

# Preguntas Cátedra Sunarp Ingeniería y Arquitectura

04-02-2025

1.- Kendy Monago Monge

¿Qué pasa si en un inicio quiero independizar 40 unidades inmobiliarias por regularización de edificación, pero luego el propietario solo quiere independizar 15? ¿si el título todavía está en evaluación se puede modificar el expediente para que solo salgan esos 15 en ese acto registral vigente u obligatoriamente tengo que presentarlo de nuevo?

**Hola, si el título aún está en trámite (evaluación) no hay forma de modificar tu rogatoria, por tanto, la única manera de poder replantear tu independización sería solicitando el desistimiento del título y presentarlo nuevamente, claro, previo replanteo del expediente a 15 unidades.**

2.- Antonio Griceldo Santiago Malpartida

En el caso de una propiedad en la zona urbana, pero bajo titularidad de SUCESION INTESTADA, si esa propiedad quisiera separarla en 2, ¿sería correcto subdividir el lote o independizar el lote?

**En ese caso debes solicitar la aprobación de la subdivisión del predio en la vía municipal, luego de aprobado tu expediente debes presentarlo al Registro.**

**Debes tener en cuenta que toda subdivisión de un predio conlleva a una independización en el Registro.**

3.- Alex Mori Vera

Un predio inscrito como rural, pero que se encuentra dentro de la ciudad (isla rustica) pretende independizarse, sin embargo, el levantamiento que se hizo para regularizar arroja que lo real no coincide con lo inscrito (se encuentra desfasado), ¿primero se corrige el desfase o se inicia directamente con la independización?

**Hola, previo a la independización debes rectificar el área o linderos y medidas perimétricas, a efectos de que lo real coincida con lo inscrito.**

4.- Miguel Rodrigo Huarcaya Condor

¿He visto que se necesita un certificado de numeración cuando independización de departamentos, como se obtiene eso y que requisitos se necesita?

**Para independizar unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y común NO es requisito presentar certificado de numeración. La asignación de la denominación de las unidades inmobiliarias (ejemplo: Estacionamiento 01, Dpto 101, o 201) los asigna el propietario.**

5.- Adolfo Orlando Cordova Meliton

¿Se puede realizar la subdivisión de un predio que no tiene planos en su título archivado?, sin embargo, la búsqueda catastral de ese predio en el gráfico anexo indican la forma de una poligonal de dicho predio.

**Hola, SI es posible la inscripción de la subdivisión de un predio a pesar que no exista planos en el título archivado. Te recomiendo leer la Resolución [704-2017-SUNARP-TR-A](#)**

6.- Ilych Diego Rodríguez Mejía

¿Se puede independizar predios q no cumplan con los parámetros urbanísticos de la zona?

**Hola, eso depende, por ejemplo, si la independización es en vía de regularización de edificaciones acogiéndote a la ley 27157, el verificador podría declarar el incumplimiento de parámetros como una carga urbanística en la partida conjuntamente con la subdivisión del mismo. Ahora, si lo tramitas en la vía municipal la aprobación del mismo depende de dicha entidad.**

7.- Wilber Robinson Quilca Reyes

Si se tiene un lote matriz con partida registral en Sunarp mediante cofopri en el año 2003. En la actualidad ese lote ya se ha subdividido y se realizó la venta a 3 diferentes dueños mediante testimonio notarial y realizaron su edificación (en la actualidad se sacó el certificado literal y como titular aparece Cofopri). Mi consulta: ¿Cuál sería el paso correcto para lograr la subdivisión o independización y que cada dueño tenga su propia partida?

**Primer paso sería regularizar la transferencia del derecho de propiedad a favor de los propietarios, dicho trámite tienes que realizarlo en Cofopri; luego de ello podrías acogerse a una subdivisión con regularización de edificación vía ley 27157**

8.- Kendy Monago Monge

Tengo un predio de 1000 metros ¿puedo subdividir en tres de 300 metros cada lote sin hacer habilitación urbana? el predio se encuentra registrado como rústico y actualmente está en expansión urbana.

**No es posible, puesto que la norma (ley 29090) no permite independizar predio rústico en área de expansión urbana con un área no menor de una hectárea.**

9.- Yeraldin Fiorela Vasquez Rivas

¿Cuál es la diferencia de propiedad exclusiva y común?

**En el régimen de propiedad exclusiva y común, a las unidades inmobiliarias (departamentos) se les denomina exclusivas, porque el derecho de propiedad corresponde únicamente al titular del dominio de dicha unidad; mientras que los bienes comunes (pasadizos, escaleras, terreno, entre otros) corresponde en copropiedad a todos los propietarios que conforman la junta de propietarios del edificio.**

10.- Ximena Illanes Cruz

¿Cómo se desarrollaría la independización de parcelas de comunidades campesinas en zonas de habilitación urbana?

**La parcelación de predios de comunidades campesinas se rige por una norma especial, son llevados a cabo mediante un procedimiento de deslinde y titulación del territorio comunal y se inicia con el acuerdo de la Asamblea General de la Comunidad.**

11.- Jean Paul Bonett Paliza

Tengo un predio de 1853.91 inscrito en RRPP, cuyos propietarios son hermanos para una subdivisión y la subsecuente independización, hago la búsqueda catastral y me indica que esta superpuesto pero al momento de hacer el levantamiento con apoyo de compra de punto geodésico, se respetaron los linderos incluso con alguno de vecinos, ¿cómo es que se procede para una correcta rectificación de área y luego la subdivisión e independización?

**Hola, debes tener en cuenta que si dicha superposición de predios es preexistente (es decir, es una superposición de áreas entre predios que ya existe antes de que se solicite la inscripción del título), NO debería conllevar a la denegatoria de inscripción, caso contrario lo más recomendable sería rectificar previamente el área.**

12.- Roberto Paucar Flores

¿Cuál es el procedimiento paso a paso para la independización de predios?

**Depende del tipo de predio que se trate ya sea urbano o rústico. Debes tener en cuenta que la independización de un predio se produce a consecuencia de un acto fuera de la esfera registral (subdivisión, Habilitación Urbana, etc), y cada uno tiene su procedimiento especial con requisitos distintos. En todo caso, el procedimiento registral de una independización empieza con la presentación del título (expediente) al Registro, previo pago de los derechos registrales.**

¿Cuánto tiempo tarda aproximadamente el trámite de independización? ¿Qué costos están asociados al proceso de independización (derechos de trámite, honorarios profesionales, etc.)?

**Respecto del tiempo, depende de muchos factores (complejidad del título, exceso de carga laboral del Registrador) tratándose de un título de independización (que requiere informe técnico de la oficina de catastro) la demora es de más de 7 días hábiles, en todo caso, el plazo máximo sería de 60 días hábiles.**

13.- Thais Canchanya Coronación

Si se quiere independizar una edificación de tres pisos y hay 7 copropietarios (sucesión intestada), ¿se tiene que respetar el porcentaje que le toca a cada uno? O se puede independizar diferentes áreas ya que se llegó a un acuerdo entre todos. ¿Qué documentos se tiene que presentar para ello?

**La independización de las unidades inmobiliarias se inscriben a favor de todos los copropietarios (respetando el porcentaje que señala en la partida matriz, luego de ello, se procedería a la transferencia del derecho de propiedad de cada uno mediante escritura pública.**