

INDEPENDIZACION

YESSENIA DEL CARMEN CAMPOS SALAZAR

ACTOS VINCULADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PREDIO

- 1 • Inmatriculación y Primera inscripción de dominio
- 2 • Subdivisiones y acumulaciones
- 3 • Independización
- 4 • Reglamento interno
- 5 • Habilitación urbana
- 6 • Declaratoria de fábrica

Noción de Predio

Es la base objetiva sobre el cual recaen los derechos reales (finca).

En Sentido Material:

- Roca Sastre: Un trozo de terreno (concepto físico) atribuido a un titular. (concepto jurídico)

En Sentido Funcional:

- García y García: Unidad del destino económico que representa. (rural o urbano).

En Sentido Catastral:

- Representación gráfica e individualizada. Art. 11 y 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, en adelante RIRP.

Noción de Predio

En Sentido Registral

- Un concepto más amplio :La Cruz Berdejo: No es necesariamente una superficie delimitada o individualizada por signos físicos. “Todo lo que abre folio registral”. Supera las nociones material, funcional o catastral. Incluye lote de terreno, departamentos, “aires”, derecho de superficie, etc.

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

“Predio: Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable”

INDEPENDIZACIONES



• Subdivisiones



• Independización



• Reglamento interno



• Habilitación urbana

MATRIZ Y DERIVADAS



REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES - RNE

INDEPENDIZACIÓN

Proceso de *división de una parcela o una edificación* en varias unidades inmobiliarias independientes.

PARCELA

Superficie de *predio rústico*.

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES - RNE

PARCELACIÓN

División de un *predio rústico en parcelas*, sin cambio de uso, en zona rural o de expansión urbana.

SUBDIVISIÓN

Partición de *terrenos habilitados* en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz.

INDEPENDIZACIONES DE PREDIOS

La independización es el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o independización y copropiedad...

Art. 58 del RIRP

INFORME TÉCNICO PREVIO

“Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. (...)”

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.”

Art. 11 RIRP

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL ÁREA DE CATASTRO

“(...) En la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de Catastro. (...) el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

(...)”.

Art. 11 RIRP (antecedente: precedente X Pleno T.R.)

REQUISITOS GENERALES

REQUISITOS GENERALES DEL TÍTULO

1. Intervención o autorización del (los) propietario (s).

Acto de disposición (Ref. Resolución 1284-2014-SUNARP-TR-L)

2. Descripción del área, linderos y medidas perimétricas del o los predios que se desmembran y en su caso, del área remanente.

Supuesto de independización obligatoria del área remanente: Cuando está constituida por porciones que no tienen solución de continuidad, siempre que correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para la independización.

Art. 59 RIRP

EXCEPCIÓN AL REQUISITO GENERAL DE DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REMANENTE

Supuesto: No es factible determinar el área, linderos y medidas perimétricas de la matriz.

Norma: No es exigible la descripción del área remanente ni presentar planos. Bastará presentar plano del área materia de independización visado por autoridad competente, previa suscripción de verificador, cuando corresponda.

El área de Catastro determina la imposibilidad de describir el área remanente.

4ta. DCF del RIRP

IMPOSIBILIDAD DE INFORME TÉCNICO

Supuesto: Ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales que impidan que el Área de Catastro pueda determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz.

Norma: Se procederá a la inscripción de la independización de la partida matriz.

No se requerirá plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Art. 59 RIRP – 3er párrafo

TACHA SUSTANTIVA POR FALTA DE PLANO

REQUISITO OBLIGATORIO EN TÍTULOS DE INDEPENDIZACIÓN (artículos 61, 62 y 64 RIRP)

Desde su presentación e ingreso por el Diario, debe contener **los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra** visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios.

NORMA: en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

Art. 59 RIRP – 4to párrafo- Art. 42 del RGRP. Inc. G.

INDEPENDIZACIÓN OBLIGATORIA

Supuesto: inscripción de actos que impliquen variación de titularidad respecto de parte de predios inscritos.

Norma: debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

Artículo 115 del RIRP

REQUISITOS ESPECIALES DE INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL: PREDIOS URBANOS

SUBDIVISION

Las subdivisiones constituyen las particiones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación. Estas pueden ser de 2 tipos:

Sin obras:

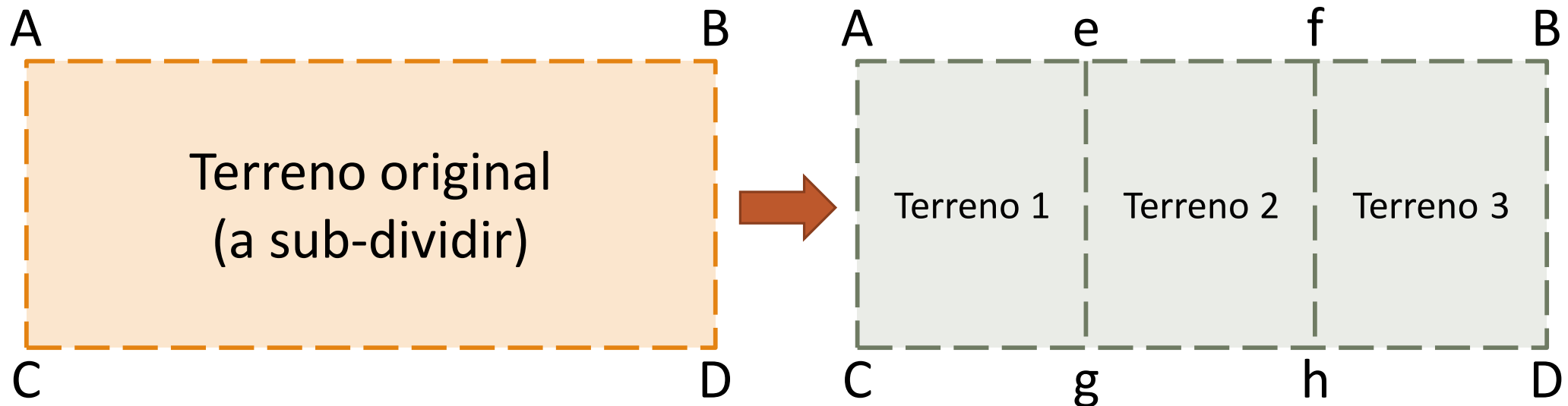
- cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos

Con obras:

- cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos

SUBDIVISION

(Reglamento nacional de edificaciones) Las subdivisiones constituyen las particiones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación.



SUBDIVISION

El FUHU, su anexo “F” y *plano de subdivisión* visado con área, linderos y medidas de cada predio.

Plano y códigos de referencia catastral o constancia negativa de catastro (DS 002-89-JUS).

Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los propietarios que no intervinieron en el trámite.

Art. 60 del RIRP

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Intervención de condóminos en la subdivisión de un predio

“La independización como consecuencia de la subdivisión de un lote de terreno urbano requiere el consentimiento de todos los copropietarios del mismo, consentimiento que podrá expresarse en la solicitud de subdivisión formulada ante la municipalidad respectiva, o con posterioridad, mediante escrito con firma legalizada”.

Resolución N° 633-2008-SUNARP-TR-L

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS CONFIGURADOS COMO QUINTA

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad.

Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Art. 60 del RIRP

PRECEDENTE VINCULANTE

Traslado de gravámenes en la división y partición de un bien

Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.

XVII Pleno

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO UBICADO EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA SIN CAMBIO DE USO

- ❖ Formulario único de habilitación urbana FUHU, y su anexo F con el número de resolución de autorización.
- ❖ Plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente.
- ❖ **Art. 62 del RIRP**

Superposición pre existente

Resolución : 1775-2013-SUNARP-TR-L de 29/10/2013

Procede la inscripción de la independización de un predio cuando el área de catastro informa que el área materia de independización se superpone a la de predios inscritos, sólo si se trata de superposición preexistente.

Lote mediterráneo

Resolución : 137-2013-SUNARP-TR-T de 04/04/2013

Existencia de sub lote mediterráneo en un proceso de subdivisión

La imposibilidad de salida de un sub lote y su comunicación con el exterior no obsta la inscripción de la subdivisión rogada, más aún si se funda en una resolución administrativa válida.

Y la competencia Municipal sobre Predios Rústicos

Resolución : 1431-2012-SUNARP-TR-L de 28/09/2012

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO INSCRITO COMO RÚSTICO

Si un predio se encuentra registrado como rústico procede la inscripción de la subdivisión e independización del mismo aplicando los requisitos de un predio urbano, si mediante certificación expedida por la Municipalidad competente se acredita su calidad de urbano.

EXCEPCIONES A LA AUTORIZACIÓN MUNICIPAL DE SUBDIVISIÓN

1. Regularización de edificaciones.
2. Independización como consecuencia de la desacumulación de predios.
3. Resolución judicial que ordena la independización.

1. REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 4 de la Ley 27333.- De la acumulación o subdivisión

La acumulación o subdivisión de unidades inmobiliarias se realiza mediante el formulario registral a que se refiere la Ley N° 27157 pudiendo también formalizarse mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 2010 del Código Civil, en cuyo caso deberá presentarse al Registro como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. Para la inscripción de la acumulación o subdivisión no será necesario ningún trámite administrativo, municipal o de cualquier otra clase.

1. REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 7 de la Ley 27333.- De la inscripción en los Registros Públicos

- 7.1.** En las regularizaciones tramitadas al amparo de la Ley N° 27157 y de la presente Ley, no será exigible para su inscripción en el registro la previa autorización administrativa o municipal de subdivisión o independización del terreno.
- 7.2.** El Registro, por el solo mérito del acto de regularización, procederá a la desmembración o segregación de las unidades inmobiliarias objeto de la regularización.

Para los efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 7.2 de la Ley 27333, la segregación o desmembración de área materia de declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva, se efectuará **por el sólo mérito del instrumento que lo contenga.**

En dicho instrumento se indicará el área remanente luego de la segregación o desmembración, **sin que sea necesario la intervención de los titulares registrales de tal área remanente.** La instancia de calificación registral solicitará los planos y memorias descriptivas que permitan la verificación catastral de la segregación o desmembración.

Directiva 013-2003-SUNARP-SN

REQUISITOS PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO POR REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

FOR o escritura pública.

Planos de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente.

Art. 61 del RIRP, Leyes 27157, 27333.

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Independización en vía regularización

“De no existir construcciones que se regularicen o saneamiento de titulación de conformidad con la Ley N° 27157 y su Reglamento, para la independización de un predio urbano se requiere resolución de subdivisión y demás requisitos a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.”

Resolución N° 458-2009-SUNARP-TR-L

2. INDEPENDIZACIÓN POR DESACUMULACIÓN DE PREDIOS

No se requerirá resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario*.

Tercer párrafo del Art. 60 del RIRP

INDEPENDIZACIONES SUJETAS A LOS REGIMENES DE LA LEY 27157

REQUISITOS

1. Reglamento Interno
2. Documento privado suscrito por el propietario del predio con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de propiedad exclusiva y de las zonas comunes.
3. Plano de independización que grafique la descripción de las secciones de propiedad exclusiva y las zonas comunes.

Art. 63 RIRP

Reglamento Interno

- Es el estatuto de la edificación que contiene la descripción de las secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros. Art. 42 Ley 27157
- La declaratoria de fábrica constituye un acto previo para su inscripción, salvo disposición en contrario (subdivisión tipo quinta - habilitaciones para uso vivienda con bienes comunes). Arts. 42 y 51 RIRP, respectivamente.
- Art. 83 del RIRP.

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

a)

La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva

b)

Los derechos y obligaciones de los propietarios

c)

Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva

d)

Los reglamentos especiales referidos a obras, usos, propaganda u otros, de ser el caso

e)

La relación de los servicios comunes

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

f)

Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, de acuerdo con el criterio adoptado por los propietarios o por el propietario promotor

g)

Los porcentajes de participación que corresponden a cada propietario en los gastos comunes, los cuales serán iguales a los de participación en la propiedad de los bienes comunes, salvo que se adopte un criterio distinto

h)

El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere

i)

Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de la Junta de Propietarios

j)

Cualquier otro acuerdo o pacto lícito que sus otorgantes deseen incluir

CARACTERES ESPECIALES DEL FOLIO REAL

1. La partida que se abre está ***vinculada funcionalmente*** con la partida matriz en determinados aspectos: zonas comunes, reglamento interno, junta de propietarios.
2. Es posible la ***independización en una misma partida*** de dos o más secciones aunque no tengan solución de continuidad, siempre que constituyan una ***unidad funcional***.

Art. 63 del RIRP

Independización simultánea

- ▶ Las unidades de propiedad exclusiva se independizarán simultáneamente con la inscripción del reglamento interno.
- ▶ La independización implica la apertura de una partida especial en la que se señalará el régimen al que están sujetas y su relación con la partida matriz. En la partida matriz solo quedan las zonas comunes y eventualmente, los aires reservados.
- ▶ Art. 88 y 89 del RIRP.

Situación especial de los “aires”

- ▶ Los “aires” pueden ser definidos como el techo del último piso de una edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. También se consideran “aires” a los espacios vacíos a nivel del piso respectivo.
- ▶ Son comunes, salvo que en los “títulos de propiedad” se establezca lo contrario. (Art. 40 literal h) Ley 27157).
- ▶ Si en el reglamento interno se le considera como sección de propiedad exclusiva, debe asignársele porcentaje de participación y tener cuando menos proyectada un área de acceso. (Art. 5.5 de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN).
- ▶ Puede quedar en la partida matriz si el reglamento interno así lo establece. (Art. 5.5 Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN).

Reglamento interno con reserva de aires

Posibilidades:

1. Reserva de aires con independización:

Se independiza como sección de dominio exclusivo, con asignación de porcentajes de participación.

Debe tener un área proyectada de acceso.

2. Reserva de aires sin independización:

Dicha situación debe constar expresamente en el reglamento interno, la partida matriz o la vinculada.

Pluralidad de Reglamentos Internos

Delimitación en sectores o bloques, cada uno de ellos podrá contar con su Reglamento Interno propio.

La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas de Propietarios y demás aspectos concernientes a la edificación en su conjunto, serán fijados en un Reglamento Interno General común para todos los bloques o secciones.

Art. 154° del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC

MODIFICACIÓN DE R.I.

Modificación del Reglamento Interno, es el cambio que se realiza en el contenido del mismo.

Este cambio puede recaer, sobre el porcentaje de participación sobre los bienes comunes, o sobre otro contenido del mismo, lo cual determinará la mayoría exigida según sea el caso.

MODIFICACIÓN DE R.I.

Supuestos:

1. En general: Por acuerdo de la junta que cuente con más del 50% de la participación de los propietarios.
2. 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.
3. Acumulación – Independización : consentimiento previo unilateral

Regularización de Reglamento Interno

1. Se puede otorgar reglamento interno mediante el trámite de regularización establecido por la Ley 27157 cuando las secciones de dominio exclusivo han sido transferidas antes de otorgarse el reglamento interno.-
2. También puede otorgarse reglamento interno mediante el trámite de regularización, cuando en un mismo acto (formulario) se está regularizando la declaratoria de fábrica y reglamento interno.
3. Tratándose de regularización de reglamento interno, este debe ser otorgado por los propietarios de las unidades de dominio exclusivo.

Exigibilidad de la adecuación del reglamento interno inscrito

- ❑ La adecuación de los Reglamentos Internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley N° 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al Registro Público la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el Reglamento Interno primigenio.

Precedente: X Pleno del TR

- ❑ *“La adecuación del reglamento interno a la Ley 27157, no constituye acto previo para la inscripción de la junta directiva de la junta de propietarios. Tampoco constituye acto previo para la inscripción definitiva de la predeclaratoria de fábrica anotada en la partida registral”.*

Resolución 303-2009-SUNARP-TR-L

Acumulación o independización de secciones de propiedad exclusiva

- ▶ Conjuntamente con la acumulación o las independizaciones de las secciones deberá registrarse la modificación del reglamento interno.
- ▶ La modificación será aprobada por la junta a instancia del propietario interesado. No se requiere acuerdo cuando el reglamento interno contenga consentimiento previo, supuesto en el que la modificación del reglamento será otorgada de manera unilateral por el propietario interesado.
- ▶ “Para proceder con la acumulación de inmuebles dentro del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, es requisito indispensable la modificación del reglamento interno que será aprobado por la junta de propietarios, salvo disposición en contrario del propio reglamento”.
Resolución 375-2010-SUNARP-TR-L
- ▶ Artículo 5.4 Directiva.

Extinción de los regímenes

- ▶ Por destrucción o demolición de la edificación, salvo que las zonas propias y comunes puedan delimitarse en función al terreno.
- ▶ Por acuerdo unánime de todos los propietarios, en cuyo caso se procede a la acumulación en la partida matriz (nace un régimen de copropiedad). No se requiere cumplir con algún requisito municipal o administrativo.
- ▶ *La extinción del régimen de propiedad exclusiva y común ocasiona el nacimiento de una copropiedad ordinaria sobre el integro del inmueble; ello resulta procedente cuando los titulares de dominio de las secciones de propiedad exclusiva son personas diferentes. Para esto se requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios de las unidades exclusivas.* Resolución n° 081-2016-SUNARP-TR-L
- ▶ Numeral 5.14 Directiva.

Exclusión de Régimen de Propiedad Horizontal

Resolución : 1270-2018-SUNARP-TR-L de 31/05/2018

EXCLUSIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROCEDENCIA DE LA DESACUMULACIÓN DE PREDIOS

Procede excluir unidades inmobiliarias que fueron independizadas bajo el régimen de propiedad horizontal cuando de los antecedentes registrales se advierte que no se trata de unidades superpuestas que comparten en común el terreno sobre el cual se ha levantado la edificación y que no tienen bienes en común debiendo presentarse título de modificación de Reglamento Interno. PROCEDENCIA DE LA DESACUMULACIÓN DE PREDIOS De conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, procede la independización de predios como consecuencia de la desacumulación de un predio acumulado sin exigir la presentación de la resolución de subdivisión, siempre y cuando estos retornen a su descripción original o primigenia. Cuando los predios se independizaron por efecto de su sujeción al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, y se acuerda su exclusión de dicho régimen sí se requiere cumplir todos los requisitos para la independización pues lo predios no retornan a su descripción original.

Paredes divisorias

Resolución : 937-2016-SUNARP-TR-L de 06/05/2016

En virtud del principio de especialidad se requiere que las unidades inmobiliarias a independizar, se encuentren debidamente delimitadas físicamente de tal manera que pueda establecerse su individualización, sin que ello implique que se encuentre separado de otros a través de muros o paredes.

Predeclaratoria de fábrica

Los propietarios pueden solicitar al Registro la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá la vigencia de **un año**.

Cuando se solicite la inscripción de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el reglamento interno y la preindependización.

Art. 29.1 Ley 29090, modificado por la Ley 29476.

Título para la anotación del prereglamento interno y preindependizaciones

El Reglamento interno y las preindependizaciones se anotarán en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada notarialmente.

Luego de anotado el prereglamento, se extenderán las preindependizaciones.

Art. 73 del RIRP

Contenido del asiento de prereglamento interno y preindependizaciones

Prereglamento: Los datos del artículo 52 del RIRP, el carácter preventivo del asiento, el plazo de vigencia y la norma que autoriza su extensión.

Preindependizaciones: Además de los datos de los literales a) b) y c) del artículo 19 del RIRP y el régimen adoptado de conformidad con el art. 127 del Reglamento de la Ley 27157, el carácter preventivo del asiento, el plazo de vigencia y la norma que autoriza su extensión.

Art. 74 del RIRP

Plazo de vigencia y prórroga

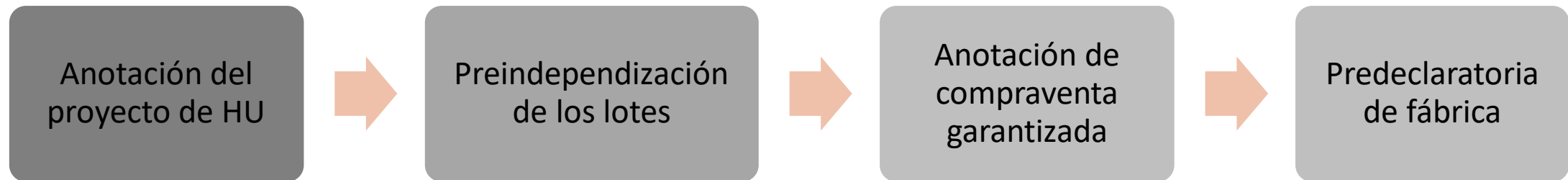
Vigencia: Un año contado desde la fecha del asiento de presentación, prorrogable antes del vencimiento y por el mismo plazo, cuantas veces sea necesario. Este plazo no podrá exceder la vigencia de la licencia de obra.

Prórroga: Se anota en mérito a documento privado con firma certificada otorgado por el propietario del terreno, cualquiera de los adquirentes de las unidades preindependizadas o por el tercero cuyo derecho emane de las partidas, acompañado de la documentación pertinente.

Caducidad de pleno derecho: Vencido el plazo de vigencia.

Art. 75 del RIRP

Anotaciones preventivas: Habilitaciones urbanas



Acuerdos plenarios

Transferencia	Hipoteca
<p>CLXIV PLENO Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 19 de octubre de 2016.</p> <p>TRANSFERENCIA DE ÁREAS EN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA.</p> <p>Procede inscribir la transferencia del íntegro de un predio matriz sobre el cual se ha registrado el proyecto de habilitación urbana, lo cual implica la transferencia tanto de la futura área útil como del resto de las áreas (que incluye el área de aportes), siendo consecuencia de ello que el adquirente se sustituye en la calidad de habilitador.</p>	<p>LXXX PLENO Sesión ordinaria y presencial realizada los días 15 y 16 de diciembre de 2011.</p> <p>CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DURANTE LA VIGENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE APROBACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA.</p> <p>“Mientras se encuentre vigente la anotación preventiva de aprobación de habilitación urbana, no procede la inscripción de constitución de hipotecas sobre lotes individuales en las partidas pre independizadas.</p> <p>Sin perjuicio de lo indicado y estando vigentes las partidas pre independizadas, es procedente la inscripción de la hipoteca sobre la totalidad del predio matriz, la misma que será trasladada simultáneamente a las partidas pre independizadas, siempre que se trate del mismo propietario”.</p>

¿Y el acuerdo plenario?

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 677 - 2020-SUNARP-TR-L
Lima, 21 FEB. 2020



APELANTE : **HONORATO MENDOZA SULCA y otros**
TÍTULO : N° 2249934 del 20/9/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 062163 del 18/12/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Compraventa de alícuotas y otros.

SUMILLA :

Transferencia de acciones y derechos

No procede registrar la compraventa de alícuotas sobre la partida matriz cuando sobre aquella se ha inscrito provisionalmente la aprobación de habilitación urbana y solo queda área destinada para vías, aun cuando no se haya inscrito la recepción de obras. Sin embargo, sí procede inscribir la transferencia de dominio de las alícuotas sobre las partidas independizadas siempre que el transferente cuente con derecho de propiedad.

Independización de los lotes en una HU de oficio

Reglamento de la Ley 29090	Acuerdo plenario
<p><i>49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.</i></p>	<p>CXXVI PLENO Sesión extraordinaria modalidad presencial realizada el día 12 de diciembre de 2014. “INDEPENDIZACIÓN DE LOTES CONFORMANTES DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO <i>La inscripción de la habilitación urbana de oficio no da mérito para la independización de los lotes conformantes de la misma, pues para ello se requiere de la solicitud del propietario o de la organización que agrupe a los propietarios, de conformidad con el artículo 24-A de la Ley N° 29090 y el artículo 40-H de su reglamento.”</i></p>

PREDIOS RÚSTICOS



APROBACIÓN MUNICIPAL

En el caso que el administrado requiera realizar la **independización de un terreno rústico o efectuar la parcelación** del mismo, iniciará el procedimiento presentando ante la municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 27 y 28 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación – D.S. 011-2017-VIVIENDA.

REQUISITOS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN MUNICIPAL

- ANEXO E del FUHU
- Certificado de Zonificación y Vías expedido por Municipalidad Provincial
- Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios
- Plano de Ubicación y Localización del terreno matriz en coordenadas UTM
- *Plano de Planeamiento Integral* con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana (en concordancia con el PDU aprobado por la MP correspondiente).

REQUISITOS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN MUNICIPAL

- Plano del predio rústico matriz con indicación de área, linderos, perímetro, medidas perimétricas, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.
- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la parcela remanente, indicando área, linderos y medidas perimétricas. Cuando corresponda, el plano de parcelación identificará el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.
- Memoria descriptiva.
- Los planos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial según Ley 28294.

PLANEAMIENTO INTEGRAL - DEFINICIONES

RNE: Es el que comprende la organización del uso del suelo, la zonificación y vías, de uno o varios predios rústicos, cuyo objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse en etapas sucesivas.

LEY 29090 (modificado por art. 2 del D.Leg. 1426) : Es un instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana a aquellos predios rústicos no comprendidos en los planes de desarrollo urbano o localizados en centros poblados que carezcan de planes de desarrollo urbano y/o zonificación. En este caso el P.I. es aprobado por la Municipalidad Provincial....

PLANEAMIENTO INTEGRAL – ASPECTOS A CONSIDERAR

Supuestos:

- a) el proyecto de HU se desarrolla por etapas;
- b) el predio no colinde con zonas habilitadas; o
- c) se plantee la parcelación de un predio rústico: el planeamiento integral debe comprender la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración vial a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan Vial vigente.

EMISIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

Plazo: 10 días hábiles para la emisión de la resolución de autorización o denegatoria de la independización.

Formalidad del documento emitido: El FUHU y su anexo E, los documentos técnicos de sustento, por duplicado, debidamente sellados y visados. El número de la resolución deberá ser consignado en el FUHU.

Art. 28 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación de la Ley 29090

ACUERDO PLENARIO

TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO

El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del RIRP, es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.

Pleno CXXXII – agosto 2015

TÍTULO INSCRIBIBLE

- FUHU y Anexo E con N° de resolución de autorización.
- Planos que forman parte de la misma, en los que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como de la remanente.

* Se debe dejar constancia de la falta de inscripción del planeamiento integral, salvo que se haya solicitado conjuntamente.

Art. 62 RIRP

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Resolución municipal de independización

“La intervención de la municipalidad expidiendo una resolución de independización determina que el predio tiene la calidad de rústico en zona de expansión urbana.”

Resolución N°865-2009-SUNARP-TR-L

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Independización por omisión

“La transferencia de una parte de un predio de un área mayor, que no fue independizada, sino inscrita dentro del inmueble matriz, es factible de inscripción en partida diferenciada, siempre que del título archivado consten los requisitos necesarios para que ésta se lleve a cabo.”

Resolución N° 590-2009-SUNARP-TR-L

Independización por mandato judicial

Existiendo mandato judicial expreso que dispuso la independización prescindiendo de la presentación de los documentos exigidos por las normas reglamentarias, corresponde extender aquella en aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral.

Resolución N°109-2006-SUNARP-TR-T

PREDIOS RURALES

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL NO PARCELADO

Requisito general: Documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario.

Requisitos especiales, según el predio esté ubicado en:

- a) Área en que se ha concluido el proceso de levantamiento catastral: Certificado de información catastral del área a independizar y del área remanente. (art. 88 Rgto del D. Leg. 1089).
- b) Área en que no se ha concluido el proceso de levantamiento catastral: Certificado negativo de zona catastrada emitida por COFOPRI y planos visados por verificador. (art. 89 Rgto del D. Leg. 1089).

Art. 64 RIRP

ACUERDO PLENARIO

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL UBICADO EN ZONA CATASTRADA

Para la independización de un predio rural ubicado en zona catastrada se debe presentar el Certificado de Información Catastral tanto del área que se independiza como de la porción remanente, salvo que COFOPRI señale que no es factible emitir el Certificado de Información Catastral del área remanente.

PLENO LXXII

PRECEDENTE VINCULANTE

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS

Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios rurales de comunidades campesinas se requiere presentar certificado de información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI.”

Pleno XC – junio 2012

ACUERDO PLENARIO

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS RURALES DE COMUNIDADES CAMPESINAS

Para la inscripción de la independización por transferencia de dominio de predios rurales de comunidades campesinas se requiere presentar certificado de información catastral o certificado negativo de catastro, según corresponda, expedidos por COFOPRI, en tanto no se haya producido la transferencia del Catastro Rural al Ministerio de Agricultura y Riego, mediante la respectiva suscripción y publicación del Acta de Entrega y Recepción, conforme establece el D.S. 018-2014-VIVIENDA.

Pleno CXXXII – agosto 2015

NORMAS ESPECIALES DE PROCEDIMIENTO PREDIOS DE COMUNIDADES CAMPESINAS

Tacha especial de títulos de independización de predios comunales por no contener planos

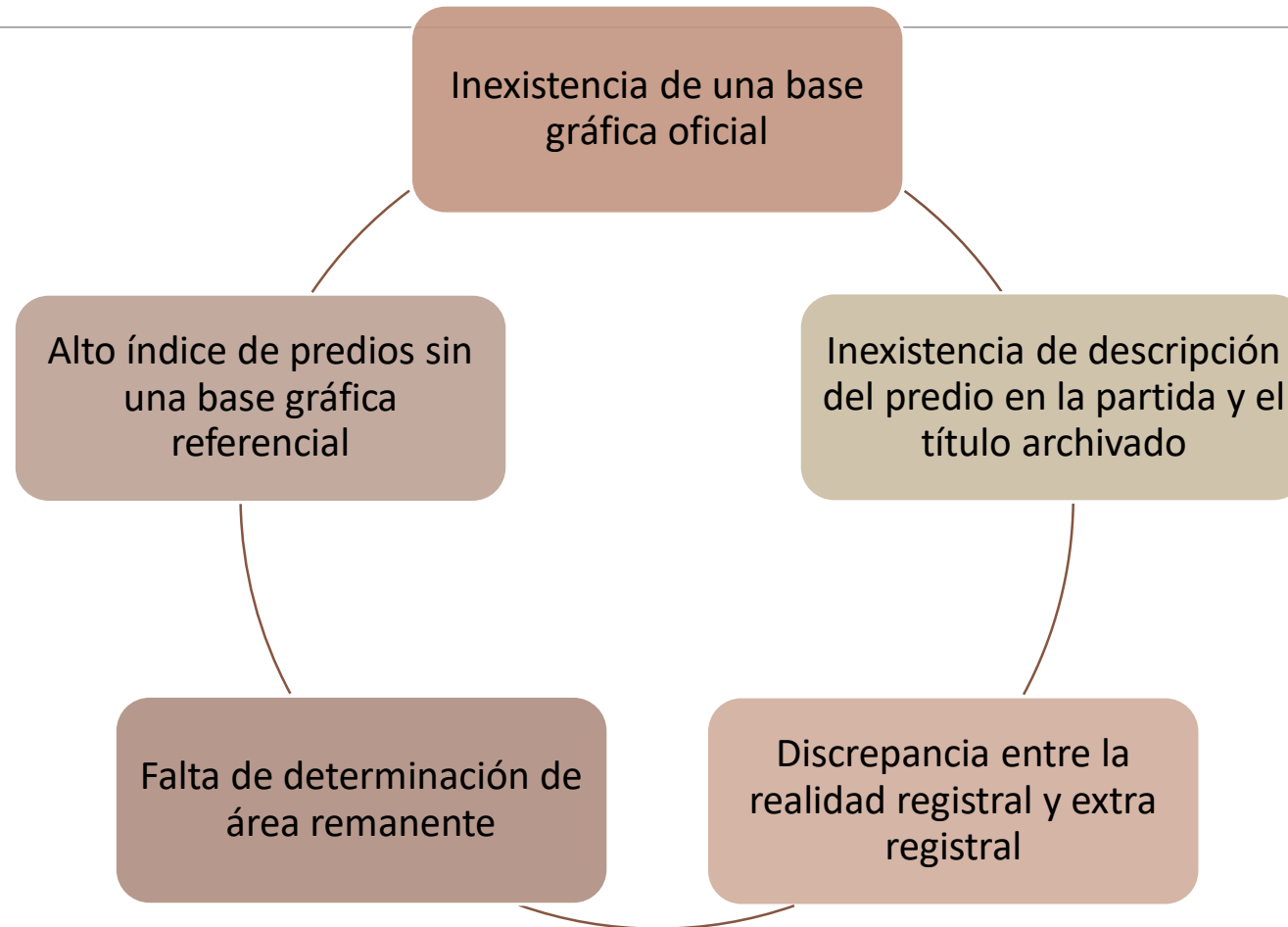
Tratándose del supuesto de tacha especial a que alude el literal g) del art. 42 del RGRP, el Registrador tachará el título que contenga la solicitud de independización de un territorio comunal dentro de los 3 primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por 3 días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

Para este supuesto (...) el plazo para que el TR expida la resolución será de 3 días (...).

Art.7.2 Directiva 10-2013-SUNARP-SN

INTERVENCIÓN DEL ÁREA DE CATASTRO DE LAS OFICINAS REGISTRALES

PROBLEMÁTICA



INFORME TÉCNICO PREVIO A LA INDEPENDIZACIÓN

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro **o su modificación física**, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro. (...)

Art. 11 RIRP

ACTOS QUE NECESARIAMENTE REQUIEREN INFORME CATASTRAL

- a) Inmatriculaciones.
- b) Acumulaciones e independizaciones de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.
- c) Perimétricos de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- d) Lotización de posesiones informales por entidades con facultades de saneamiento.
- e) Rectificación, modificación, delimitación o determinación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios.
- f) Anotaciones preventivas del art. 138 RIRP y definitivas con variación.

ACTOS QUE NECESARIAMENTE REQUIEREN INFORME CATASTRAL

- g) En todas las etapas de las HU, respecto a la conformidad de su perímetro registrado.
- h) Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto de variación (...) cuyo dominio se encuentre registrado a favor de terceros, conforme al art. 42 del RIRP.
- i) Los actos a que se refiere el art. 133 del RIRP, siempre que cuenten con planos.
- j) Declaratorias de fábrica, adecuación de perímetro.
- k) Servidumbres sobre derecho de concesiones y correlación de predios afectados (D. 006-2011-SUNARP/SA)
- l) Áreas naturales protegidas y correlación (D.01-2012-SUNARP/SA.
- m) Otros.

Directiva N° 03-2014-SUNARP-SN (vigencia: 13/10/2014)

OTROS ASPECTOS VINCULADOS CON LAS INDEPENDIZACIONES

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL

Cuando el trámite de prescripción adquisitiva notarial comprenda la integridad de un predio inscrito, no resulta exigible el cumplimiento del requisito previsto en el literal h) del art. 5 de la Ley 27333.

Art. 138 RIRP - 2do párrafo

ACUERDO PLENARIO

Inexigibilidad de constitución de servidumbre de paso

No es exigible la previa constitución de servidumbre de paso cuando el predio cuya inscripción se solicita no puede acceder a la vía pública.

Pleno CVI – mayo 2013

TRASLADO DE GRAVÁMENES

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere, se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

Art. 58 RIRP – último párrafo

PRECEDENTE VINCULANTE

Traslado de gravámenes en la división y partición de un bien

Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien.

XVII Pleno

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

Independización por omisión

“La transferencia de una parte de un predio de un área mayor, que no fue independizada, sino inscrita dentro del inmueble matriz, es factible de inscripción en partida diferenciada, siempre que del título archivado consten los requisitos necesarios para que ésta se lleve a cabo.”

Resolución N° 590-2009-SUNARP-TR-L

DESMEMBRACIÓN: REGULARIZACIÓN

Art 63 RGRP: Superposición parcial y eventual desmembración (...)

Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el 1er caso, cuando corresponda, el á, l y m.p. a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza. (...)

DESMEMBRACIÓN - REGULARIZACIÓN

Continuación del art. 63 RGRP:

Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.

Muchas gracias