

Capítulo V Independización

■ Artículo 58. Definición

Es el acto 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 régimen de independización y copropiedad.

La independización se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o, en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

El Registrador al independizar señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada.

En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita, debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.

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

Comentado por:

Gabriela Jara Velarde

La independización es una variación física de la extensión de un predio, ya que se segrega una parte de la finca inmatriculada para formar esta por sí sola una finca independiente, entendiéndose por finca, según Gonzales (2010), “el inmueble, predio, fundo o trozo de terreno delimitado por polígonos por razón de su pertenencia a un propietario o varios en comunidad” (p. 395), siendo una operación propiamente registral, pues el registro es el encargado de evaluar su procedencia a través de una solicitud de inscripción.

La independización se ubica dentro de las inscripciones referidas a la descripción del predio (título II, capítulo 5 del R.I.R.P) y se encuentra relacionada con conceptos como declaratoria de fábrica (es un acto previo a la independización de un predio, siendo un reconocimiento legal de cualquier tipo de obra sujeta a reglamento interno, sea modificación, demolición total o parcial, remodelación o edificación) finca, segregación de finca, folio real, reglamento interno, subdivisión, y con los principios de especialidad y publicidad registral (la cual se ve afectada, pues si existen varios inmuebles en una misma partida registral, se otorga una publicidad registral confusa, que no proporciona a los terceros información clara sobre la situación jurídica de los bienes) entre otros.

Al independizar un predio se aplica el Principio de Especialidad (contenido en el artículo IV del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos) y el sistema de Folio Real (adoptado por Alemania, Australia, Suiza, Austria, España, Perú, recogido en el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), los cuales establecen que una unidad inmobiliaria, finca o inmueble debe constituirse en su propia partida, para así poder determinar los bienes objeto de inscripción, sus titulares, el contenido y alcance de los derechos que lo afectan, obligando de esta manera que cada bien posea una sola partida registral; por lo tanto, no podría existir un bien con 2 partidas registrales independientes y vigentes (duplicidad de partidas). Para Gonzales (2010), “el Registro de la Propiedad Inmueble del Perú acoge, expresamente, el sistema de Folio Real, debido al cual todos los actos referidos a un inmueble determinado se agrupan en una sola hoja, bastando la consulta de esta para determinar el historial jurídico del inmueble” (p. 395). Existe jurisprudencia registral relacionada

con la independización de un predio que aplica el principio de especialidad, un ejemplo es la Resolución del Tribunal Registral N° 1927-2015- SUNARP-TR-L sobre Improcedencia del Bloqueo "No procede la anotación de bloqueo registral de una partida respecto a la compraventa de unidad inmobiliaria, si la misma no ha sido independizada, debiendo inscribirse previamente su desmembramiento de la partida matriz".

Gonzales, G. (2010). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Tomo 1. Perú.

Teniendo en claro estas consideraciones previas, damos paso a efectuar un breve análisis de la figura de la independización.

En nuestro sistema registral, una finca se diferencia de otras, porque abrió o puede abrir un folio real independiente, con un número distinto en el registro, pudiendo así ser agrupada con otras, desmembrarse o segregarse. Es por esto que el registrador, al momento de independizar un bien inmueble, inscribe una anotación en la partida matriz, donde indica el número de partida que le corresponde al inmueble independizado, mientras que en la partida independizada en el rubro de Antecedentes indica el número de partida de donde proviene, conforme lo estipula el artículo 5 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, veamos con un ejemplo de independización de predio urbano: en los diferentes proyectos inmobiliarios que construyen edificios de departamentos, existe una partida matriz del inmueble primigenio (terreno) y varias unidades de dominio exclusivo (departamentos), que van a ser independizadas en una partida registral distinta (con un número distinto).

La independización material de una finca es frecuente y conlleva que los gravámenes afectantes de la finca originaria se trasladen íntegramente a la finca resultante, sin que el estado jurídico del predio originario varíe, aplicándose el efecto persecutorio de las hipotecas (consagrado en el artículo 1097 del Código Civil) que se extiende a todos los gravámenes sobre la propiedad y el principio de indivisibilidad de las hipotecas (contenido en el artículo 1102 del Código Civil); igualmente si existen construcciones declaradas, (declaratorias de fábricas), en el terreno que se independizara, debe describirse la fábrica correspondiente en cada lote a independizar. Se entiende también que las cargas técnicas que afectan la totalidad de la edificación serán trasladadas a las partidas individuales al momento de realizar la independización y si la carga afecta solo algunas de las unidades que se independizan, esta se trasladará a la partida independizada que corresponda (artículo 81 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Al segregar una finca se debe aplicar la legislación urbanística, respetando el área libre mínima, coeficiente de edificación, estacionamientos reglamentarios para no poner en peligro la densidad poblacional proyectada por el Plan de Ordenación de la ciudad, para así otorgar dinamismo o a las relaciones jurídicas sobre el suelo, las cuales son el producto de necesidades sociales (escasez del suelo disponible), económicas (búsqueda de menor costo de la vivienda. y familiares (división de masa hereditaria). (Gonzales, 2009).

Por último, considero importante mencionar la independización por cambio de titularidad, bajo la cual para poder inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización (artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Jurisprudencia registral sobre independización

Resolución 1328-2009-SUNARP-TR-L de 8/27/2009. La independización es un acto de administración pues los trámites conducentes a la independización de un predio, implican actos de administración y no de disposición, ello por cuanto la apertura de una partida registral no conlleva el desmedro o disminución del patrimonio del propietario. Asimismo, a través de la independización no se modifica ninguna realidad física del bien edificado, pues una vez culminada la edificación estamos ante un bien ya modificado. Concordancia entre el plano y la memoria descriptiva de independización. La solicitud de independización (memoria descriptiva de independización) y el plano de independización tienen el mismo contenido: la descripción de las secciones de dominio exclusivo y de las áreas comunes. Por lo tanto, debe existir concordancia entre la solicitud (documento literal) y el plano (documento gráfico).

Referencias bibliográficas

- Gonzales Barrón, G. (2010). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. Lima: Ediciones Legales.
- Arnaiz Eguren, R. (2010). *Terreno y edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Cizur Menor (Navarra): Civitas-Thomson Reuters.