

### ■ Séptima. Independización en mérito a título archivado

En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana.

---

Comentado por:

**Mónica Lyly Fernández Argomedo**

---

■ La Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Predios regula el caso de la independización en mérito al título archivado. En este artículo se han contemplado los casos de parcelaciones, subdivisiones, recepciones de obras de habilitación urbana y de aportes reglamentarios que no fueron independizados al momento de su inscripción en el Registro pero que cuentan con la documentación técnica necesaria, entiéndase planos y memoria descriptiva, en su respectivo título archivado.

---

653 Ver por todas la Resolución N° 011-2000-ORLC/TR.

654 Confróntese el artículo 126 del R.I.R.P.

Primero hay que señalar que 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 T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>655</sup>.

Dicho principio de especialidad, que se sustenta en el sistema de folio real, nos informa que por cada predio se debe abrir una partida registral, en la que se deben plasmar los datos y medidas perimétricas, así como también las titularidades y demás derechos reales y derechos personales inscribibles.

La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, los mismos que se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N°27157.

En el caso concreto de la independización de un predio, el artículo 59 del presente reglamento establece, de manera general, que todo título que da mérito a la independización debe contener 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, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Estos requisitos 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 como los propietarios de los predios colindantes tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

Es por ello, que los datos relativos al área, linderos y medidas perimétricas de un determinado predio pueden extraerse del contenido del título, de la partida matriz o del respectivo título archivado, contemplado este último caso en el artículo que es materia de estudio.

Con relación a la independización en mérito a título archivado se tiene que el registrador va a proceder a independizar un predio bajo este supuesto cuando el título archivado contenga los planos que indiquen el área, linderos y medidas perimétricas del predio.

Tal es el caso recurrente de las independizaciones de los lotes conformantes de las urbanizaciones antiguas. Como se sabe, es recién a partir del año 2003, con la dación del Reglamento de Inscripciones del Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN del 17 de noviembre de 2003, que una disposición reglamentaria establece que al momento de inscribir la aprobación de una habilitación urbana el Registrador deberá independizar los lotes que la conforman, así como aquellos aportados para servicios públicos complementarios<sup>656</sup> (en el actual reglamento esta obligación se encuentra contemplada en el Art. 41<sup>657</sup>). Antes de este dispositivo no existía la obligación de independizar los lotes conformantes de la habilitación, siendo que los mismos se independizaban recién cuando se transfería el lote de terreno. Es por ello, que a la fecha existen muchas urbanizaciones cuyos lotes y/o áreas destinadas como aportes reglamentarios no tienen una partida registral independiente, sino que se encuentran inscritos como parte de la partida matriz de la urbanización; siendo necesario para su independización que el Registrador deba remitirse a los antecedentes registrales (título archivado de la urbanización) para efectos de verificar el área, medidas perimétricas y colindancias del mismo, debiendo consignarse en la partida aperturada los datos que obran en el respectivo título archivado, descripción que a su vez debió ser aprobada por la Resolución que dio mérito a la recepción de obras.

655 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (...).

656 Art. 34 del Reglamento de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN: Artículo 34. Independización de áreas que integran la habilitación: Al inscribir la aprobación de la habilitación, el Registrador procederá a independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios, precisando en el asiento respectivo el destino asignado a los mismos. Asimismo se precisará en el asiento la etapa en la que se encuentra la habilitación.

657 Art. 41 R.I.R.P.: (...) Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Para finalizar, es necesario recalcar que un aspecto muy importante a tener en cuenta en esta forma especial de independización radica en que en los planos que obran en el título archivado se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes a independizar, dado que estos datos van a permitir efectuar una plena individualización del predio; sin embargo, en caso de omisión de dichos datos técnicos en los planos, nada impide que se extraiga la información requerida de la memoria descriptiva, ya que lo que se busca, como se dijo anteriormente, es que el predio se encuentre individualizado, para así proceder a la apertura de la partida registral. Este criterio ha sido ampliamente respaldado en diversos pronunciamientos del Tribunal Registral, entre ellas podemos citar como ejemplo, la Resolución N° 285-2015-SUNARP-TR-L del 10/02/2015, Resolución N° 310-2015-SUNARP-TR-T del 06/07/2015 y Resolución N° 326-2015-SUNARP-TR-T del 10/07/2015.