

SUBDIVISION E INDEPENDIZACION DE PREDIOS

Mg. Carrasco Millones Jorge Luis

Consultor en Gestión Urbana

Referente en el Valor del suelo de América Latina

Jcm.arquitectura.territorio@Gmail.com

JCM Arquitectura & Territorio. eirl

Teléfono: 931757104

Base legal:

Ley N° 29090, artículos 60 y 61 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

**¿SON LO MISMO INDEPENDIZACIÓN
Y SUBDIVISIÓN?**

Por cada predio se abre una partida registral en la cual se extienden todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros.

CENSO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE		PROVINCIA DE LIMA		MICROFILMATADO
PEDIDO URBANO		DISTRITO DE LIMA.....		18 de ABR 1968
Folio N°		PLANO Nº		FICHA Nº 116909
a).-Antecedente Dominial.- La partida original correspondiente al expediente N° 389-393-397-361-365-369-363-373-377-361 del tomo 1169.-Lima.-12-12-1974 Pres.11 del 11-11-1974 tomo 2555 cono 2348 Cartas de Derechos numerado.-Lima.-2 de diciembre de 1974.-	b).-Descripción del Inmueble.-1).-Finca constituida por la acumulación de las fincas No.1-2-3-4 y 1 por los departamentos No.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-9			

 SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	ZONA REGISTRAL N° 01, SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partido:	
	INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS DEPARTAMENTO N° (PISO) AV. NUM	
MIRAFLORES		

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN (PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN)

A) ANTECEDENTE DOMINIAL:

Independizado de la Ficha N° con Partida Electrónica N° Lima, 28 de Noviembre de 2003.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN: DEPARTAMENTO N° PISO N° MANZANA N°
 MIRAFLORES.

PORCENTAJE DE ZONAS COMUNES: 9.19%

ÁREAS: Ocupada: 90.60 m².

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

Por el Frente: Con una línea quebrada en forma de 1.15 m, 0.40 m, 7.30 m, 1.00 m, 1.50 m, con los aires delanteros.

Por la Derecha: Con una línea que mide 5.5 metros de 2.90 m, 1.70 m, 0.50 m, 1.00 m y 3.72 m, con el lote vecino y las áreas comunes de la escalera de Emergencia y el patio del ascensor.

Por la Izquierda: Con 8.20 m, con el lote vecino.

Por el Fondo: Con 9.23 m, con los aires posteriores.

Lima, 28 de Noviembre de 2003.

C) TÍTULOS DE DOMINIO:

La Independización se basa en virtud del título formulado por su propietario

COMERCIAL S.R.L., inscrita en la Ficha N° que continúe en la Partida Electrónica N°

El Registro de Personas Jurídicas de Lima, así consta del Formulario Único Oficial F.U.O. parte 1 y F.U.O. Parte 2, ambos y se inscribió por la Municipalidad de Miraflores de Fechas 01/08/2001 y 22/09/2003, de conformidad con el N° 2719-01-000-2000-MTC, Documento Privado de Inscripción y 2da. Comunica la legalización de firmas ante Notario Público de Lima Dr. Hipólito Polanco Alberti, presentación de derechos de inscribió fue presentado el 25/09/2003 a las 04:01:58 PM horas, bajo el N° 00003-00187119 del Tomo 29. Derechos S/3,279.29 con Recibo(s) Número(s) 00020776-29 y 00045736-29. Se deja constancia que el presente título se encuentra promovido según Resolución N° 4709-2003-SUNARP, R.N. DG/PI, de fecha 14/10/2003. Lima, 28 de Noviembre de 2003.

D) GRAVÁMENES Y CARGAS:

Anteriores a la Independización son los menos de treinta años de antigüedad.

1.- HIPOTÉCA.- inscrita en el Asiento D 00002 de la Partida N° 49039351.- hipoteca constituida por el a favor de inscrita en la Partida

Electrónica N° del Registro Mercantil del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina del Callao, Oficina Registral de Lima y Callao, hasta la suma de US\$ dólares americanos.

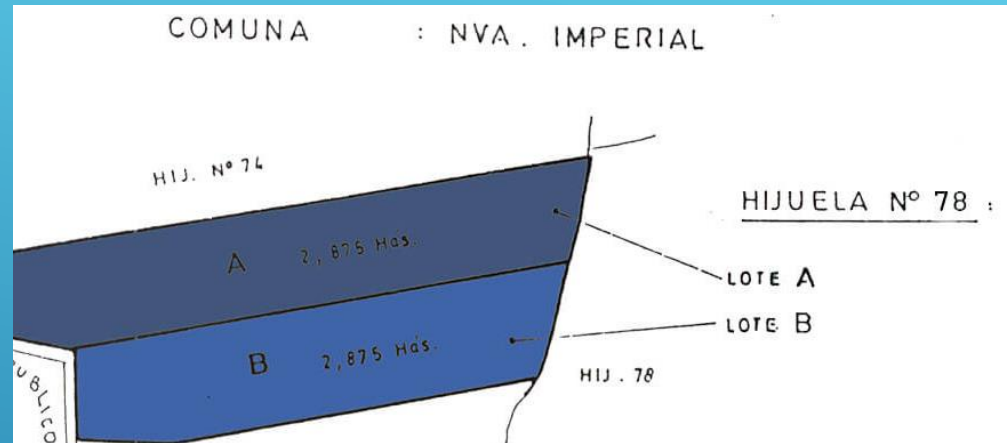
Escritura Pública del 07/01/2000 otorgada ante Notario José Alfredo Páino Scarpatti, en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 12/01/00 a las 12:59:54 PM horas, bajo el N° 2000-000 del Tomo Diario G 1. Derechos S/978.81 nuevos soles, con Recibos N° 00006894-29 y N° 00002316-29. Lima,

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Página Número 1

TERMINOLOGIA

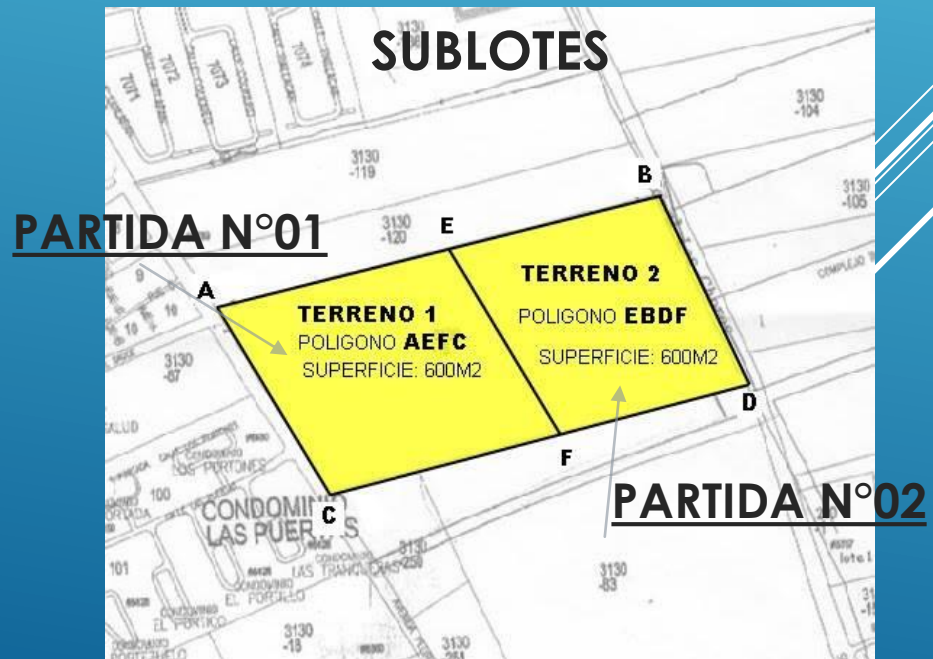
El término “subdivisión” resulta aplicable a la partición de terrenos, es decir, de suelo sin fábrica (sin construcción); mientras que la independización es aplicable a las unidades inmobiliarias (con construcción).



DEFINICION

Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella, o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

(Art. 40 del RIRP)



BENEFICIOS

- Facilita los actos particulares que se desee realizar sobre cada una de ellas.
- Al independizar una zona o piso, obtengo una partida exclusiva para cada una de ellas.
- Al contar con una partida para cada piso, por ejemplo, puedo inscribirlo a favor del verdadero propietario
- Obtención de préstamos otorgando como garantía hipotecaria la zona que he independizado.
- Puedo vender cada piso independizado y obtener una ganancia.
- Puedo transferir a favor de mis herederos un espacio físico determinado y evitar futuros conflictos familiares.
- Facilita la instalación de servicios básicos independientes, pues cada uno contará con un medidor propio de agua o luz y consecuentemente pagará lo que efectivamente consume.

REQUISITOS GENERALES

PREDIOS URBANOS

- Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia de DNI del presentante.
- Fue (Anexo E), linderos y medidas perimétricas de predios resultantes, autorizado Ing° verificador y visado por la Municipalidad.
- Plano catastral en el que conste código de referencia catastral de cada uno de los predios resultantes de la subdivisión, expedido por la Municipalidad.
- Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de la subdivisión.

Tasas Registrales:

Derecho de Calificación: S/. 63.00

Derecho de Inscripción: S/ 16.00

REQUISITOS GENERALES

PREDIOS RURALES

- Formato de solicitud de Inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia de Información Catastral, emitido por el Ministerio de Agricultura (Zona catastrada).
- Plano perimétrico: datos técnicos y memoria descriptiva, firmada por el verificador en coordenadas oficiales (Zona no catastrada).
- Certificado negativo de zona catastrada emitido por el Ministerio de Agricultura (Zona no Catastrada).
- CD con la base gráfica digital de los predios a independizar.

Tasas Registrales:

Derecho de Calificación: S/. 63.00

Derecho de Inscripción: S/. 16.00

Nota: El plazo de calificación es de siete (7) días dependiendo de la complejidad del título.

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 del área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los requisitos exigidos para la independización de cada tipo de predio.
- ▶ Todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos de los Art. 61, 62 y 64, debe contener los planos de independización y localización, caso contrario Se tachará el mismo.

TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INDEPENDIZACIÓN DE UN PREDIO URBANO

- a) F.U.H.U, Anexo F y el plano de subdivisión y de ubicación debidamente sellados y visados, precisando el área, linderos y medidas perimétricas 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 (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.

Si en el área remanente 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.

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO POR REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

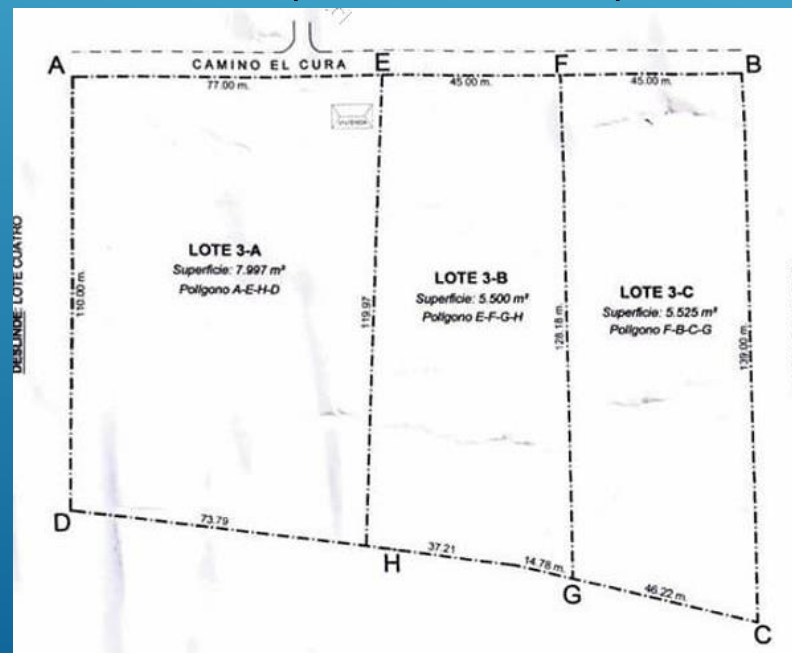
No será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

“La independización de predio urbano por regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 procede sólo cuando la construcción de edificaciones independientes declaradas en vía de regularización conllevó al fraccionamiento de hecho del predio urbano matriz o en los casos de prescripción adquisitiva notarial.” Resolución N°¹² 1978-2013-SUNARP-TR-L de 12/2/2013

AREA DE CATASTRO

Si en el área remanente existan porciones que no guarden continuidad, se extenderá que la rogatoria 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



AREA DE CATASTRO

Imposibilitada de determinar si el área a independizar se encuentra dentro de algunas de las independizaciones anteriores o dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización. Se independizará sin necesidad de requerir plano del área remanente.

Cuarto precedente de observancia obligatoria



AREA DE CATASTRO

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 este. El área de catastro determinará la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior

TRASLADO DE CARGA TECNICA

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

- Cuando la carga afecta sólo algunas de las unidades que se independizan, ésta se trasladará a la partida independizada que corresponda.
- En el caso de ampliación de la fábrica inscrita, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.

INDEPENDIZACION EN MERITO EL TITULO 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.

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

Supuestos:

A.- Predio ubicado en zona catastrada:

Requisitos:

- Certificados catastrales del área a independizar y remanente.
- CD con la base gráfica digital de los predios a independizar.

B.- Predio ubicado en zona no catastrada:

Requisitos:

- Planos del área a independizar y remanente.
- Certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente.

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RUSTICO SIN CAMBIO DE USO

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del:

- Formulario Único de Habitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización.
- Plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

“No resulta exigible la presentación del documento privado con firma certificada por notario para la independización de un predio rustico, cuando se ha presentado la escritura pública que contiene la descripción de área, linderos y medidas perimétricas del área que se desmembra y del área remanente, en caso contrario, deberá cumplirse con adjuntar dicho documento privado.” Resolución N° 446-2013-SUNARP-TR-A de 10/10/2013

PARCELACION DEL PREDIO RURAL

La parcelación de predios rurales constituye el fraccionamiento del mismo en porciones menores destinadas al mismo uso del predio matriz. Para su inscripción se requiere:

Que la empresa asociativa tenga registrado su derecho de propiedad.

Que acuerde la parcelación con el voto de los $\frac{2}{3}$ de los socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el RPJ.

Que el documento privado que contenga la parcelación esté suscrito por representante de la PJ y verificador, con firmas certificadas notarialmente.

Que se presente planos de parcelación. Art. 38 del RIRP

INDEPENDIZACION DE PREDIO RURAL PARCELADO

La independización se efectuará en mérito al título a través del cual se transfiera el derecho de propiedad a favor del socio o trabajador estable de la empresa campesina asociativa. Art. 39 del RIRP

INDEPENDIZACION DE PREDIO RURAL NO PARCELADO

Requisito general:

Documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario.

Requisitos especiales, según el predio esté ubicado en:

- a) Área en que se ha concluido el proceso de levantamiento catastral: Certificado de información catastral del área a independizar y del área remanente. (art. 88 Rgto del D. Leg. 1089).
- b) Área en que no se ha concluido el proceso de levantamiento catastral: Certificado negativo de zona catastrada emitida por COFOPRI y planos visados por verificador. (art. 89 Rgto del D. Leg. 1089). Art. 46 RIRP – modif. R SUNARP - junio 2012

¿LA INDEPENDIZACIÓN ES UN ACTO DE ADMINISTRACIÓN O DISPOSICIÓN?

«El otorgamiento del reglamento interno y la independización constituyen actos de disposición, por lo que deben ser otorgados por todos los copropietarios del predio.(...)»

- Resolución N°1284–2014 SUNARP-TR-L de fecha 11/07/2014
- Resolución N° SUNARP-TR-L de fecha 21/03/2013
- Resolución N° 1358 – 2014-SUNARP-TR-L de fecha 18/06/2014

«La independización o subdivisión de unidades inmobiliarias tienen la naturaleza de ser actos de administración y no de disposición, por cuanto éstos no conllevan el desmedro o disminución del propietario ; en tal sentido, no se requiere la participación de todos los copropietarios para extender las partidas independizadas.»

Resolución n.º –SUNARP 122–2015 -TR-L de fecha 01/2015

Acuerdo Plenario aprobado en el CXLIX PLENO del Tribunal Registral "Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil."

SUPUESTOS EN LOS QUE NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL PARA LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO

Resolución n.º070-2014 SUNARP –TR-T de fecha : 14/02/2014

Resolución n.º056-2015 SUNARP-TR-L de fecha : 12/01/2015

ACUERDO PLENARIO REFERIDO A LA INDEPENDIZACIÓN POR RESOLUCIÓN MUNICIPAL

Acuerdo plenario adoptado en el CXXXII PLENO del Tribunal Registral.

SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

Resolución n.º102-2017 SUNARP-TR.L de fecha : 13/01/2017

GRACIAS