

■ Artículo 59. Requisitos de la independización

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Cuando, como consecuencia de la independización solicitada, se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de 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, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, 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; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

Comentado por:

Abel Rivera Palomino

El artículo bajo comentario establece los requisitos generales para la inscripción del acto de independización, cuya definición está contenida con claridad en la redacción y comentario del art. 58 del presente Reglamento, su correcta aplicación y lectura debe realizarse en conjunto con los seis artículos posteriores (art. 60 al art. 65) que refieren, según el tipo de independización, al título que da mérito a la inscripción del acto registral; en consecuencia, el presente artículo contiene los requisitos comunes para todos los tipos de independización a que refieren los artículos posteriores, que contienen en forma precisa, el tipo de título necesario para inscribir el acto registral independización.

Recordemos que el art. 7 del Reglamento General de los Registros Públicos define “título” para los efectos de la inscripción a “el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos acreditan fehaciente e indubitablemente su existencia”; así, la independización se inscribe por el mérito de los documentos indicados para cada tipo de predio:

- Predio urbano (art. 60).
- Predio urbano por regularización de edificación (art. 61).
- Predio rústico sin cambio de uso (art. 62).
- Predio rural (art. 64).
- Predio del estado (art. 65).

Al que se le debe acompañar el requisito del presente artículo: “el área de cada uno de los predios que se desmembran y en su caso el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas”.

Aunque el primer párrafo del artículo, no hace indicación expresa a la necesidad de presentar planos, es el cuarto párrafo que refiere la presentación de dos planos: el de independización (propriadamente dicho) y el de localización (ubicación).

El plano de independización, necesario pero no indicado expresamente, debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran (independizan), con precisión de sus linderos y medidas perimétricas y, si fuera el caso, el área remanente (resultante); así por ejemplo: si el predio es de 800 metros y se desea independizar dos lotes (200 metros y 100 metros), se deberá indicar en el plano cada una de las áreas indicadas con sus respectivos linderos y perímetros, adicionalmente se requiere indicar el área, linderos y medidas perimétricas resultantes (los 500 metros).

Los planos requieren el informe previo del área de catastro, conforme lo establece la Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de julio de 2014, dicho informe tiene como objetivo establecer los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que sustentan la inscripción de determinados actos, uno de los cuales conforme el literal b. del numeral 5.1., “la independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas”.

Los requisitos técnicos de los planos están detallados en el numeral 5.2 de la Directiva y son los siguientes:

- a. “El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros), que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el norte, la cuadrícula, los vértices, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.
- b. El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s) provincial(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.
- c. La Memoria Descriptiva deberá contener la descripción literal de los linderos, medidas perimétricas y área de los predios materia de inscripción, así como la fecha de elaboración de la misma.
- d. Los planos deberán estar firmados y sellados por el verificador o profesional responsable, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva cuando corresponda.

El segundo párrafo trata de la independización de un predio que genera un resultante de predios que no guardan continuidad; el ejemplo será el siguiente: el propietario de un predio de 1000 metros, que subdivide en tres predios (lotes): A – 200 metros, B - 500 metros y C - 300 metros y solo solicita la independización del lote B, dejando los extremos A y C sin solicitar la independización de ellos; como se podrá apreciar, el remanente está formado por dos predios (lotes) que no son continuos. En este caso, el Registrador Público entenderá que la rogatoria comprende la independización de otro predio (lote); correspondiendo abrir otra partida registral adicional, resultando que por la independización de un lote, finalmente, se generaron tres partidas independientes (A, B y C).

Como se ha comentado líneas arriba, la inscripción de la independización requiere de la presentación de planos con las características e información indicada, conforme la Directiva citada y del informe previo del área de catastro que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 11 del presente Reglamento es vinculante para el Registrador.

Es precisamente sobre la evaluación de los planos por parte del área de catastro, que trata el tercer párrafo del artículo bajo comentario; así, cuando el área se encuentre imposibilitada de determinar por ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales o en la base gráfica catastral (los títulos archivados no tengan planos georreferenciados en coordenadas, carezcan de

memorias descriptivas o de planos de localización), si el área del predio se encuentra dentro de otra inscripción ya efectuada o está imposibilitada de ubicar dicha área dentro de una partida matriz, “ello no impedirá la inscripción rogada, siempre que el título tenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede”; es decir, el presentante cumplió con presentar los planos con indicación de los linderos y medidas perimétricas del área a independizar más los linderos y medidas del área remanente; pero es el área de catastro, quien por imposibilidad técnica no relaciona el acto rogado con la partida registral, dentro de la cual se encuentra inscrito el predio y como esta imposibilidad de la institución no puede afectar al presentante del título, el Registrador Público no deberá requerir el plano del área del predio remanente y deberá proceder a inscribir la independización.

Esta excepción a la presentación del plano del área remanente, también se encuentra establecida en la cuarta disposición complementaria y final del presente Reglamento, pero su aplicación tiene un sustento distinto, ya que se basa en la imposibilidad previamente advertida por el presentante, quien previo estudio o análisis de la partida o los títulos archivados respectivos, advierte que no le es factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, por tanto, no puede presentarlos. En este supuesto, es el área de catastro quien determinará tal imposibilidad siendo suficiente que presente solamente los planos del área materia de independización para que proceda la inscripción.

El Tribunal Registral ha ratificado lo establecido en el tercer párrafo del presente artículo, afirmando la imposibilidad del área de catastro, de determinar en forma indubitable si el área a independizar se encuentra dentro de otra ya independizada anteriormente o dentro de la partida matriz, no es impedimento para que el acto de independización se inscriba. Este criterio adoptado en las Resoluciones N° 255-2008-SUNARP-TR-T y N° 308-2008-SUNARP-TR-T, también puede ser aplicado con el precedente vinculante adoptado en el Pleno XII, que si bien refiere al acto de inmatriculación, ratifica el criterio “que la imposibilidad técnica del área de catastro, no puede impedir la inscripción de un acto en el registro”, (ver las Resoluciones N° 067-2005-SUNARP-TR-T y N° 252-2005-SUNARP-TR-L), tales acertados criterios adoptados por el Tribunal son emitidos en cumplimiento del segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone que tanto el Registrador y el Tribunal Registral “proporcionarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro”.

El último párrafo del presente artículo establece que en los casos de actos de independización, a que refiere los supuestos de los arts. 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deben contener necesariamente, desde su ingreso al diario, los planos de independización y localización del área a independizar, debidamente visados por funcionario competente; caso contrario, el Registrador Público procederá a la tacha sustantiva del título. Nótese, que no se incluye en los supuestos de tacha sustantiva, aquellos títulos referidos al acto de independización de predios del Estado (art. 65), sobre el que no se aplicaría este párrafo comentado; por tanto, no pueden ser tachados sustantivamente.

Este tipo de tacha (sustantiva), no está considerada expresamente en el art. 2 del Reglamento General de los Registros Públicos que regula las formas de conclusión del procedimiento; sin embargo, sí constituye una forma adicional de dar por terminado el procedimiento registral.