto que no es exactamente igual al presente; sin embargo, en su considerando número 4 hace mención a la condición de reserva de aires y su transferencia respecto de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y común, como es el presente caso en cuyo numeral 10 se concluye que para inscribir una transferencia de los AIRES RESERVADOS, se debe previamente independizar el mismo como unidad inmobiliaria.

En cuanto a la aclaración en el sentido que tan solo se está dando en donación la unidad inmobiliaria del segundo piso inscrita en la partida 14427767 a cuyo favor se reservaron los aires, formando la referida unidad inmobiliaria y los aires reservados a su favor UNA MISMA UNIDAD INMOBILIARIA CON AIRES.

Al respecto, se cumple con señalar que la unidad inmobiliaria inscrita en la partida 14427767 y los aires reservados, NO conforman UNA MISMA UNIDAD INMOBILIARIA ya que revisada la partida 14427767 del Registro de Predios, NO se aprecia que a dicha unidad inmobiliaria N° 2 le corresponda los AIRES. Por lo tanto, de ser el caso que solo sea materia de donación el inmueble independizado en la partida 14427767, sírvase aclarar en dicho sentido. Caso contrario, previamente deberá independizar los AIRES (Artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: “...Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros...”).

En tal sentido, se cumple con reiterar la esquela de observación de fecha 12/12/2020:

1.- Es materia de donación la unidad inmobiliaria inscrita en la partida 14427767 del Registro de Predios de Lima; así como la totalidad de los AIRES RESERVADOS a favor de dicha unidad inmobiliaria que consta inscrito en el asiento B00005 (rectificado en el asiento B00007) de la partida matriz N° 14013254. Señalando además que en el presente acto jurídico se encuentra comprendido todo lo que corresponde a dicha unidad inmobiliaria, incluyendo dicha RESERVA DE AIRES.

Al respecto, cabe precisar que para inscribir una transferencia de los AIRES RESERVADOS, se debe previamente independizar el mismo como unidad inmobiliaria. (Resolución N° 1105-2018-SUNARP-TR-L del 15/05/2018). Por tanto, sírvase inscribir previamente dicha independización.
2.- Sin perjuicio de lo antedicho, sírvase aclarar respecto del valor real que corresponde a cada inmueble; tal y conforme lo dispone el artículo 1625 del Código Civil.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El registrador ha considerado erróneamente que por un lado se está transfiriendo la Unidad Inmobiliaria N° 2 inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima y por otro lado los aires sin independizar reservados a favor de dicha unidad inmobiliaria.

- Sin embargo, ambos conforman y constituyen una misma unidad inmobiliaria con aires sin independizar, tratándose jurídicamente uno y otro de componentes o elementos integrantes de una misma unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, en que los aires sin independizar son el elemento accesorio que jurídicamente se une como parte integrante a la unidad inmobiliaria a cuyo favor han sido reservados, como parte de un todo y no dos unidades inmobiliarias distintas que deben ser previamente independizados uno del otro para que resulte válida y legitima la donación de la unidad inmobiliaria a cuyo favor se han reservado tales aires sin independizar.

- Al haberse reservado los aires sin independizar a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 se entiende y advierte que tales aires sin independizar se han incorporado jurídicamente como parte de un todo, al dominio de dicha sección de propiedad exclusiva; tratándose por tanto de un componente accesorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 888 del Código Civil.

- Por tanto, tales aires sin independizar reservados a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 y esta misma sección exclusiva son una misma unidad corpórea, no solo por cuanto hay continuidad física y geográfica, sino por cuanto básica y esencialmente, según fluye y consta de la memoria descriptiva de independización y reglamento interno del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 14013254 del Registro de Predios de Lima.

- En efecto, por voluntad expresa de los propietarios del predio matriz dichos aires dejaron de tener la condición jurídica de bien común del predio matriz para pasar a tener la condición jurídica de parte integrante de la referida Unidad Inmobiliaria N° 2.

- Consiguientemente, en tanto y cuanto la reserva de aires sin independizar – que puede ser a favor de determinada persona o a favor de determinada sección inmobiliaria de propiedad exclusiva, como es el caso de la Unidad Inmobiliaria N° 2, confiere al titular de tal reserva de aires sin independizar o al propietario de la sección exclusiva a cuyo favor se ha reservado tales aires sin independizar el derecho a construir uno o más pisos, no requiriéndose para ello la previa independización de los aires.

- Lo expuesto, pone en evidencia el error del registrador al sostener equivocadamente que los aires sin independizar reservados a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 no forma parte de esta unidad; es decir, que no constituyen una misma unidad inmobiliaria, lo cual resulta un total despropósito y craso error conceptual, tal como fluye del título archivado obrante en los antecedentes registrales que no ha sido verificado por el registrador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima

La edificación levantada sobre el lote 11 de la manzana N5 (N-Cinco) ubicada en calle 50, urbanización Pro Quinto Sector Segunda Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 de la citada partida, consta que el lote en mención se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera.

- En el asiento B00002 corre inscrita la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conformada por dos pisos, en mérito de la documentación obrante en el título archivado N° 2746409 del 15/11/2019.

- En el asiento B00003 corre inscrito el reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de la edificación *submateria*, en mérito de la documentación obrante en el título archivado N° 2746409 del 15/11/2019.

- En el asiento B00004 corre inscrita la junta de propietarios de la edificación *submateria*, en mérito de la documentación obrante en el título archivado N° 2746409 del 15/11/2019.

- En el asiento B00005 rectificado en el asiento B00007 consta que de acuerdo al artículo 3 del reglamento interno inscrito, el propietario del predio *submateria* ha reservado los aires a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, la misma que corresponde a la proyección vertical de los aires de la totalidad del área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, estando delimitados por las medidas perimétricas de la mencionada unidad inmobiliaria, correspondiéndole también la misma área de 111.04 m2. (título archivado N° 2746409 del 15/11/2019).

- En el asiento B00006 consta que como consecuencia de las independizaciones el predio matriz ha quedado reducido a zonas comunes (título archivado N° 2746409 del 15/11/2019).
Asimismo, consta la anotación de independización de la partida matriz en las partidas electrónicas N°s 14427766 (Unidad Inmobiliaria N° 1- Primer Piso) y 14427767 (Unidad Inmobiliaria N° 2- Segundo Piso) del Registro de Predios de Lima.

Partida independizada N° 14427767 del Registro de Predios de Lima

La Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso ubicada en la calle 50, urbanización Pro Quinto Sector Segunda Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, corre inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera, conforme se aprecia del asiento C00001 de la citada partida.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata. Con el informe oral del abogado Javier Américo Segura Salas, recibido vía Zoom.

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

- Si para la inscripción de la transferencia de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, así como de los aires reservados a favor de dicha sección, se requiere la previa independización de dichos aires.

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

VI. ANÁLISIS

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

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

2. Por su parte, el artículo 32 del RGRP, al precisar los alcances de la calificación registral, señala que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

> “a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (…)”.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la donación que otorga la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera a favor de Eliana Cecilia Delgado Campos, respecto de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la escritura pública del 28/2/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González.

El registrador observó el título señalando que la transferencia también comprende los aires reservados a favor de la mencionada unidad inmobiliaria que consta inscrito en el asiento B00005 rectificado en el asiento B00007 de la partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima, por lo que previamente deberá independizarse dichos aires como unidad inmobiliaria.

Por su parte, el recurrente sostiene que la Unidad Inmobiliaria N° 2 y sus aires reservados conforman una sola unidad inmobiliaria, puesto que dichos aires sin independizar se han incorporado al dominio de la referida sección exclusiva, no tratándose de dos unidades inmobiliarias independientes que

deban ser previamente independizadas para que resulte válida la donación rogada.

4. De la revisión de la escritura pública de donación del 28/2/2020 otorgada ante notario de Lima Francisco Banda González adjunta al título alzado, podemos apreciar de sus cláusulas lo siguiente:

> "(…)
> SEGUNDO: Por el presente acto jurídico, **"LOS DONANTES"**, procediendo en pleno uso de sus facultades mentales e intelectuales, por propia voluntad y decisión, sin que concurra o se dé algún supuesto o circunstancia de dolo, error, coacción o violencia física o moral que pudiera enervar o invalidar los efectos que se derivan del presente acto jurídico, **DAN EN DONACIÓN, a favor de "LA DONATARIA", la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO"**, (…), cuyo dominio a favor de "LOS DONANTES" **corre debidamente inscrito en la partida electrónica N° 14427767** de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima, (…), que es el mismo que se describe e identifica en la cláusula primera que antecede, transfiriendo de ese modo y en tal virtud, "LOS DONANTES" a "LA DONATARIA", a título gratuito y en calidad de donación, sin cargas ni condiciones que satisfacer o cumplir por "LA DONATARIA", así como sin reservas ni limitaciones de ningún tipo, la propiedad y dominio absoluto de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" inscrito en la partida electrónica N° 14427767 de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima, (…), **adquiriendo de ese modo y en tal virtud "LA DONATARIA"**, en forma gratuita y en calidad de donación, sin ninguna carga y/o condiciones que satisfacer o cumplir, así como sin reservas ni limitaciones de ningún tipo o clase, **la propiedad y dominio absoluto de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" inscrito en la partida N° 14427767** de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima, (…), **haciéndose hincapié que en la donación de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO**" que se identifica y describe en la cláusula primera que antecede, que por este acto jurídico se realiza a favor de "LA DONATARIA", **se halla comprendido, además de la misma "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO", la totalidad de los porcentajes que le corresponde en el dominio de los bienes y servicios comunes, así como la totalidad de los aires reservados a favor de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO"**, **precisándose que los aires reservados a favor de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" se extienden sobre la totalidad del área ocupada y techada de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" que es de 111.04 m2.** (…), **hallándose delimitado los límites y medidas de los aires reservados a favor de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" antes descrito por la proyección vertical de los límites y medidas de los aires reservados a favor de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" antes descrito, hallándose inscrita la indica reserva a favor de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" antes descrito en el asiento B00005 de la partida electrónica N° 14013254** de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Lima; asimismo, se precisa y hace hincapié que en la donación objeto del presente acto jurídico, se encuentra comprendido todo cuanto de hecho o por derecho corresponde o es inherente o propio de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" que se identifica y describe en la cláusula primera que antecede; haciéndose hincapié, asimismo, que la presente donación se realiza AD CORPUS, sin reservas ni limitaciones de ningún tipo.
> TERCERO: Sin perjuicio del carácter gratuito de la presente transferencia por donación a favor de "LA DONATARIA" de la "UNIDAD INMOBILIARIA N° 2 – SEGUNDO PISO" que se identifica y describe en la cláusula primera que antecede, se valoriza el bien donado antes señalado en la suma de S/. 40,000.00 (…)". (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, la transferencia vía donación comprende la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima, así como la totalidad de los aires reservados a favor de dicha unidad inmobiliaria.

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

Sobre la base de dichas normas es posible afirmar que los *"aires"* no son sino el derecho o facultad que se reconoce a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes, sobre el suelo de un terreno sin construir, sea que el dueño del terreno sea la misma persona u otra diferente. De manera ordinaria y para ejemplificar, sería el derecho que tiene el propietario de un lote de terreno sin construir para edificar, si lo quiere, dentro de los límites del perímetro superficial de su predio, o el derecho del propietario de una casa de un piso para seguir edificando, si lo desea, un segundo o tercer piso y así de modo indefinido respetando, claro está, los parámetros urbanísticos y edificatorios respectivos[1].

6. Ahora bien, la Ley Nº 27157[2] establece que son bienes de propiedad común, los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario (artículo 40 inciso h).

Por su parte, la Directiva Nº 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común, aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 340-2008-SUNARP-SN del 23/12/2008, regula el tema de los aires de la edificación en los siguientes términos:

> "**5.5. Inscripción de los aires**
> Cuando en el reglamento interno se establezca la reserva de aires de la edificación, esta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo, siempre que se le asigne porcentaje de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que se cuente con un área proyectada de acceso.
>
> **El reglamento interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada**." (El resaltado es nuestro).

---

[1] Resoluciones N° 028-2007-SUNARP-TR-L del 12//1/2007 y N° 366-2009-SUNARP-TR-A 23/10/2009.
[2] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20/7/1999.

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

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

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

7. De lo expuesto, se advierte que la citada directiva regula dos situaciones:

- La posibilidad de independizar los aires, es decir de abrir una partida registral independiente para la inscripción de esos aires, que serán objeto de derechos singulares; y
- La reserva de aires que implica que los aires no se independizan.

La independización de los aires conlleva a que se consignen en forma independiente en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta independización, el Registro exige además del área proyectada de acceso, que se le asigne a los "aires" un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes. Distinto es el caso de la cláusula de reserva de aires para una futura ampliación de edificación, en la que el Registro se limita a inscribir el reglamento interno (con cláusula incluida) sin independizar en ninguna partida los "aires". Dicha estipulación se incorpora en la partida matriz del edificio, atribuyéndose el derecho de sobreelevación a favor del propietario-constructor o a favor de algún titular exclusivo.

8. En esa línea, el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece lo siguiente:

> "(…)
> Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.
> **El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada**". (El resaltado es nuestro).

9. Ahora bien, como se ha indicado en el acápite de Antecedentes Registrales, en la partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima

corre inscrita la edificación levantada sobre el lote 11 de la manzana N5 (N-Cinco) ubicada en calle 50, urbanización Pro Quinto Sector Segunda Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima.

En la citada partida registral se aprecia, entre otros, los siguientes asientos:

Asiento C00001 consta que el lote en mención se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera.

Asiento B00002 corre inscrita la declaratoria de fábrica del predio *submateria* conformada por dos pisos.

Asiento B00003 corre inscrito el reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de la edificación *submateria*.

Asiento B00004 corre inscrita la junta de propietarios de la edificación *submateria*.

Asiento B00005 rectificado en el asiento B00007 consta que de acuerdo al artículo 3 del reglamento interno inscrito, el propietario del predio *submateria* ha reservado los aires a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, la misma que corresponde a la proyección vertical de los aires de la totalidad del área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, estando delimitados por las medidas perimétricas de la mencionada unidad inmobiliaria, correspondiéndole también la misma área de 111.04 m2.

Dicha edificación matriz se independizó en las siguientes unidades inmobiliarias.

* Unidad Inmobiliaria N° 1 – Primer Piso independizada en la partida electrónica N° 14427766 del Registro de Predios de Lima.
* Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso independizada en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso registrada en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima, se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Alberto Rivera Maldonado y Ana Ysabel Delgado Campos de Rivera, en cuyo asiento B00001 se indica que tiene un área ocupada y área techada de 111.04 m2., habiéndose descrito sus linderos y medidas perimétricas respectivas.

10. De la revisión del título archivado N° 2746409 del 15/11/2019 que dio mérito a la extensión de los asientos B00002, B00003, B00004 y B00005 rectificado en el asiento B00007 de la partida matriz N° 14013254 anteriormente mencionados, podemos apreciar que obra – entre otra documentación – el reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, en cuyos artículos 2, 3 y 6 se establece lo siguiente:

> "(…).
>
> **ARTÍCULO 2°. - CARACTERÍSTICAS DE LA "UNIDAD INMOBILIARIA":**
>
> Las características de la "UNIDAD INMOBILIARIA" son las siguientes:

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

a) Ubicación:
(…)

b) Descripción y uso:
La “UNIDAD INMOBILIARIA” es una edificación de uso como vivienda que consta de un total de dos (02) unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva distribuidas de la siguiente manera:
- Unidad Inmobiliaria N° 1 – Primer Piso.
- Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso.
Con reserva de aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo piso.
(Precisándose que la reserva de los aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, es de los aires que se encuentra ubicado, en proyección vertical, sobre la totalidad del área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, estando delimitado los aires que se reserva por la proyección vertical de los límites y medidas perimétricas de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, siendo por ende 111.04 m2. el área de los aires sin independización que se reserva a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso por ser 111.04 m2. el área ocupada del segundo piso de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso).

La “UNIDAD INMOBILIARIA” se encuentra destinada a uso de vivienda.

ARTÍCULO 3°. - SECCIONES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA
Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de la “UNIDAD INMOBILIARIA” son:

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	ÁREA OCUPADA	ÁREA TECHADA	USO
Unidad Inmobiliaria N° 1 – Primer Piso	Primer Piso	141.09 m2.	111.04 m2.	Vivienda
Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, con reserva de aires sin independización a favor de la unidad inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso	Segundo Piso	111.04 m2.	111.04 m2.	Vivienda

- Con reserva de aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo piso.

(Precisándose que **la reserva de los aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, es de los aires que se encuentra ubicado, en proyección vertical, sobre la totalidad del área ocupada de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso**, estando delimitado los aires que se reserva por la proyección vertical de los límites y medidas perimétricas de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, siendo por ende 111.04 m2. el área de los aires sin independización que se reserva a favor la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso por ser 111.04 m2. el área ocupada del segundo piso de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso).

(…)

ARTÍCULO 6°. – PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	ÁREA OCUPADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES	CRITERIO ADOPTADO
Unidad Inmobiliaria N° 1 – Primer Piso	Primer Piso	141.09 m2.	56.00%	Área ocupada

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, con reserva de aires sin independización a favor de la unidad inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso	Segundo Piso	111.04 m2.	44.00%	Área ocupada

(…)". (El resaltado es nuestro).

11. Del título archivado anteriormente glosado, podemos apreciar que el reglamento interno de la edificación *submateria* estableció una reserva de aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, la misma que se extiende sobre la totalidad del área ocupada (111.04 m2.) de dicha sección exclusiva.

12. Entonces, podemos advertir que los aires que comprenden un área ocupada de 111.04 m2. han sido reservados para la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso inscrita en la partida electrónica N° 14427767 del Registro de Predios de Lima y por consiguiente no para el predio matriz, por lo que la extensión del asiento B00005 rectificado en el asiento B00007 de la partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima, no debe llevar a concluir que los aires se reputan para éste, cuando en la misma inscripción se ha señalado expresamente que los aires se reservan para la referida Unidad Inmobiliaria N° 2, lo cual resulta concordante con el reglamento interno obrante en el precitado título archivado.

13. En tal sentido, siendo que la donación rogada comprende la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, así como los aires reservados a su favor, no se requiere para su inscripción la previa independización de sus aires, ya que al transferirse dicha sección de propiedad exclusiva también se trasladan los derechos sobre ella, como son los aires reservados, conformando de este modo una unidad en conjunto en una sola partida registral (Partida electrónica N° 14427767).

En cuanto a la transferencia de las secciones inmobiliarias, como es en el presente caso, hay que traer a colación lo señalado en el artículo 132 del Reglamento de la Ley N° 27157[3]:

> "La transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma".

Distinto es el caso que se pretenda transferir únicamente los aires reservados, en cuyo supuesto sí correspondería su previa independización como unidad inmobiliaria, tal como establece el numeral 5.6[4] de la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN anteriormente citada.

---

[3]Aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC[3], posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA[3], luego modificado mediante Decreto Supremo Nº 008-2019-VIVIENDA[3].

[4] **5.6. TRANSFERENCIA DE AIRES. -**
La venta o cualquier acto de transferencia de aires de la unidad superior se inscriben siempre que se constituya reglamento interno y se adjunten planos de independización y memoria descriptiva autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado.

Cabe añadir que en la Resolución N° 1105-2018-SUNARP-TR-L del 15/5/2018[5] invocada por el registrador en la denegatoria de inscripción, este colegiado confirmó la denegatoria de aclaración de compraventa respecto de una sección exclusiva (Departamento 101), por cuanto dicha transferencia no comprendió los aires del cuarto piso, los cuales según los antecedentes registrales fueron reservados a favor del propietario originario del predio matriz y registrada la reserva en la partida matriz. Asimismo, esta instancia precisó que para la inscripción de la transferencia de dichos aires se requiere su previa independización.

En el caso bajo análisis, no se pretende la transferencia de aires reservados, sino que comprende la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso y sus aires reservados, los cuales conforman una misma unidad inmobiliaria.

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

14. Ahora bien, habiéndose determinado que para la inscripción de la donación rogada no se requiere la previa independización de los aires reservados de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, tampoco corresponde aclarar la valorización del bien señalada en la cláusula tercera de la escritura pública adjunta, por tratarse de una sola sección de propiedad exclusiva.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador.

15. Finalmente, siendo que en el asiento B00005 rectificado en el asiento B00007 de la partida matriz N° 14013254 del Registro de Predios de Lima se publicita la reserva de aires sin independización a favor de la Unidad Inmobiliaria N° 2 – Segundo Piso, corresponde que dichos asientos sean trasladados a la partida independizada N° 14427767 del Registro de Predios de Lima, ello en concordancia con el precitado numeral 5.5 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP-SN, el cual establece que la reserva de aires sin independización debe plasmarse en el asiento correspondiente a la partida registral del predio matriz o de otra partida vinculada.

En ese sentido, de conformidad con el artículo 76[6] del RGRP, corresponde disponer el traslado – vía rectificación – de los asientos anteriormente mencionados.

---

[5] En el numeral 10 del análisis se señaló lo siguiente:
"10. En el presente caso, tenemos que la reserva de aires obra inscrita en la partida matriz y no en una partida independizada.
Como ya se ha señalado, el numeral 5.6 de la Directiva sobre el Régimen de Propiedad Exclusiva y Común, ha dispuesto expresamente que cualquier acto de transferencia de aires se inscribirá siempre que se adjunten planos de independización y memoria descriptiva.
Esto es, para que pueda inscribirse la transferencia de los aires reservados, se requiere que previamente se abra una partida de independización de los aires, para lo cual - además de los planos y memoria descriptiva -, se requiere que se asigne a dichos aires un porcentaje de participación en los bienes comunes.
(…)".

[6] **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**
Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

RESOLUCIÓN No. - 567 -2021-SUNARP-TR-L

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. REVOCAR las observaciones formuladas por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER LA INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales correspondientes, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
2. DISPONER la rectificación de oficio a que se refiere el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Tribunal/Resoluciones2021/2284169-2020
P.BH



Firmado digitalmente por: ALIAGA HUARIPATA Luis Alberto FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/03/2021 09:15:04-0500



Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/03/2021 09:51:04-0500



Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/03/2021 11:17:10-0500

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.
No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.