



**RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS  
REGISTROS PUBLICOS No. 340 -2008-SUNARP/SN**

**23 DIC. 2008**

**CONSIDERANDO:**

Que, una de las políticas de Estado para la reactivación económica ante la crisis financiera internacional es la promoción de la actividad de construcción, por lo que se hace necesario que esta Superintendencia coadyuve al logro de esa finalidad mediante la emisión de una norma que simplifique, compile y de soluciones flexibles a los problemas jurídicos advertidos en la construcción de edificios e inmuebles;

Que, en tal sentido, se hace imprescindible aprobar una directiva que establezca las reglas para la calificación e inscripción de los actos a que alude el párrafo precedente;

Que, es función y atribución de la SUNARP, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3° de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema No. 135-2002-JUS, normar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 10 de diciembre del año en curso, habiendo sido aprobado por unanimidad en ejercicio de las atribuciones conferidas por el literal b) del artículo 18° de la Ley N° 26366 y literal b) del artículo 12° del Estatuto de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar las reglas para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común.

Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto en el literal l) del Artículo 7 del Estatuto de la SUNARP;

**SE RESUELVE:**

Artículo Único.- Aprobar la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que establece los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común.

Regístrese, comuníquese y publíquese.



.....  
María D. Cambursano Garagorri  
Superintendente Nacional  
de los Registros Públicos

**COPIA FIEL DEL ORIGINAL**  
.....  
**DIMAS ALBERTO PALMA GONZALES**  
Secretario General  
SUNARP

# **DIRECTIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN**

## **I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

### **1. PRELIMINAR**

El auge de la construcción produce una serie de beneficios a la economía nacional de nuestro país, tales como la inversión en actividades productivas, la creación de puestos de trabajo, el desarrollo del crédito a favor de todas las capas sociales, la sensación de bienestar que se produce necesariamente con la adquisición de una vivienda, las nuevas oportunidades de creación de riqueza a través de mecanismos financieros como los mercados secundarios de hipotecas y la titulización de activos, etc. En el ámbito jurídico esta situación se manifiesta en un aumento considerable de las inscripciones registrales que se refieren a edificaciones y complejos inmobiliarios, lo que, sin embargo, y por lógica natural da como resultado la existencia de crecientes conflictos interpretativos entre los usuarios y el sistema registral.

Estos conflictos se agudizan por los siguientes factores: a) la normativa que regula el sector es parca y poco detallista; b) los enunciados normativos se prestan a disímiles interpretaciones; c) las novedades en la técnica constructiva exigen soluciones distintas de los problemas jurídicos del pasado; d) la ley otorga libertad a los propietarios para regular sus relaciones jurídicas a través del reglamento interno, lo que origina criterios disímiles a la hora de calificar la validez y legalidad de dichos actos; e) la jurisprudencia de los tribunales administrativos no siempre se muestra acorde con las nuevas tendencias del derecho ni con las necesidades del tráfico económico.

Esta situación exige que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos haga uso de su potestad normativa, reconocida por la Ley 26366, para efectos de establecer disposiciones uniformes sobre la calificación e inscripción de los títulos referidos al régimen de propiedad exclusiva y común.

El régimen de propiedad exclusiva y común o de propiedad horizontal está definido en el art. 129 del Reglamento (se refiere al TUO aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA): “Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios”. De esta definición institucional pueden extraerse las siguientes notas distintivas:

- a) Edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones de dominio exclusivo.
- b) Coexistencia en la mencionada edificación o conjunto de edificaciones de bienes de dominio común y servicios comunes.
- c) Pertenencia, o vocación de pertenencia, a distintos propietarios de las secciones de dominio exclusivo.

La propiedad horizontal tiene como presupuesto objetivo la existencia de un edificio dividido en distintos sectores. Sin embargo, modernamente, se habla de “propiedades horizontales atípicas”, ya que no tienen como sustento fáctico un edificio, sino, diversas casas que comparten algunos bienes o servicios comunes. Se habla, por ejemplo, de una propiedad horizontal tumbada, cuya principal nota distintiva es que no hay superposición horizontal de unidades inmobiliarias, pues éstas cuentan con relativa independencia, pero comparten zonas de ingreso o viales comunes. En nuestro país es el caso de las llamadas quintas o casas en copropiedad, las cuales pueden regularse tranquilamente por el régimen de la propiedad horizontal (arts. 126, 127 y 128 Reglamento), aun cuando también pueden someterse al régimen paralelo de “independización y copropiedad”. Para las quintas ambos regímenes son alternativos, y puede optarse por uno u otro en forma voluntaria.

También se habla en doctrina de los llamados conjuntos inmobiliarios, que han sido regulados expresamente en la reciente modificación de la Ley de Propiedad Horizontal española (Ley 8/1999), y que introduce esta figura con el nombre de

“complejos urbanos”, cuya característica fundamental es la existencia de distintas fincas perfectamente separadas y que por la naturaleza de las cosas podrían tener vida independiente, pero que, sin embargo, acuerdan compartir algún elemento de comunidad que las vincula. Podríamos ejemplificar esta figura a través de los complejos conformados por un conjunto de unidades inmobiliarias de relativa independencia, y que sólo se encuentran vinculados por algún elemento común esencial (viales), o incluso se relacionan por elementos comunes no esenciales (piscina o campos deportivos). Estos conjuntos inmobiliarios se encuentran incluidos en el concepto legal de propiedad horizontal bajo el término de “conjunto de edificaciones” a que alude el art. 129 del Reglamento.

El art. 38 de la Ley 27157 asegura una amplia libertad a favor de los propietarios, quienes pueden optar porque una edificación se regule por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o por el régimen de independización y copropiedad. Empero, el Reglamento ha establecido una excepción a la libertad de elección del propietario, de tal manera que los edificios de departamentos no pueden acogerse al régimen de independización y copropiedad, debiendo adoptar necesariamente el estatuto de la propiedad horizontal (art. 128, 2 Reglamento). Es tal sentido, los complejos inmobiliarios que se encuentren conformados por secciones de varios pisos divididas horizontalmente y que pertenezcan a distintos propietarios no pueden optar por el régimen alternativo de independización y copropiedad. El Reglamento aclara que la obligatoriedad de la propiedad horizontal se mantiene en los casos de propiedad por pisos superpuestos (art. 128). En consecuencia, el régimen facultativo de la Ley se convierte, en virtud del Reglamento, en un régimen facultativo que rige exclusivamente a los conjuntos inmobiliarios en los que no haya propiedad superpuesta por pisos.

## **2. REGLAMENTO INTERNO**

El acto constitutivo de propiedad horizontal es aquel negocio jurídico destinado a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad exclusiva y propiedad común, o que está en trance de convertirse en ello. A tal fin el título contendrá

aquellos datos configuradores de la propiedad horizontal, sirviendo además para la incorporación convencional de determinadas reglas de organización y conducta de los propietarios<sup>1</sup>. Debe anotarse que el propietario no puede sujetar un edificio al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común si es que no se cumplen con los elementos configuradores establecidos por la Ley y el Reglamento (secciones de propiedad exclusiva, diferentes propietarios, secciones de propiedad común). Por tanto, no basta la declaración del propietario en el acto o título constitutivo, se requiere además la presencia de los elementos mencionados.

El reglamento interno viene a ser un negocio jurídico (en la terminología del Código Civil, acto jurídico) en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos obligacionales y reales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominical normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes<sup>2</sup>. Éstas quedan destinadas a favor de aquéllas. La segunda característica fundamental es que da origen a un régimen especial de propiedad (propiedad exclusiva y propiedad común), en el cual se establece un sistema complejo de facultades, limitaciones, cargas y obligaciones, que viene a constituir una “lex rei” que vincula a los otorgantes del acto y a los sucesivos adquirentes<sup>3</sup>.

El art. 39 de la Ley dispone que el reglamento interno se apruebe por el promotor o constructor del edificio, o en su caso por los propietarios que sumen más del 50% del porcentaje de participación. En el segundo caso se establece una situación de hecho consistente en que las secciones de propiedad exclusiva ya han sido vendidas por el propietario original, sin que éste haya elaborado el reglamento

---

<sup>1</sup> SOTO NIETO, Francisco. *El título constitutivo de la propiedad horizontal*. EN: VV.AA. *Libro en Homenaje de Ramón María Roca Sastre*, Junta de Colegios Notariales de España, Madrid 1975, Tomo I, pág. 368.

<sup>2</sup> PÉREZ PÉREZ, Emilio. *Propiedad, Comunidad y Finca Registral*, CRPME, Madrid 1995, pág. 285.

<sup>3</sup> *Ibid.*, pág. 185-186.

interno en su debida oportunidad. Ante esta realidad, la Ley faculta a los actuales propietarios (aun cuando sólo cuenten con documento privado) a fin que puedan aprobar el reglamento interno, para lo cual se necesitará el voto favorable de más del 50% del porcentaje de participación. La mayoría que exige la ley (art. 39) para la aprobación del reglamento interno debe entenderse como ABSOLUTA, esto es, el acuerdo sólo será vinculante y obligatorio cuando lo adopten más del 50% del porcentaje de participación general del edificio. Llama la atención la forma de realizar el cómputo por el “porcentaje de participación”, ya que al momento de sesionar los propietarios todavía NO HAN APROBADO EL REGLAMENTO INTERNO y, por tanto, no se han determinado las cuotas de participación; empero, la solución pasa por computar los votos por cabezas en atención que el art. 24 de la Ley establece una presunción de igualdad en los porcentajes de los bienes comunes, lo que en buena cuenta significa que el cómputo de las mayorías se realizará normalmente por cabezas.

El art. 42 de la Ley 27157 contempla el contenido del reglamento interno, el mismo que podemos dividirlo de la siguiente manera a efectos didácticos y que será tomado en cuenta para la calificación:

- a) La descripción física del edificio, de las unidades de propiedad exclusiva, de los bienes de propiedad común y la enumeración de los servicios comunes.
- b) La fijación de la cuota de participación.
- c) Las disposiciones convencionales sobre la administración y gobierno del edificio, la formación de la voluntad corporativa de los propietarios, y finalmente los derechos y obligaciones de éstos, y las limitaciones a la propiedad.

### **3. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERNO**

La Ley 27157 no contempla ningún dispositivo que precise la mayoría necesaria para modificar el reglamento interno. Será necesario acudir a los principios generales a fin de suplir las deficiencias normativas. En este momento debemos recordar que el voto favorable de los propietarios representativo de más del 50%

de participación, resulta suficiente para aprobar el reglamento interno. Pues bien, no parece difícil sostener que la misma mayoría absoluta será también suficiente para modificarlo. Esta interpretación ha sido ratificada por el reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial No. 004-2000-MTC/15.04, cuyo artículo 13-e señala que un reglamento interno puede modificarse por mayoría calificada, salvo los casos de variación de cuota.

Por su parte, en la práctica negocial se ha impuesto el criterio referido a que basta una mayoría calificada de 2/3 de los votos para aprobar una modificación de las cuotas de participación establecidas en el reglamento interno. Si bien el vigente Reglamento no contiene norma expresa, el art. 148 resulta aplicable por analogía, en tanto establece que la mayoría de 2/3 computados en forma general, resulta suficiente para vender, gravar, ceder en uso o afectar bienes o zonas comunes de la edificación. En tal sentido, si para actos de tanta importancia se requiere el porcentaje de 2/3, este mismo coeficiente parece exigible –por analogía– para los casos de modificación en la cuota de participación. Esta interpretación se ratifica en el reglamento interno modelo establecido por la Resolución Viceministerial No. 004-2000-MTC/15.04, en el cual se como válida que la modificación de los porcentajes de participación pueda realizarse previo acuerdo **calificado** de la Junta de Propietarios (art. 8). Pues bien, si concordamos esta cláusula sugerida con el título del art. 148 del Reglamento (“acuerdos por mayoría **calificada**”), se deducirá que los acuerdos calificados son aquellos aprobados con el voto de 2/3 del porcentaje de participación del edificio.

En los casos de acumulación, independización o subdivisión, estos son actos de potestad del propietario individual, por lo que en sí sólo requieren un consentimiento meramente formal de la junta para aprobar las respectivas modificaciones del reglamento interno (y a veces, ni siquiera se requiere de dicho consentimiento formal); en cambio, en las otras hipótesis no estamos en presencia de una potestad individual, sino del grupo, lo cual no se puede suplir con un previo consentimiento que carece de objeto. En los casos de acumulación o independización se produce un fenómeno complejo: a) variación de áreas, y b) nacimiento de nuevas fincas registrales. Siendo ello así, resulta imperativo que se

modifique el reglamento interno en tanto nacerá una nueva finca que requiere porcentaje de participación en las zonas comunes, lo cual exige además el reajuste de las cuotas de las fincas anteriores (art. 142 Reglamento)<sup>4</sup>. El legislador comprendió la necesidad de contemplar este supuesto de hecho en forma expresa, con el objeto de facilitar el derecho de los propietarios a independizar, subdividir y acumular sus secciones de dominio exclusivo. En este sentido, es muy importante que el art. 44 de la Ley haya otorgado a los propietarios la facultad de acumular, subdividir e independizar los bienes de dominio exclusivo. Para tal efecto, la cuota de participación resultante se determinará sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas e independizadas, según cada caso. Para tal efecto el propietario notifica a la Junta de Propietarios de tales hechos, a fin que proceda a la modificación respectiva del reglamento interno. Si ésta se muestra renuente a modificar el reglamento, el interesado podrá acudir ante el Juez a fin que la Junta sea condenada a formalizar el acuerdo en mérito a la obligación impuesta legalmente. El art. 142 del Reglamento también exige que el acuerdo se apruebe por la junta a pedido del interesado. Sin embargo, en caso de permitirlo el reglamento interno a través de una cláusula expresa, entonces el mismo propietario puede fijar unilateralmente las cuotas SIN PERJUDICAR A TERCEROS, para lo cual se cuenta, además, con el control de legalidad del registrador al momento de calificar el título presentado para su inscripción. El reglamento interno modelo aprobado por Resolución Viceministerial No. 004-2000-MTC/15.04 ha tratado de enfrentar este problema, pues considera válida la cláusula del reglamento interno, por la cual **no será necesario** un acuerdo de la junta de propietarios, bastando que la modificación de los porcentajes pueda ser solicitada por el interesado o ser dispuesta por el Presidente de la Junta (art. 8). Un reglamento interno con tal cláusula contendría una hipótesis típica de “consentimiento previo”.

---

<sup>4</sup> Sin embargo, en el régimen vigente los porcentajes de participación no necesariamente se fijan de acuerdo al área de las secciones de dominio exclusivo. Por lo tanto, su variación no significa que en todos los casos opere necesariamente un reajuste de las mencionadas cuotas y, por consiguiente, un reajuste del reglamento interno.

Los bienes de propiedad común, tales como pasadizos, escaleras, zonas de acceso, entre otros, tienen como finalidad permitir que los propietarios puedan hacer un adecuado uso y disfrute de las secciones de dominio exclusivo. En este sentido, son bienes de carácter instrumental, pues son necesarios en función de la propiedad privativa. El Reglamento lo llama “derecho accesorio” (art. 13). La vigente ley (art. 43) permite que la transferencia de bienes de propiedad común se apruebe por dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta (art. 148, 1 Reglamento)<sup>5</sup>.

#### 4. EL CASO ESPECÍFICO DE LOS AIRES

El término “aires” alude a la facultad que se concede a una persona a fin de sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes. Esta figura se conoce también en doctrina como derecho de vuelo o levante, y se encuentra regulado –por ejemplo- en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario Español, cuya doctrina ha ido perfilando los contornos jurídicos de la institución.

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 la cláusula incluida), sin independizar en ninguna partida “los aires”. La estipulación, por tanto, se incorpora en la partida matriz del edificio, aun cuando debe señalarse que muchas veces esa inscripción se omite por lo que la presente directiva trata de salvar esos errores. Segundo, la cláusula de “**independización de aires**” cumple un doble efecto: reservar un derecho de sobreelevación, y solicitar, además, que éste se consigne en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta inscripción, el Registro

---

<sup>5</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Estudio de la ley de regularización de edificaciones, de la licencia de obra y declaratoria de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y común*, Jurista Editores, Lima 2006, pág. 400 ss.

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.

Otro punto que genera dudas es el caso recurrente por el cual un reglamento interno omite mencionar el estatuto jurídico de los aires, por lo que se reputa común, pero que luego pretende ser aclarado por un acuerdo de la junta de propietarios por la que se modifica el reglamento interno y se indica, por ejemplo, que los aires se reservan a favor del propietario-constructor. En este caso la jurisprudencia registral ha asumido el criterio de que estamos en presencia de dos actos jurídicos: uno, la desafectación de la zona común -aires- para convertirla en zona exclusiva de co-titularidad entre todos los propietarios y que constituye un acuerdo corporativo de la asamblea; dos, la transferencia de dominio entre los copropietarios de la nueva zona exclusiva a favor de quien se constituirá como su titular exclusivo (por ejemplo: Resolución No. 732-2008-SUNARP-TR-L de 11 de julio de 2008).

A criterio de esta Superintendencia la citada corriente jurisprudencial no es correcta, por lo menos no en todos los casos. En efecto, téngase en cuenta los casos recurrentes en los que el sótano y la azotea son zonas comunes por simple omisión del reglamento interno. En tal situación, la atribución legal opera por el solo silencio, pero éste puede ser modificado o aclarado por una estipulación en contrario del propietario o propietarios. Por tanto, debe admitirse que el efecto del silencio concluye cuando se expresa algo. Distinto es el caso de la atribución directamente de origen voluntario, en donde el derecho ingresa automática e irrevocablemente en el patrimonio del titular por cuanto se trata de acto inequívoco de voluntad, y solo puede salir de él a través de un acto de transmisión.

En conclusión, no puede equipararse la atribución voluntaria de los aires con la mera atribución legal por efecto del silencio. La razón de ello es que la propia ley señala con toda claridad que la primacía es otorgada a la atribución voluntaria, lo cual significa que el silencio puede ser derogado a través de una declaración de voluntad con efecto jurídico. Por tal motivo, nuestro ordenamiento jurídico está

conforme en preferir la atribución voluntaria que deroga los efectos producidos por el silencio. La ley no exige que esta declaración expresa deba ocurrir siempre en el primer acto, ya que resultaría absurdo admitir que una simple omisión, descuido o error de redacción produjese un efecto definitivo que las partes NO HAN QUERIDO, PUES ELLAS NO SE HAN MANIFESTADO EN NINGÚN SENTIDO. Por tanto, cuando no hay declaración entonces siempre cabe que el titular aclare su propio silencio. Por el contrario, la atribución voluntaria, que ya presupone una declaración en determinado sentido, no es supletoria, ni subsidiaria, por lo cual el efecto que produce es el de una manifestación vinculante, la cual da lugar a una atribución definitiva por su carácter positivo, y ante lo cual sí se requiere de un acto de transmisión.

En tal caso solo es necesario un acuerdo que requiera del voto favorable de las dos terceras partes de los propietarios por analogía con el mismo voto requerido en las hipótesis de “transferencia o venta de zonas comunes”. Por tanto, basta un acto jurídico para efecto de producir la atribución legal de los aires, cuál es, la aclaración de que esta zona pertenece al propietario-constructor, sin necesidad de un segundo acto de transferencia de dominio adicional. La justificación de esta solución se encuentra en que la atribución voluntaria manifestada en el reglamento interno o en la aclaración del reglamento conlleva la derogación del silencio.

Igual solución se obtiene cuando se trata de un acuerdo adoptado por unanimidad de todos los propietarios miembros de la junta, pues en este caso, al igual de lo que ocurre en el acápite precedente, se entiende que se ha producido solo un acto jurídico de reconocimiento o constatación de la propiedad privada a favor de determinada persona, para lo cual basta un negocio de aclaración o modificación, sin necesidad de un acto de transferencia dominical. Así opina la mejor doctrina: *“Se admite generalmente que la propiedad y los otros derechos reales pueden ser objeto de negocios de comprobación. Estos negocios no tienen, empero, eficacia constitutiva y no ingresan dentro de los modos de adquisición de los derechos reales.*

*Ellos valen sobretudo para probar entre las partes la existencia de la situación jurídica comprobada”<sup>6</sup>.*

Por tanto, la antigua jurisprudencia registral solo quedará subsistente para las hipótesis de reglamentos internos que hayan establecido en forma expresa que los aires son zonas comunes; pues en tales casos ya existe una atribución de propiedad por acto de voluntad a favor de todos los copropietarios, y eso solo puede removerse mediante un nuevo acuerdo de desafectación y transferencia a favor del tercero.

Asimismo, se hace necesario aclarar en forma expresa que la convocatoria de las juntas de propietarios se acredita de la misma forma establecida por la directiva de regularización de consejos directivos de las asociaciones civiles. En tal sentido, la formalización de las escrituras públicas o las declaraciones juradas se otorgan solo por el presidente de la junta, o por la persona designada por la misma asamblea. En tal caso se entenderá que la representación recae en forma indistinta, ya sea en el presidente por mandato legal, o en la persona designada por acto voluntario. Aquí sí es de destacar el avance positivo que ha significado la jurisprudencia del Tribunal Registral.

## **5. EXTENSIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Otro punto que la directiva pretende dilucidar es el referido a si las unidades inmobiliarias de los pisos superpuestos se restringen o no al área techada o pueden extenderse sobre la proyección vertical de la planta, aun cuando no exista techo. En otras palabras, si una unidad inmobiliaria de segundo piso, por ejemplo, solo puede constituirse respecto del techo de la primera planta o puede ampliarse sobre los espacios vacíos del mismo segundo piso hasta el perímetro del lote. Esta Superintendencia ha advertido que existe un criterio equivocado de los registradores quienes optan por la solución restrictiva. Ello no tiene en cuenta la

---

<sup>6</sup> BIANCA, Massimo. *Diritto Civile 6, La Proprietà*, Giuffrè Editore, Milán 1999, pág. 326.

disposición contenida en el art. 955 del Código Civil por la cual el sobresuelo puede pertenecer total o parcialmente a propietario distinto que el dueño del suelo. Es decir, el sobresuelo puede ser de dominio total de persona distinta, lo que implica que puede extenderse sobre toda la proyección ideal de la planta sucesiva del lote de terreno, comprendido dentro de su perímetro. No puede olvidarse que el dueño originario del predio es titular por toda la proyección vertical del perímetro del lote (art. 954 CC), y por esa misma razón puede reservar que todo el sobresuelo pertenezca a persona distinta del dueño del suelo (art. 955 CC). En otras palabras, si el dueño original lo es de “todos los aires” (del perímetro), entonces no hay razón para limitar la propiedad privada solo a una “parte de los aires” (la que pertenecen al techo). Por lo demás esta interpretación es acorde con la protección constitucional de la propiedad, pues de otra manera se pretendería que los propietarios renuncien forzosamente a una parte de su dominio exclusivo.

La misma situación se advierte en el caso observaciones que limitan el espacio físico que pueden tener las unidades de propiedad exclusiva, pues en muchos casos se deniega la inscripción aduciendo que las secciones carecen de iluminación o en ellas no se puede construir. Sobre el particular se debe señalar que las restricciones a la construcción, o la asignación de espacios a usos específicos, no impiden que estemos en presencia de propiedad privada, por lo que el registrador no puede oponer cuestiones propias de la zonificación que solo restringe la propiedad, pero no la priva. Además, debe recordarse que los temas de zonificación no se inscriben en el registro y no son susceptibles de calificación.

Distinto es el caso del perímetro o muro circundante, el mismo que por constituirse en lindero de la edificación no puede constituirse como predio independiente o como unidad de propiedad exclusiva. La misma lógica se aplica al suelo.

## **6. ADQUISICIÓN DE BIENES POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

La comunidad de intereses que existe entre los propietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal aconseja la existencia de una

organización de gestión y administración de dichos intereses<sup>7</sup>. El artículo 47 de la Ley 27157 establece que: “la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos”. Esta representación conjunta sólo puede referirse a los actos de gestión destinados a la conservación y mantenimiento del edificio. En consecuencia, la junta de propietarios es el ente no personificado que agrupa a los titulares de secciones de dominio exclusivo correspondientes a un edificio o conjunto de edificios, según su reglamento interno; y cuyo objeto es conservar y mantener los elementos o bienes comunes que les permita un adecuado disfrute de cada una de sus secciones privativas. En el caso peruano la solución es clara: **LA LEY NO LE HA CONCEDIDO PERSONERÍA JURÍDICA**, sin perjuicio de reconocerle una relativa subjetividad, en forma análoga a lo que sucede con las asociaciones no-inscritas o las sociedades irregulares

El grupo de propietarios, aunque no constituya una persona jurídica, sí cuenta con una relativa subjetividad que le permite actuar en forma unitaria en el tráfico contractual y judicial. Así pues, el Presidente tiene la atribución de representar al conjunto de propietarios para las actividades propias al cuidado y mantenimiento del edificio. Por lo tanto, en ningún caso se necesita la autorización de todos los propietarios para celebrar un contrato o instar una demanda judicial. Empero, el legislador no ha contemplado la posibilidad que las juntas de propietarios puedan adquirir bienes, lo que justamente dio origen a los conflictos planteados en la Resolución del Tribunal Registral No. 711-2006-SUNAR-TR-T de 14 de noviembre de 2006. En opinión de esta Superintendencia las juntas sí pueden adquirir bienes, incluso registrados, en virtud de los siguientes fundamentos<sup>8</sup>:

- a) El fenómeno de los entes no personificados o con subjetividad relativa (también denominados “personas jurídicas con capacidad mínima o capacidad general”) se impone en todo el Derecho comparado. La razón es

---

<sup>7</sup> PÉREZ PÉREZ, Emilio. *Propiedad, Comunidad y Finca Registral*, Op. Cit., pág. 272.

<sup>8</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. *Junta de propietarios y adquisición de bienes*. EN: *Diálogo con la Jurisprudencia*, No. 105, Junio 2007, pág. 266.

simple: los ordenamientos nacionales no pueden ignorar la situación producida por un grupo de personas que actúan como un conjunto unitario en el tráfico, y al que hay que regular en sus relaciones jurídicas y en sus actos de atribución frente a terceros. La solución generalizada es admitir que pueden actuar como unidad, pero normalmente sin autonomía patrimonial, con responsabilidad solidaria de sus partícipes y con el beneficio a los terceros de invocar solo los pactos y acuerdos favorables a ellos. La conclusión evidente, por tanto, es que pueden adquirir bienes.

- b) La misma solución ya se encuentra en otros entes no personificados regulados en nuestro propio ordenamiento, como es el caso de las asociaciones no-inscritas y las sociedades irregulares. En todas esas hipótesis es posible la adquisición y disposición de bienes.
- c) La junta de propietarios es una entidad instituida por ley para los casos en que existan edificaciones con secciones exclusivas y bienes comunes, cuya función es administrar y gestionar el conjunto inmobiliario a efectos de la conservación de las zonas comunes, así como de asegurar el funcionamiento correcto de los servicios para lograr una adecuada convivencia. En tal sentido, una administración de este tipo exige el recaudo de los fondos, su custodia, la inversión y gasto en el mantenimiento y conservación del edificio, todo lo cual implica necesariamente la celebración de contratos o la adquisición de bienes.

Sin embargo, el Tribunal Registral ha señalado en la resolución citada que este tipo de adquisiciones está sujeta a que el inmueble sea contiguo al edificio en comunidad, y que necesariamente aquél sea acumulado y convertido en zona común. Esta conclusión no se sustenta en norma alguna, y más bien pone en grave peligro a las juntas que se ven frecuentemente obligadas a iniciar procesos judiciales contra los propietarios morosos, por lo cual se producen embargos y hasta adjudicaciones sobre los bienes del deudor, lo que incluye bienes inmuebles. Si ello ocurre, el inmueble adquirido no solamente no será contiguo, sino que además muchas veces será la propia sección exclusiva dentro del mismo edificio,

por lo que no tiene ningún sentido exigir que ésta se convierta en zona común. Por tanto, se hace necesario corregir el criterio jurisprudencial.

Si bien es cierto que las juntas de propietarios están sujetas a una capacidad restringida y eventualmente pueden celebrar un acto en contravención o en exceso a su objeto (actos ultra vires)<sup>9</sup>; sin embargo, esa posibilidad debe analizarse caso por caso, en forma individual, ya que no es posible establecer de manera previa cuál será el propósito concreto que pretende realizar la junta a través de de la adquisición del inmueble. Por lo demás, el análisis de la existencia de un acto ultra vires o no, escapa sin dudas a la función registral, pues la cuestión de propósitos y subjetividades está excluida definitivamente de los alcances de la calificación, por lo cual la denuncia de un acto ultra vires corresponderá a los mismos propietarios, quienes deberán instar la correspondiente acción de impugnación del acuerdo de junta.

En los casos de adquisición de inmuebles u otros bienes registrados por parte de la junta, debe entenderse que los propietarios vienen a ser todos los titulares de las secciones exclusivas, por lo que así debería ser consignado en el asiento. Sin embargo esta solución es impracticable<sup>10</sup>. Así en el Derecho comparado se da cuenta de una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, fechada el 19 de febrero de 1993, en donde se permite la práctica de asientos teniendo como titular registral a la junta de propietarios. En otro caso se produciría una gran complejidad, pues no cabe pensar que el asiento registral se practique a nombre de cada uno de los propietarios en propiedad horizontal<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Por el contrario, en las sociedades que cuentan con capacidad jurídica general, y no restringida, no es posible la realización de actos ultra vires (art. 12 LGS).

<sup>10</sup> El mencionado autor recuerda que el artículo 11º-5 del Reglamento Hipotecario Español (reformado por el Real Decreto 1867/1998 del 4 de septiembre) permitía la anotación de embargos y demandas a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, este párrafo de la norma (como varios otros) fue anulado por cuestiones de forma por la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de fecha 31 de enero del 2001. A pesar de dicha anulación, el autor considera que la solución doctrinal sigue siendo la misma a la contemplada en el Real Decreto: GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del registro mercantil*, Civitas, Madrid 2001, pág. 267.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

Esta postura ha ganado amplio predicamento en el Derecho español.<sup>12</sup> Para el caso peruano la solución que se impone es la misma por cuanto las juntas de propietarios cuentan con relativa subjetividad jurídica y, por tanto, la inscripción deberá extenderse directamente en su nombre, con indicación precisa del edificio o complejo al que corresponde.

## **7. EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN**

Una de las mayores lagunas que se advierte en nuestro sistema normativo de la propiedad horizontal se encuentra en la extinción del régimen. La doctrina advierte dos modalidades de extinción: voluntaria e involuntaria.

Por la primera los propietarios deciden demoler el edificio, con lo cual falta la base objetiva sobre la que se asienta el régimen de propiedad exclusiva y común, siendo que al no existir el edificio ya no hay distinción entre zonas exclusivas y comunes. Se requiere el consentimiento de los propietarios a través de una asamblea y el acto material de la demolición. Una vez producida la extinción del régimen nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo que exista un solo titular de todas las zonas de dominio exclusivo. No obstante, podría producirse una excepción cuando la propiedad exclusiva y común pueda delimitarse exclusivamente sobre el suelo, siendo un ejemplo de ello la figura de las quintas.

Por la segunda la demolición se produce por cuestiones ajenas a la voluntad de los propietarios. El caso típico es la destrucción del edificio, ante lo cual nace una copropiedad ordinaria sobre el suelo, salvo la hipótesis de excepción ya indicada en el párrafo anterior.

## **8. LOS EDIFICIOS PROYECTADOS O EN CONSTRUCCIÓN**

---

<sup>12</sup> GONZÁLEZ-MENESES, Manuel. *Inscripciones y anotaciones a favor de entidades sin personalidad jurídica*. EN: *Boletín del Colegio de Registradores de España. Centro de Estudios Registrales*, No. 78, Madrid, diciembre 2001, pág. 3273.

Es necesario distinguir dos hipótesis en apariencia iguales: **la primera**, comprende el caso de un único predio sobre el cual se levantan nuevas construcciones, en donde la hipoteca afecta todo el conjunto, pues se entiende que estamos ante una unidad jurídica; ello no obsta a que el predio pueda dividirse en dos o más unidades inmobiliarias, en cuyo caso la hipoteca persigue a cada una de las unidades o porciones resultantes del predio original (Art. 1101 CC). **La segunda hipótesis** se refiere al caso de un edificio proyectado o en fase de construcción –y de allí la similitud con el supuesto anterior-, pero en el que se pretende constituir una hipoteca distinta sobre cada uno de los distintas fracciones o unidades que resultarán divididas luego de la construcción del edificio. Así pues, y en vía de ejemplo, una cosa es hipotecar el terreno y, con ello, gravar todo lo que se le incorpore, especialmente las construcciones, e incluso si luego el edificio se divide en varias fracciones, cada una de ellas mantiene la hipoteca primigenia (primera hipótesis), y otra cosa es hipotecar una de las fracciones del edificio meramente proyectado o en estado de construcción, o gravar todas las fracciones pero con hipotecas distintas, sin que una afecte a la otra, de tal suerte que cada una de esas fracciones o unidades goce de unidad jurídica para todos los efectos, incluyendo la posibilidad de constituir una hipoteca en forma separada al resto del edificio. En el primer ejemplo se hipoteca el predio y todas sus partes integrantes; en el segundo ejemplo, por el contrario, se hipoteca una fracción del predio, siendo que esa fracción no tiene realidad física completa pues el edificio no está iniciado o no está concluido.

En el segundo caso la opinión común considera que se trata de un típico bien futuro sobre el cual no es posible constituir hipotecas en virtud del art. 1106 CC. Esta interpretación se generalizó en el Registro, por lo cual no se inscribían las hipotecas sobre unidades inmobiliarias proyectadas o en construcción, aun cuando constase inscrita la pre-declaratoria de fábrica, y ante lo cual siempre es pertinente preguntarse cuál es la utilidad de ésta. En tal sentido, el problema detectado (imposibilidad de inscribir hipotecas sobre unidades proyectadas) ha tratado de ser corregido a través de la Directiva No. 002-2003-SUNARP/SN, referida a la inscripción de contratos de compraventa de viviendas en proceso de construcción o en planos, financiados por terceros, y de hipotecas. En efecto, de las

consideraciones expuestas en la propia directiva se señala que el artículo 1106 CC influye negativamente en el tráfico de inmuebles, pues si bien se admite que las unidades proyectadas son bienes futuros, sin embargo, se postula una interpretación que salva la prohibición de hipotecar este tipo de bienes.

En los artículos 5.2 y 5.3 de la anterior directiva se establece que el Registro puede albergar una anotación que contiene, no la inscripción de la hipoteca, sino de la obligación de constituir hipoteca, la cual se da cuando el precio no se ha cancelado en su totalidad (hipoteca legal) o cuando existe financiamiento de tercero y se acuerda la constitución del gravamen (hipoteca convencional). Sobre el particular no es criticable que se reconozca la obligación de perfeccionar la hipoteca, como deber jurídico que emana del título de hipoteca antes de la inscripción, pero esta conclusión no puede aceptarse cuando se toma como premisa que las unidades inmobiliarias proyectadas son bienes futuros, y esa circunstancia hace derivar la nulidad del título de hipoteca en virtud del art. 1106 CC. Por tal motivo es necesario aprovechar la aprobación de una directiva integral sobre la propiedad exclusiva y común, a fin de dar solución a un problema que se mantiene latente.

Así, el predio es una superficie deslindada del suelo, lo cual incluye también el subsuelo y el sobresuelo por ser éstos el espacio físico que se necesita para lograr su aprovechamiento y utilidad. En tal sentido, el predio es un bien presente (art. 954 CC), con o sin construcciones, éstas son sólo un aprovechamiento más del bien que ya existe, pero su existencia o ausencia en nada modifican la naturaleza y presencia del bien, el cual de por sí ya se extiende en línea vertical hacia arriba y hacia abajo por todo su perímetro. Las construcciones futuras o proyectadas en nada obstan a que estemos ante un bien presente, ya existente, real, y no ante un bien futuro. Por el contrario, la cosa es distinta, no cuando hay edificaciones en curso, sino fundamentalmente cuando existe proyectada la división de ese único predio en distintas unidades o departamentos que se encuentran en curso de construcción. En tal caso, efectivamente, estamos ante un bien futuro, en la modalidad de cosa que existe físicamente (el suelo y su extensión vertical), pero en el que no existe separación material (unidad inmobiliaria en proyección), por lo cual esa porción o fracción del predio no puede ser objeto de derechos singulares,

al ser una parte integrante, y por lo tanto será considerada jurídicamente como bien futuro. Hasta aquí, esta primera perspectiva del tema no se aleja demasiado de la opinión común, aun cuando los fundamentos invocados probablemente no sean los mismos (no importa tanto la construcción futura, sino la futuridad de partes integrantes que todavía no se han separado del bien matriz)<sup>13</sup>.

Sin embargo, esta cuestión tiene una segunda perspectiva. Así pues, el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables económicamente. Esas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud hasta donde se extienden las facultades del propietario, el cual puede hacer uso de su derecho hasta los confines mismos de la cosa. En la propiedad sobre predios, esos confines se determinan a través de los límites verticales y horizontales, los cuales no necesariamente son naturales o intrínsecos, sino convencionales o artificiales, esto es, fijados por el propio ser humano en sus relaciones de atribución y tráfico. Téngase en cuenta que la superficie territorial, por naturaleza, se extiende ilimitadamente (para efectos jurídicos) y sin tener confines intrínsecos. Únicamente es el hombre quien pone límites al terreno o a la extensión vertical de éste, y ello con la finalidad de lograr la demarcación del objeto sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad, y separar así los distintos objetos del mundo externo susceptibles de apropiación. Por tanto, la delimitación de los predios o sus porciones o fracciones independientes (sea por trazos horizontales o verticales) es un tema simplemente convencional, en donde el propietario puede decidir libremente, dentro de los límites de la ley<sup>14</sup>.

Siendo ello así, las unidades inmobiliarias o los departamentos meramente proyectados o en curso de ejecución, pueden ser objeto de división material antes de culminar la construcción, ya que el punto decisivo no es éste (que no es relevante para la existencia física del predio), sino la voluntad del propietario en la delimitación horizontal o vertical de las distintas fracciones, pues se trata de un

---

<sup>13</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Hipoteca sobre Bienes Futuros*, Tesis para optar el grado de doctor en derecho por la PUCP, Lima 2007, pág. 200-201.

<sup>14</sup> *Ibid.*, pág. 201-202.

tema simplemente convencional o artificial, pero siempre que exista un elemento objetivo al cual remitir en última instancia la citada delimitación. en tal sentido, las unidades inmobiliarias proyectadas sí cuentan con esa base física objetiva, que no es sino el suelo sobre el que necesariamente deben asentarse. así pues, aun cuando los departamentos futuros no existan, siempre existe el suelo que constituye el soporte físico de dichos departamentos; ello se ratifica si tenemos en cuenta que el titular de la unidad inmobiliaria en construcción ya es co-titular del suelo sobre el que se asentará el edificio, según el estatuto normativo del régimen de propiedad exclusiva y común, y por tanto la hipoteca no recae sobre un bien futuro (por lo menos, no totalmente), sino sobre un objeto complejo: una parte que ya tiene realidad física (suelo) y otra parte proyectada; en tal caso, la hipoteca puede existir ya sobre la parte real, sin perjuicio de extenderse sobre la parte proyectada cuando ésta también exista. PERLINGIERI y CALONGE hablan de las “cosas impropias o parcialmente futuras”<sup>15</sup>, esto es, de aquellas que ya existen en germen y, por ende, no puede aplicarse en estricto la categoría de los bienes futuros, pues en tal caso se desnaturalizaría la regulación del elemento objetivo que ya existe in natura. Esta postura dogmática se encuentra, además, conforme con la finalidad que modernamente pretenden las legislaciones de edificaciones, cuál es, tutelar la posición del adquirente.

Por tales consideraciones, la presente directiva deroga la anterior, y a través de una mejor doctrina, establece que procede constituir hipoteca sobre las unidades proyectadas o en construcción, pues ya existe la base física del suelo. En caso que no se consume la edificación, y se cancelen las anotaciones de hipoteca, entonces se traslada el asiento registral a la partida matriz con respecto al porcentaje de acciones y derechos que correspondía a la unidad inmobiliaria en proyección.

## **9. APLICACIÓN AL RÉGIMEN DE INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD**

---

<sup>15</sup> Cits. PLANA ARNALDÓS, María del Carmen. “La compraventa de cosa futura”. EN: VV.AA. *Temas actuales de derecho civil*, pág. 139.

La diferencia entre los regímenes de “propiedad exclusiva y común” e “independización y copropiedad” se difumina en la práctica, lo cual se confirma por el hecho que se inscriben reglamentos internos sin precisar el régimen adoptado y, a pesar de ello, el registrador no lo advierte y a las partes no les interesa. Lo que ocurre es que al darse la Ley 27157 se pensó en establecer un régimen alternativo (independización y copropiedad) sumamente flexible y liberal, sin junta de propietarios y sin reglamento interno, de tal suerte que cada titular podría construir, independizar, acumular o modificar su unidad inmobiliaria sin siquiera avisar al conjunto de propietarios. Esta situación no era viable pues un edificio con zonas comunes no puede ser el territorio soberano de todos ellos sin que se pongan de acuerdo -a través de las mayorías- sobre los intereses en la comunidad; por tal motivo, el Reglamento tuvo que retroceder en sus pretensiones, y prácticamente no reguló la figura, pues se limitó a definirla en un artículo (art. 128), y no le prestó más atención. Sin embargo, la falta de claridad de la ley y el reglamento hizo que los abogados y notarios recurriesen a los moldes consagrados por la práctica, por lo cual se generalizó el uso del reglamento interno y la junta de propietarios en el régimen alternativo de independización y copropiedad. Esta situación se “legalizó” con la aprobación del formato de modelo de “reglamento interno”, el cual incorporó un modelo para este específico régimen (aprobado por Resolución ViceMinisterial No. 004-2000-MTC/15.04) y por el Reglamento del Registro de Predios (art. 68,2).

Por tal motivo es pertinente una norma que establezca la aplicación de la presente directiva a los casos de edificaciones sujetas al régimen de independización y copropiedad.

## **II. OBJETO**

Se establece una guía completa de calificación registral de los actos del régimen de propiedad exclusiva y común.

### **III. ALCANCE**

La norma deberá ser aplicado por los órganos de calificación que integran la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### **IV. BASE LEGAL**

Ley 27157: Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento de licencia de obra y declaratoria de fabrica, y del régimen de propiedad exclusiva y común.

Ley 27333: Ley Complementaria de Regularización de Edificaciones.

Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA: Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

### **V. CONTENIDO**

#### **5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN.-**

De conformidad con el artículo 128 del Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA, el régimen de propiedad exclusiva y común es obligatorio en todos los casos en que existan unidades inmobiliarias superpuestas en el plano vertical.

En caso contrario puede optarse por el régimen de propiedad exclusiva y común o el de independización y copropiedad.

#### **5.2. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO**

El reglamento interno se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de la misma.

También se aprueba conforme al artículo 39 de la Ley 27157, por acuerdo de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes.

En este último caso, la convocatoria se realiza por el propietario-constructor o por los propietarios que reúnan por lo menos el 25% de participación en la edificación, debiéndose notificar a los otros propietarios mediante esquelas con cargo de recepción y con una anticipación no menor de cinco días naturales.

### **5.3. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO.-**

El reglamento interno se modifica por acuerdo de la junta que cuente con más del 50% de la participación de los propietarios.

De conformidad con el artículo 135 del Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA, para los casos de modificación del porcentaje de participación, desafectación de los bienes comunes, venta, gravamen, cesión en uso o afectación permanente de zonas comunes, se requiere un acuerdo por mayoría calificada de 2/3 partes de las participaciones.

En estos casos, la comunicación notarial a los propietarios que no asistieron a la Junta así como el transcurso del plazo de veinte días útiles contados a partir de dicha notificación, a que se refiere el artículo 43 de la Ley 27157, podrá ser acreditado mediante declaración jurada otorgada por el presidente de la Junta.

### **5.4. ACUMULACIÓN, SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIÓN.-**

El propietario de secciones de dominio exclusivo puede acumularlas, subdividirlas o independizarlas por acto propio.

Para formalizar la modificación del reglamento interno se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de los secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

Si el reglamento interno contiene cláusulas especiales de consentimiento previo, el propietario podrá acumular, subdividir e independizar por escritura pública unilateral en la que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas. La modificación también puede ser dispuesta sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

#### **5.5. INSCRIPCIÓN DE LOS AIRES.-**

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

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

#### **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.

#### **5.7. CONDICIÓN JURÍDICA DE LOS AIRES.-**

De conformidad con el artículo 40, inciso h), de la ley 27157 los aires se reputan zonas comunes, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario por las cuales se les atribuya la condición de sección de propiedad exclusiva.

Para efectos registrales la clausula en contrario consta en el reglamento interno, o en una modificación posterior en el que se apruebe el acto de reconocimiento de la propiedad preexistente de los aires, y que había sido omitida en la declaración inicial del reglamento interno. Para ello se requiere la votación favorable de 2/3 del porcentaje de participación de los propietarios.

Si el reglamento interno atribuye expresamente la condición de zona común a los aires será aplicable el artículo 135 del Decreto Supremo No. 035-2006-VIVIENDA, salvo que el reconocimiento de la propiedad preexistente se realice por unanimidad de los propietarios.

#### **5.8. CONDICION JURIDICA DE OTRAS ZONAS COMUNES.-**

La norma precedente se aplica, en lo que fuese pertinente, a las otras zonas comunes cuya condición jurídica también se determine por la simple omisión del reglamento interno.

#### **5.9. EXTENSIÓN DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-**

La inscripción de las unidades de propiedad exclusiva puede extenderse al área techada y al espacio vacío que corresponda a la planta en que se encuentre, según la proyección vertical y hasta los límites del perímetro.

La extensión y ámbito de la propiedad privada se adquiere y transfiere con independencia de los límites impuestos por la zonificación.

El muro circundante de la edificación o el suelo se considera zona común esencial, sin que sobre ella proceda la desafectación.

#### **5.10. APLICACIÓN DE DIRECTIVA DE ASOCIACIONES.-**

La convocatoria a cualquier junta de propietarios se acredita, facultativamente a elección del interesado, por el mecanismo previsto en la directiva de regularización de consejos directivos de asociaciones civiles.

La formalización por escritura pública o las declaraciones juradas son otorgadas, indistintamente, ya sea por el presidente de la junta o por la persona designada en la propia asamblea.

#### **5.11.- MODIFICACIÓN DE LA RESERVA DE AIRES YA CONSTITUIDA.-**

En caso que un reglamento interno ya contenga la cláusula de reserva de aires a favor de un propietario, para su modificación requerirá necesariamente el consentimiento del respectivo titular, además del acuerdo de modificación del reglamento interno.

#### **5.12.- PLANOS DE DECLARATORIA DE FÁBRICA E INDEPENDIZACIÓN.-**

Los planos presentados para la inscripción de Declaratoria de Fábrica e Independización que cuenten con el respectivo visado municipal o de verificador, según el caso no podrá ser objeto de observación ni rechazo registral.

#### **5.13.- ADQUISICIÓN DE BIENES.-**

Para efectos registrales la junta de propietarios puede adquirir bienes muebles e inmuebles.

El asiento de inscripción expresará como titular a la junta de propietarios, debiendo consignar el detalle de la edificación o conjunto inmobiliario al que se refiere.

#### **5.14.- EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN.-**

El régimen de propiedad exclusiva y común se extingue por demolición o destrucción del edificio, salvo que las zonas comunes y exclusivas puedan delimitarse exclusivamente en función del suelo.

También se extingue el régimen por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación respectiva en la partida matriz. Esta acumulación no requiere de ningún requisito municipal o administrativo.

#### **5.15.- DOCUMENTACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO.-**

El reglamento interno o su modificación se inscriben en mérito de escritura pública o documento privado con firmas legalizadas del presidente de la junta.

Cuando sólo interviene el presidente bastará la copia certificada del acta de la junta de propietarios en la que se adopta el acuerdo, sin requerirse la transcripción del texto del reglamento o su modificación.

#### **5.16.- INSCRIPCIÓN DE ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN**

Se inscribe en la partida matriz el presidente de la junta de propietarios o la directiva, de ser el caso.

La falta de inscripción del presidente o directiva durante un período o más, no impide la sucesiva inscripción del órgano de representación correspondiente al período actual.

#### **5.17.- INTERVENCIÓN DEL PRESIDENTE EN LA DOCUMENTACIÓN**

El Presidente de la Junta de Propietarios es el representante de los propietarios y puede intervenir en las escrituras públicas, documentos privados y declaraciones juradas, sin necesidad de comparecencia personal de cada uno de los titulares de las secciones de dominio exclusivo.

La misma regla se aplica a cualquier persona distinta del presidente que cuente con designación especial realizada por la Junta de propietarios para formalizar un acuerdo determinado.

#### **5.18.- REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.-**

Las normas de la presente directiva se aplican por analogía y en cuanto fuese pertinente, a los mecanismos de regularización de edificaciones regulados en el Título I de la Ley 27157.

#### **5.19.- EDIFICIOS PROYECTADOS O EN CONSTRUCCIÓN.-**

Es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de pre-declaratoria de fábrica.

Una vez culminada la edificación, la inscripción se convierte automáticamente en definitiva.

En caso que no se culmine la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado. Este traslado se realiza en forma automática y simultáneamente con la asignación del citado porcentaje.

#### **5.20.- APLICACIÓN DIRECTA.-**

La presente directiva se aplica también al régimen de independización y copropiedad.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

La presente directiva se aplica, incluso, a los procedimientos registrales en trámite y a las nuevas presentaciones de títulos anteriormente tachados.

#### **DISPOSICION FINAL**

La presente directiva entra en vigor al día siguiente de sus publicaciones en el diario oficial.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-**

Derógase la directiva No. 002-2003-SUNARP/SN, referida a la inscripción de contratos de compraventa de viviendas en proceso de construcción o en planos, financiado por terceros y de hipotecas.

#### **VI. RESPONSABILIDAD**

La norma es de estricto cumplimiento por los órganos de calificación que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, bajo responsabilidad.