

■ CUARTA.- Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

Comentado por:

Rocío Zulema Peña Fuentes

1. Introducción

José ocupa un inmueble de 150 m² hace más de 20 años como poseedor inmediato y no como propietario. Como no tiene título de propiedad, no puede acceder a ningún crédito hipotecario. Por lo que ha decidido iniciar un procedimiento notarial o judicial a fin de que se le declare propietario por prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo al hacer el estudio de títulos en Registros Públicos, constata que el predio que posee está registrado en una partida de mayor extensión, una que cuenta con un área de 1,000 m² o una en la que simplemente hay un área mayor pero ésta no consta cuantificada. Así, al declarársele propietario por prescripción adquisitiva será necesario independizar el área de 150 m² de dicha partida. Sin embargo presentado el título para su inscripción y derivado el mismo por el registrador al Área de Catastro, se le informa a José mediante un informe técnico, que no se puede determinar el área remanente por falta de información gráfica en los antecedentes registrales, requisito necesario para realizar la independización. En el escenario descrito, José advierte que dicha dificultad no es de su responsabilidad, pues él ha cumplido con presentar toda la documentación requerida con relación al área que prescribe de 150 m². ¿Qué solución le brinda el Registro a José para poder alcanzar la inscripción de su título?

2. Antecedentes

La creación del Registro de la Propiedad Inmueble data del 2 de Enero de 1888 y solo a partir del año 1917 es que se cuenta con títulos archivados. Aunado a ello debemos tener en cuenta que antiguamente muchas inscripciones en el citado Registro se realizaban sin documentación gráfica, de modo tal que los títulos que dieron mérito a la independización o inmatriculación de muchos predios carecen de información gráfica (planos) en sus antecedentes registrales. Debido a dicha situación, cuando se presentaban títulos referidos a independización de área menor con relación a un predio de mayor extensión, y siendo requisito para ello que se delimite no solo el área que se independiza sino también el área remanente, el Área de Catastro se encontraba muchas veces en la imposibilidad de determinar el remanente. Ello ocasionaba que se denegara la inscripción

de los títulos, siendo dicho obstáculo de difícil subsanación por parte de los usuarios. Ante dicha problemática, el Tribunal Registral adoptó una posición, cuya reiterada jurisprudencia fue recogida en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la cual será materia del presente comentario.

3. Definición de la independización y requisitos generales

La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Dicho principio, que se sustenta en el sistema de folio real, significa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar la denominación, el área, linderos y medidas perimétricas, la indicación de que partida se independiza, así como también las titularidades y demás derechos reales y personales inscribibles.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y definida en el artículo 58 del citado Reglamento.

Es requisito general de la independización conforme al artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que el título contenga el área linderos y medidas perimétricas del área que se independiza y en su caso del remanente. Es decir no bastará que se identifique el área a independizar, sino también cual es el área que quedará en la partida registral luego de la independización.

Para determinar el área remanente, en algunos casos será necesario el informe técnico del Área de Catastro⁶⁶¹. En los demás casos será el mismo registrador quien puede determinar el área remanente. Es el primer caso, el que es materia de este comentario y que ha dado mérito a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. Imposibilidad técnica de determinar el área remanente

En los supuestos que es necesario el informe previo del Área de Catastro, el registrador deriva el título a dicha área, la cual en algunas ocasiones emite informe indicando que se encuentra imposibilitada de determinar el área remanente debido a la falta de información gráfica en los antecedentes registrales, es decir a la falta de planos, y ello se debe a que antiguamente las exigencias para realizar modificaciones a los predios o inmatriculaciones, eran mínimas y no se encontraba dentro de los requisitos los planos; o contándose con estos, los mismos carecían de la información técnica necesaria para emitir posteriormente un informe positivo; o por el tiempo transcurrido muchos de los planos no forman parte del archivo registral, o datan de años anteriores a 1917, siendo que el Registro solo conserva títulos archivados a partir de dicha fecha.

5. Posición del Tribunal Registral recogida en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Ante los reiterados casos apelados sobre el tema en cuestión, el Tribunal Registral adoptó una posición en relación a los actos en los cuales el Área de Catastro informaba que no podía emitir pronunciamiento favorable debido a la falta de información gráfica en los antecedentes registrales. Dicha posición que no solo se refiere al tema del área remanente sino a otros similares como las inmatriculaciones y las independizaciones.

5.1. Inmatriculaciones.

En el tema de las inmatriculaciones el Tribunal aprobó el precedente de observancia obligatoria en el XII⁶⁶² Pleno con el siguiente tenor literal:

Procedencia de Inmatriculación

“No impide la inmatriculación de un predio el informe del área de catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no” Criterio sustentado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP- TR- T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP- TR-L del 29 de abril de 2005.

661 Conforme a la Directiva N. 03-2014-SUNARP/SN aprobada mediante Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN se precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos que deben contener los planos y memorias descriptivas., habiéndose establecido en el numeral 5.1 literal b) que se requiere informe previo del área de catastro en el caso de independización de predios que no provienen de lotizaciones o habilitaciones urbanas inscritas.

662 Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2005. Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 13 de setiembre de 2005.

Es conveniente citar los argumentos expuestos en la Resolución N° 067- 2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005, en virtud de la que se sustenta el precedente aprobado en el XII Pleno sobre inmatriculación:

“(…) iii) Los costos de la incapacidad del registro para determinar si un predio se encuentra inscrito no pueden ser trasladados a los administrados cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho, objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el catastro emita su informe. Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre ésta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del catastro: el registro asume los costos de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles. La posición asumida, además de otorgarle preferencia a los derechos acreditados con títulos, da lugar a que la administración, en cada caso, despliegue su mayor esfuerzo por determinar si un bien se encuentra inscrito o no en el registro, emitiendo un veredicto cierto, de lo contrario, se corre el riesgo de que el catastro emita recurridamente dictámenes sin ningún tipo de compromiso toda vez que ante la imposibilidad de determinar si un bien está inscrito o no, las instancias registrales siempre van a rechazar la inscripción, lo que resulta absurdo”.

Dicho precedente fue recogido posteriormente en el tercer párrafo del artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual establece lo siguiente: “(…) No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no⁶⁶³ (...)”.

5.2. Independizaciones.

El mismo criterio fue aplicado por el Tribunal para el caso de independizaciones de predios cuyos antecedentes registrales carecen de documentación gráfica que permita descartar una eventual afectación a predios de terceros. Así, dicha instancia señaló en reiterados pronunciamientos⁶⁶⁴, que era de aplicación el criterio y regulación establecida para las inmatriculaciones, considerando que la imposibilidad de emitir un pronunciamiento de carácter técnico acerca de las probables superposiciones con predios colindantes, no podía impedir o constituir un obstáculo para la inscripción del título.

Posteriormente el criterio adoptado en el caso de las independizaciones, fue recogido en el tercer párrafo del artículo 59 del citado Reglamento⁶⁶⁵, que en concordancia con lo señalado, establece lo siguiente:

“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”.

Conforme a dicha norma, procede la independización cuando existen datos técnicos insuficientes en los antecedentes registrales y el Área de Catastro señale que esto le imposibilita 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. Sin embargo, la norma también refiere que la imposibilidad referida permite la independización, sin necesidad de presentarse plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área

663 También fue recogido en el artículo 16 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N. 248-2008-SUNARP/SN.

664 Véase las Resoluciones N° 502-2013-SUNARP-TR-L de 22/3/2013, N° 377-2012-SUNARP-TR-L del 8/3/2012 y N° 640-2012-SUNARP-TR-L del 27/4/2012.

665 También fue recogido en el artículo 41 del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

de la partida matriz de la cual se independiza. Por tanto, la imposibilidad regulada en el Reglamento tiene sus límites, no debe llevar a sostener que en las partidas en que exista tal imposibilidad puede salir ilimitadamente toda área, dependerá si respecto de dicha partida puede hacerse los cálculos matemáticos para impedir que se independice áreas superiores al área total de la partida matriz.

5.3. Determinación del área remanente.

Siguiendo dicha línea jurisprudencial que fue recogida en el Reglamento, es que se opta por establecer en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que excepcionalmente cuando no se pueda determinar el área del remanente luego de una independización, igual procederá la inscripción, pero para ello corresponderá al Área de Catastro determinar dicha imposibilidad⁶⁶⁶.

Con relación a esta Cuarta Disposición, el Tribunal Registral ha aprobado en el CLXXVII PLENO⁶⁶⁷ el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

“INDEPENDIZACIÓN.

El supuesto excepcional de independización en el que no es factible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente faculta al interesado únicamente a omitir la presentación de la documentación técnica relativa a dicho remanente y no los demás requisitos para la independización. Criterio sustentado en la Resolución N° 458-2016-SUNARP-TR-A”.

Así, si bien el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite omitir los requisitos del área remanente, ello no implica que se pueda omitir los demás requisitos que se exigen para cada tipo de independización, ya que ellos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular, los propietarios de los predios colindantes o terceros, tengan conocimiento de la extensión superficial de los predios.

6. Conclusiones.

- 6.1. La tendencia jurisprudencial en aquellos casos en que el Área de Catastro se encuentra imposibilitada de emitir informe técnico favorable que permita la inscripción del acto, debido a la falta de información técnica en los antecedentes registrales, ha sido que el título debe acceder al Registro. Así lo ha establecido para aquellos casos de inmatriculaciones, independizaciones y determinación del área remanente.
- 6.2. Dicha jurisprudencia que luego arribó en precedentes de observancia obligatoria o acuerdos del Tribunal Registral ha sido recogida en el derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008- SUNARP/SN y en el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- 6.3. La razón o fundamento para adoptar dicha posición es que la imposibilidad radica en la falta de información gráfica en los antecedentes registral y no en defectos del mismo título, siendo que los costos de la incapacidad del Registro para determinar lo requerido por el registrador, no pueden ser trasladados a los administrados, cuando éstos han cumplido con adjuntar la titulación requerida que acredita su derecho objeto de publicidad, así como los planos e información gráfica para que el Área de Catastro emita su informe.

666 Así también fue recogida en la Quinta Disposición Complementaria y Final del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

667 Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 31 de agosto y 01 de setiembre de 2017 publicado en el diario El Peruano el 15.11.2017.