

■ Artículo 60. Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- a. El Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.
- b. Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso.
- c. Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

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.

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

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Comentado por:

Gladis Milagros Valencia Hernández

El artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula los requisitos necesarios para la independización de predio urbano.

Entiéndase por *independizar* al acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella¹⁹⁷.

Cabe recordar que un predio es urbano cuando cuenta con servicios generales como pistas, veredas, redes de agua, desagüe o alcantarillado y de alumbrado público. Sin embargo, resulta necesario indicar que la independización es un acto plenamente registral basado en un procedimiento extrarregistral, que en el caso de predios urbanos se denomina SUBDIVISIÓN.

Para la Ley 29090, modificada mediante Ley N° 30494 (publicada en el diario oficial *El Peruano* el 02/08/2016), la subdivisión es el fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. El procedimiento denominado subdivisión¹⁹⁸ se encuentra a cargo de la municipalidad distrital del lugar donde se ubique el inmueble, de conformidad con el art. 73.1.3. de la Ley Orgánica de Municipalidades, el art. 10 de la norma GH010 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el art. 29 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Habilitación).

Entonces, se entiende que la subdivisión es el acto extrarregistral a través del cual se parte o fracciona un predio de naturaleza urbana, a cargo de la municipalidad distrital correspondiente; y que en el ámbito registral genera la independización de los sublotos resultantes en nuevas partidas

¹⁹⁷ Art. 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

¹⁹⁸ Este trámite administrativo está regulado en el Capítulo III, Título II del Reglamento de la Ley N° 29090.

electrónicas que serán aperturadas. Por tanto, el artículo bajo comentario es de aplicación — conforme se indica expresamente— para los predios urbanos que cuenten con edificación o aquellos que no la tengan.

Pero lo medular de este artículo es que regula los instrumentos en los cuales se fundamenta el acto inscribible denominado independización de predio urbano y que desarrollamos a continuación:

a. Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU), anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes.

Para detallar las características de estos documentos resulta necesario recurrir a la Ley N° 29090 y sus reglamentos.

Del contenido del art. 30 del Reglamento de la Ley N° 29090 (D.S. N° 008-2013-VIVIENDA) se advierte que el trámite de subdivisión de lote urbano es un procedimiento de evaluación previa; por lo que —conforme al art. 2.2 de la misma norma- se encuentra sujeto al silencio administrativo positivo.

Así, el FUHU y el Anexo F deben contar con las siguientes características:

- Debe contener la asignación del número de expediente.
- Deberá estar sellado, firmado y foliado en todas sus fojas por el funcionario que los recibió y, además, por el funcionario que aprueba el procedimiento (se deberá consignar el número de resolución en el FUHU¹⁹⁹).

Respecto de estos documentos, el Tribunal Registral adoptó como acuerdo plenario en el CXXXII (realizado el 27/08/2015) lo siguiente:

“TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO: El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad”.

Es decir, es factible que el solicitante adjunte el FUHU y Anexo F con las formalidades mencionadas, o también presente la Resolución Municipal que apruebe la subdivisión.

En relación a la documentación técnica, debe presentarse el plano de subdivisión que comprende: plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión; plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales; plano de subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante²⁰⁰. Estos documentos deben encontrarse firmados por el solicitante y por el profesional responsable del proyecto y debidamente visados²⁰¹ y sellados por el funcionario correspondiente de la municipalidad.

b. Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la Constancia Negativa de Catastro, a que se refiere el Decreto Supremo N°002-89-JUS, según sea el caso.

El art. 1 del D.S. N°002-89-JUS dispone: “Para la inscripción primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos, ubicados en zonas o regiones catastradas o en procesos de levantamiento catastral, los interesados deberán presentar: i) Copia del Plano Catastral emitido por la Oficina de Catastro Distrital debidamente autenticada por el profesional autorizado para el efecto; ii) Código Catastral con el que se identifica el lote donde se encuentra el predio

199 Si bien el art. 30.3 solo se refiere a que el FUHU y Anexo F deben estar sellados y visados, debe aplicarse lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 29090, modificada por Ley N° 30494 y el numeral 26.1 del art. 26 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA; es decir, las disposiciones mencionadas rigen para la subdivisión al considerarse un procedimiento complementario a la habilitación urbana.

200 Art. 29 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA.

201 Respecto al concepto de visación, podemos encontrar una explicación interesante en los fundamentos desarrollados por el Tribunal Registral en el Pleno CXXX llevado a cabo en sesión presencial ordinaria realizada el día 08 de junio de 2015: “Cuando una municipalidad visa un plano otorga conformidad a todo su contenido. El contenido está formado por el gráfico del predio y las coordenadas UTM pertenecientes a dicho gráfico (...)”.

materia de inscripción; y iii) Área de terreno y Área Construida expresadas ambas en metros cuadrados y con aproximación de dos cifras decimales".

En similar sentido, el art. 15.3 de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, establece que "las municipalidades otorgan el Código Único Catastral en aquellos casos en que no se ha asignado por programas de titulación rural o urbana".

Al respecto, el Tribunal Registral, mediante Resolución N° 281-2008-SUNARP-TR-T, considera que la concordancia entre las dos disposiciones legales invocadas permite concluir que el código catastral a que se refiere el art. 1 del D.S. N° 002-89-JUS es generado por las municipalidades (...).

Es decir, la municipalidad distrital (como ente generador de catastro) del lugar donde se ubique el inmueble es la competente para emitir dicho documento; siempre que el predio se ubique en una zona catastrada o en proceso de levantamiento catastral. Entonces, podemos concluir que si el predio se ubica en una zona inventariada, deberá presentarse plano y códigos de referencia catastral de los lotes resultantes). Sin embargo, si el inmueble objeto de subdivisión se encuentra en una zona que no cuenta con inventario de los predios, se deberá presentar la constancia negativa de catastro, el cual también es expedido por la municipalidad correspondiente. Debe señalarse que la constancia aludida debe hacer referencia a la totalidad del predio objeto de subdivisión. Podría entenderse que la constancia negativa de catastro, al igual que el plano catastral, es con referencia a cada lote resultante; pero ello no es correcto, pues la norma señala que en caso se presente lo primero es necesario que sea de cada lote resultante, salvo contrario, solo se presentará la constancia negativa de catastro (y en este extremo el artículo no precisa si es de cada sublote o del total del predio), aunque debe entenderse que es respecto del total del predio fraccionado; pues si todo el inmueble no está catastrado, los lotes resultantes que formaron parte de este también se encontrarán en la misma situación.

c. Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Este documento solo deberá presentarse si el predio objeto de subdivisión se encuentra:

- En copropiedad: cuando el inmueble pertenece en cuotas ideales a dos o más propietarios.
- Si solo alguno de los copropietarios intervinieron en el procedimiento de subdivisión, debiendo firmar este documento aquellos que no participaron.

La exigencia de este documento, cuando algunos copropietarios no hubieran intervenido, parte del supuesto que no existe división física preexistente celebrada anteriormente por todos los copropietarios.

El Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 056-2015-SUNARP-TR-L respecto a este requisito, señala en su fundamento 9 lo siguiente: "Con relación a la interpretación de las normas y aplicando el método lógico de interpretación jurídica, podemos afirmar que la razón de ser de las normas citadas que exigen la intervención de todos los titulares registrales, es que no se modifique un inmueble sin el consentimiento unánime de los propietarios (...)"

Por otro lado, está legitimado para solicitar la subdivisión de un predio ante la municipalidad competente, quien ostenta un título adquisitivo de la propiedad sobre parte del mismo. Le compete a las municipalidades examinar dicha legitimación²⁰². Lo anteriormente descrito resulta necesario por cuanto existen muchas circunstancias en las que no existe congruencia entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Por ejemplo, supongamos que en la P.E. N° 12345678 del Registro de Predios de Huacho se encuentra inscrito un predio urbano con un área de 300.00 m² y tiene como titular registral -a la fecha- al señor Juan Pérez. En el 2012,

202 Posición asumida por el Tribunal Registral en la Resolución N° 408-2011-SUNARP-TR-T.

Juan Pérez le vende un área de 150.00 m² a favor de María Gómez mediante Escritura Pública; sin embargo, al querer inscribir dicha transferencia, el Registrador encargado observa el título indicándole que, de conformidad con el art. 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para inscribir actos que impliquen la variación de la titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento. En consecuencia, la señora María Gómez deberá previamente realizar la subdivisión del inmueble para inscribir la compraventa.

En el presente caso no nos encontramos ante la figura de copropiedad, ya que no existen cuotas ideales, sino que se ha delimitado el área sobre la cual recaerá el traslado del dominio; en consecuencia, no resulta necesario exigirle el documento privado, ya que el consentimiento material se advierte del instrumento público, con lo cual ya se configura la legitimación para ejercer sus facultades como titular de parte del inmueble y, válidamente, solicitar el fraccionamiento del inmueble ante la municipalidad. Al respecto, el órgano colegiado a través de la resolución mencionada supra, también, considera lo siguiente "(...) En el presente caso, se ha podido acreditar de manera fehaciente que al haberse efectuado la transferencia de una parte material del predio, ambas partes contratantes tenían pleno conocimiento de hecho que en el predio coexiste la propiedad de dos sublotos debidamente delimitados, y que con el procedimiento de autorización municipal no se ha hecho más que formalizar una situación preexistente y conocida por quienes ostentan el derecho de propiedad sobre el bien común (...)".

d. En el caso de predios configurados como quinta:

Si la resolución municipal de subdivisión autoriza que la subdivisión es tipo quinta²⁰³, previamente deberá inscribirse el reglamento interno el cual puede constituirse bajo el régimen de propiedad exclusiva y común o el régimen de independización y copropiedad, de conformidad con art. 126 y 128 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Al respecto, la posición que asume el Tribunal Registral en la Resolución N° 585-2016-SUNARP-TR-L sobre este supuesto es el siguiente:

"Cabe señalar que la excepción de la norma regulada en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es clara cuando dice que si la subdivisión configura como quinta, entonces basta el Reglamento Interno, no siendo necesaria la inscripción de la declaratoria de fábrica; mediante esta norma se admite la posibilidad de inscribir una quinta sin fábrica".

Por otro lado, si bien el artículo bajo comentario refiere que la condición de "quinta" debe ser señalada en la resolución municipal, también es permitido considerar la configuración de esta clase de predios si es advertido a través de los documentos técnicos (planos y memoria descriptiva). Por lo que las municipalidades pueden considerar señalar de manera expresa si el predio es uno tipo quinta; pero si no lo hacen, se puede concluir ello mediante lo señalado en los planos de subdivisión y otros documentos.

e. Si la independización se origina por la desacumulación de predios:

Si el predio objeto de independización fue producto de una acumulación anterior, basta la presentación de una solicitud con firma certificada por el propietario.

La acumulación, conforme al art. 68 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

A modo de ejemplo: el predio inscrito en la P.E. N° 12345678 tiene un área de 300.00 m², el mismo que es resultado de una acumulación de los predios inscritos en las P.E. N° 87654321 y P.E. N° 76543210, cada uno de 150.00 m². Posteriormente, el titular del inmueble resultante de la acumulación desea independizar y retornar a su situación primigenia. Para ello, basta que el propietario presente una solicitud con firma certificada por notario, fedatario de Sunarp o Juez de Paz, de ser el caso.

203 Para el Reglamento Nacional de Edificaciones, la quinta es un conjunto de viviendas edificadas sobre lotes de uso exclusivo, con acceso por un espacio común o directamente desde la vía pública.