



**Universidad  
Norbert Wiener**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIA  
POLÍTICA**

**“LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD POR  
CUOTAS IDEALES SOMETIDOS A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL:  
ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS”**

Trabajo de Académico

para optar el Grado Académico de Bachiller en Derecho y Ciencia Política

Presentado por:

Br.: Yadira Sujey Machado Galarza

Asesor:

Mg. Emilio Martin Colchado Ruiz

Lima – Perú

2020

### **DEDICATORIA**

Dedico el presente trabajo de investigación a esta casa de estudios, Universidad Privada Norbert Wiener, por haberme forjado como profesional en la tan hermosa carrera del Derecho.

## **AGRADECIMIENTO**

A los catedráticos de la Universidad Privada Norbert Wiener, por su profesionalismo y apoyo que impulsaron culminar con éxito esta investigación

## INDICE GENERAL

---

<b>INDICE GENERAL</b> .....	<b>I</b>
<b>INDICE DE TABLAS</b> .....	<b>II</b>
<b>INDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>III</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>IV</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>V</b>
<b>I. INTRODUCCION</b> .....	<b>1</b>
1.1. SITUACION PROBLEMÁTICA .....	1
1.2. MARCO TEORICO .....	5
1.3. ANTECEDENTES.....	15
1.4. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION .....	19
1.5. OBJETIVO DEL ESTUDIO .....	21
1.6. HIPOTESIS DE INVESTIGACION .....	22
<b>II. MATERIALES Y METODOS</b> .....	<b>23</b>
2.1. ENFOQUE Y DISEÑO .....	23
2.2. POBLACION, MUESTRA Y MUESTREO .....	24
2.3. VARIABLES DE ESTUDIO .....	25
2.4. TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS .....	25
2.5. PROCESO DE RECOLECCION DE DATOS.....	25
<b>III. RESULTADOS</b> .....	<b>26</b>
<b>IV. DISCUSION</b> .....	<b>32</b>
4.1. DISCUSION.....	32
4.2. CONCLUSIONES .....	36
4.3. RECOMENDACIONES .....	37
<b>CITAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>38</b>

## INDICE DE TABLAS

---

<b>Tabla 1. Lima: Predios Inscritos en los Registros Públicos según su naturaleza 2012 -2016</b> .....	28
<b>Tabla 2. Lima: Datos de títulos presentados, inscritos, observados o tachados de Independización de predios 2017 - 2018</b> .....	30

## INDICE DE FIGURAS

---

<b>Figura 1. Lima: Inscripciones de Transferencias de Propiedad (Compraventa) 2017 -2018</b> .....	27
<b>Figura 2. Lima: Inscripción de Independizaciones 2017 - 2018</b> .....	29
<b>Figura 3. Lima: Pronunciamientos que sustentan la imposibilidad de Independizar un predio en estado de Copropiedad</b> .....	31

## **RESUMEN**

---

El tema de investigación nació a razón de una de las problemáticas que actualmente afronta el Registro de Predios, debido a la gran demanda de observaciones y apelaciones que dentro de mi ámbito laboral he podido notar, pues, a diario un sinnúmero de usuarios, todos ellos propietarios de predios matrices inscritos dentro del Registro en calidad de condóminos, han admitido luego de la presentación de sus respectivos títulos de independización, repetitivos pronunciamientos en torno a la imposibilidad de inscribir dicho acto sin la participación unánime de todos los copropietarios o de previamente poner fin al estado de copropiedad.

Por ello, consideré apropiado indagar sobre el tema, mediante la aplicación del método inductivo, el cual me permitió observar y estudiar de forma particular al fenómeno de la independización de un predio urbano en estado de copropiedad cuya partición previa se desprende de la escritura pública de transferencia de cuotas ideales, con la finalidad de que dicha interpretación establezca una premisa general que determine el procedimiento apropiado regulado a través de la competencia no contencioso notarial para una conveniente calificación registral y futura aplicación ante casos similares.

## **PALABRAS CLAVE**

---

Copropiedad, Cuotas Ideales, Partición, Independización, Habilitación Urbana.

## **ABSTRACT**

---

The research topic was born due to one of the problems that the Land Registry currently faces, due to the great demand for observations and appeals that within my work environment I have been able to notice, since, daily, countless users, all of them owners of parent properties registered within the Registry as joint owners, have admitted after the presentation of their respective titles of independence, repetitive pronouncements regarding the impossibility of registering said act without the unanimous participation of all the co-owners or previously ending to the state of joint ownership.

For this reason, I considered it appropriate to investigate the subject, through the application of the inductive method, which allowed me to observe and study in a particular way the phenomenon of the independence of an urban property in a state of joint ownership whose previous partition is clear from the public deed of transfer of ideal quotas, in order that said interpretation establishes a general premise that determines the appropriate procedure regulated through non-contentious notarial jurisdiction for a convenient registration qualification and future application in similar cases.

## **KEYWORDS**

---

Co-ownership, Ideal Quotas, Partition, Independence, Urban Habilitation.

## **I. INTRODUCCION**

---

El presente trabajo de investigación refiere a la necesidad de analizar la naturaleza jurídica, características y condiciones especiales de la copropiedad, percibida a nivel registral como aquella modalidad de derecho real de propiedad en la cual un bien les pertenece a dos o más personas de manera indivisa, es decir, mediante cuotas ideales que representan la porción que le corresponde a cada copropietario especialmente dentro de un mismo predio.

En base a ello, se tiene que uno de los requerimientos principales con las que debe cumplir un título de independización de un predio sujeto a copropiedad por acciones y derechos –cuotas ideales- que pretenda ingresar al registro, es la concurrencia unánime de la totalidad de los condóminos que presten su consentimiento para dicho procedimiento.

Sin embargo, luego de realizar un exhaustivo análisis a la normativa y las diversas decisiones a nivel registral en materia de copropiedad e independización, podríamos deducir que, si bien es cierto, existen algunas ventajas en la copropiedad, hay que tener en claro que ello podría limitar el ejercicio del derecho a la propiedad individual protegida por nuestra Constitución y como tal estaría afectando el libre funcionamiento de los valores económicos dentro del mercado, pues, como se ha podido notar de las resoluciones del tribunal registral, se han producido innumerables pronunciamientos todos ellos referidos a la necesidad de cumplir con lo estipulado en el artículo 971° Código Civil para su correcta calificación registral.

### **1.1. SITUACION PROBLEMÁTICA**

La propiedad inmueble propiamente dicha, a partir de su experiencia dentro del Registro a través de la historia, nace como un Registro de Propiedad Privada, es decir, su naturaleza es claramente individual, pero, como se pretende explicar en este trabajo, en la actualidad existe una gran cantidad de predios, urbanos o ubicados en áreas de zonificación urbana, inscritos

dentro del Registro en copropiedad por acciones y derechos (cuotas ideales) como una ficción legal y excepcional a la definición en general de propiedad y esta inscripción tiene su soporte en el código civil, pues, en dicho cuerpo normativo se reconoce el derecho a la copropiedad, así como los derechos que le corresponden respecto del bien común, como son el derecho de usar, de disfrutar y de disponer, pero solo respecto de la cuota ideal que le corresponde.

Ahora bien, en base a este derecho, la norma no establece restricciones en su aplicación, puesto que, la cuota ideal puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario y hasta gravarlo, sin imponer para ello el consentimiento de los demás titulares registrales, sin embargo en este régimen ninguno de los copropietarios tiene derecho a la propiedad exclusiva sobre parte alguna del predio, ya que, la copropiedad se caracteriza por ser ideal o abstracta, recayendo sobre sus titulares la opción de poner fin a dicha copropiedad de acuerdo a la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen y recién a partir de ese momento cada propietario podrá ejercer derecho exclusivo sobre la porción física que se le haya asignado.

No obstante, en caso alguno de los copropietarios desee disponer del bien en común, gravarlo, arrendarlo, darlo en comodato o introducir alguna modificación en el mismo, tendrá que admitir lo dispuesto en el Art. 971° inciso 1 del Código Civil, donde se establece la exigencia de la concurrencia unánime de todos los copropietarios para tales fines. (Cusi Arredondo, 2014, p. 125 )

Y es, en base al mencionado inciso que, en sede registral la gran mayoría de registradores observan la calificación de los títulos presentados de independización de dichos predios indicando:

- Los actos de modificación de un inmueble se realizan por acuerdo unánime de los propietarios, en tal sentido, siendo que el inmueble se encuentra en estado de copropiedad, la independización debe ser solicitada por todos los propietarios. La solicitud debe realizarse a través de formulario registral acompañado de los documentos que señale el Art. 60° del Reglamento de Inscripciones (...). Es decir, documento privado con firma legalizada de todos los copropietarios. (TRIBUNAL REGISTRAL, 2004)
- De conformidad con el artículo 971° del C.C. y el Inciso c) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la solicitud de independización deberá contar con la intervención de todos los copropietarios con derecho inscrito, para lo cual sírvase a presentar documentos privado con firmas certificadas notarialmente de todos los copropietarios, solicitando la independización. (TRIBUNAL REGISTRAL, 2011)
- Sírvase tener presente que los predios que se encuentran sujetos a un régimen de copropiedad, en el que los condóminos son titulares de cuotas ideales y no de áreas físicas (...) téngase en cuenta lo dispuesto en el inc. 1 del art. 971° del Código Civil, que dispone que se requiere unanimidad para realizar actos de disposición de los bienes comunes. (TRIBUNAL REGISTRAL, 2016)

Esto es, que para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento y/o aprobación de la totalidad de los copropietarios inscritos, pero sucede que existen muchas partidas sujetas a este derecho que cuentan con una gran cantidad de propietarios y justamente este motivo hace que en numerosas ocasiones sea casi imposible la concurrencia de todos o en el peor de los casos la sola oposición de alguno de ellos, sin importar el porcentaje de su cuota, puede impedir la realización de la independización.

Otro punto que suele observarse a la solicitud de independización de los referidos predios es: Conforme se dispone en el artículo 59° del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, todo título que da merito a la independización debe de 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, acompañado de los documentos exigidos para cada tipo de predio. (RESOLUCION N° 1594-2011-SUNARP-TR-L, 2011)

En torno a este punto, es preciso indicar que, los copropietarios haciendo uso de su derecho a la libertad contractual, dentro de sus escrituras públicas de transferencia suelen pactar cláusulas con el rotulo de “para alcances internos”, en la cual las partes acuerdan que el porcentaje objeto de transferencia está representado por una parte física identificable, por ejemplo, el número de manzana y lote que corresponde a 100 m2 con linderos y medidas perimétricas, lo que hace suponer que ambas partes tienen conocimiento pleno de la existencia física del bien y que esta acotación ayudará a determinar su futura independización.

Ahora, sucede también que dichos propietarios no pretenden extinguir su copropiedad tal y como lo establece la norma, a través del procedimiento de división y partición, teniendo como uno de los supuesto que, por lo general dicha acción se realiza cuando no se ha determinado ningún tipo de área o medida perimétrica del predio físico que le corresponde a cada copropietario (un ejemplo claro de ello es la copropiedad que deviene de una declaratoria de herederos), pero además, existe un problemas mayor aun y es que cuando el predio a independizar es uno matriz con múltiples titularidades inscritas lograr la concurrencia y participación unánime de todos los copropietarios sería un verdadero dilema.

En tal sentido, lo que se busca con este trabajo de investigación es contar con una regulación adecuada que posibilite la partición física y consecuente inscripción en el Registro de Pedios de

la porción independiente que le corresponde a cada copropietario mediante un procedimiento no contencioso de competencia notarial, que además, permitirá que las personas que accedan al registro, en virtud del principio de especialidad, cuenten con la seguridad jurídica que el registro ofrece, consoliden su derecho de propiedad y se incremente el tráfico de predios como mecanismo de crecimiento económico.

## **1.2. MARCO TEORICO**

El presente trabajo examina la doctrina desarrollada sobre la base de la legislación peruana actual, además de la jurisprudencia especializada y demás normas de carácter técnico que ayudaran a tener un panorama más claro sobre el tema. En ese sentido es preciso abordar algunos conceptos que servirán de argumento en el texto, entre ello tenemos:

### **1.2.1. La Copropiedad**

Cuando se hace alusión a la copropiedad, para una mejor comprensión sobre este derecho real, es acertado recurrir a la concepción románica tradicional la cual define a este derecho como aquel donde todos los condóminos son dueños de toda la cosa, pero su derecho a ella no es pleno, sino que está naturalmente limitado por el derecho análogo de todos los condóminos restantes.

Asimismo, para el Dr. Moisés Arata:

(...) la copropiedad es un derecho real autónomo sobre un bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la de cada quien, en la cotitularidad del mismo, en la que existen dos tipos de esfera de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada propietario y otras de manera colectiva, es decir con referencia a todos los copropietarios los cuales se entiende vinculados (...). (CODIGO CIVIL Comentado - tomo V, 2014, p. 390)

Igualmente, para (Cuadros Villena, 1995):

La copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de derecho de propiedad, pero no conocen en que parte de la cosa o del bien recaea ese derecho, se trata indiscutiblemente de una forma de derecho de propiedad. Es por lo que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad. (p. 613)

### **Características de la Copropiedad**

Ahora bien, como se ha determinado anteriormente, la copropiedad tiene características similares con las del derecho de propiedad individual, pero, la diferencia básicamente se determina por las esferas de actuación ya que, en la propiedad la actuación es individual, es decir, es realizada solo por el titular registral, mientras que en la copropiedad la actuación es colectiva realizada por todos los titulares o de ser el caso por la mayoría de ellos.

Con relación a ello, (Schreiber Pezet, 2011) establece características fundamentales con las que cuenta la copropiedad las cuales son:

- La existencia de un bien determinado (o de varios bienes).
- La pluralidad de sujetos, proyectado hacia el mismo bien o bienes.
- La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes. (p. 349 - 350)

Adicionalmente a las características antes definidas no hay que olvidar que la copropiedad plantea su existencia en la armonía que debe de suscitarse entre los mismos, ya que, si se pierde dicha armonía, cualquiera de los copropietarios tiene el derecho de pedir la separación de dicho bien.

## **Decisión y Disposición del bien en Copropiedad**

Sin embargo, es apropiado advertir que en cuanto a la decisión de los bienes comunes dentro de una copropiedad la norma exige la aprobación de todos los condóminos.

Con relación a ello, (Gonzales Barron, 2005) define lo siguiente:

El código civil exige el consentimiento unánime de todos los copropietarios para realizar actos de disposición (art. 971° - 1 C.C.), esto es, para toda transferencia de propiedad o constitución de derechos reales sobre el bien común. En casos urgente y cuando no se pueda recurrir a la acción de división por la necesidad de obtener rápidamente el reparo del precio, el juez puede autorizar al administrador judicial la celebración de actos de disposición (art. 780, 2 C.P.C.). (p. 854)

Además, en base al citado artículo, también se requiere la unanimidad para celebrar contratos de arrendamiento, de comodato y cualquier otra modificación jurídica que se pretenda realizar sobre dicho bien.

Pero, para Peña Bernaldo de Quiroz (como se citó en Gonzales Barrón, 2005):

Solo puede referirse a las modificaciones jurídicas del bien, mas no a las modificaciones físicas, puesto que estas últimas deben de considerarse actos de simple administración, puesto que una circunstancia de hecho, como la construcción de una obra no implica alteración en el régimen jurídico del bien, ni en su titularidad. (p. 885)

Igualmente, con respecto a la disposición de las cuotas y frutos indicados en el artículo 977° del Código Civil, podemos decir que:

(...) la ley sustantiva ha considerado que por cuestiones del tráfico patrimonial (principio de circulación de la riqueza) el copropietario puede disponer o gravar su cuota ideal, así como los respectivos frutos, de esta manera se concibe el derecho a la cuota ideal como un derecho

amplio pues cada condómino tiene la aptitud de transferir a título gratuito u oneroso su cuota ideal o constituir sobre ella un derecho de usufructo o afectarla con garantía real (...). (PODER JUDICIAL, 2007, pp. 18698 - 18699)

No obstante, con relación a la decisión y disposición del bien en común en general dentro de la copropiedad se seguirá considerando lo dispuesto en el art. 971° del Código Civil, es decir, la concurrencia y aprobación de todos los condóminos.

### **1.2.2. La Cuota Ideal**

Una categoría importante dentro de la copropiedad es la Cuotas Ideal, la cual es precisada de acuerdo con la concepción romana como la porción que recibía el comunero para la explotación del bien común procedente de los bienes hereditarios.

“En este caso, cuando una propiedad sea de varias personas, le corresponde a cada propietario una parte alícuota dado que no se puede identificar de forma material su derecho sobre dicho bien”. (Varsi Rospligioso, 2019, p. 75)

Para Lazarte como se citó en (Idrogo Rodriguez, 2016):

La coexistencia del derecho de propiedad de varias personas sobre una misma cosa obliga a descomponer idealmente sus poderes sobre dicha cosa; ello se consigue mediante la atribución de una cuota parte de la cosa a cada uno de los propietarios. Es decir, las cuotas ideales son un porcentaje que permite conocer los alcances del derecho de propiedad del titular (copropietario), ya que no posee un derecho de propiedad exclusivo sobre parte alguna del bien. (p. 59)

Así también, en palabras de (Gonzales Barron, 2005) “es el porcentaje de interés en el bien común que no se materializa en una porción física de éste y representan el derecho de cada propietario”. (p. 494)

Por lo tanto, según estas acepciones se podría deducir que cuando se tiene una propiedad donde concurren varias titularidades en copropiedad se fraccionan o parten de manera ideal en tantas cuotas como condóminos sean o existan dentro del determinado predio, y es a través de dicha cuota que se otorgan facultades exclusivas sobre una parte de la propiedad en común.

### **1.2.3. La Partición**

Una forma de poner fin a la copropiedad es la acción de partición del bien en común, por ello, es esencial detallar dicho procedimiento.

Siguiendo a (Gonzales Barron, 2005), nuestro legislador ha optado claramente por considerar a la partición como un acto traslativo, puesto de acuerdo con el artículo 983° del Código Civil se tipifica como una permuta, en donde cada propietario transmite su cuota individual a cambio del derecho que se le adjudica. Esto quiere decir que una de las causas de extinción de la copropiedad de bienes es la división del objeto común. (p. 861)

En efecto, cuando la totalidad de un inmueble se divide en dos o más porciones, cada una de estas porciones se inscriben como una nueva unidad generando su propia partida registral dejando constancia o anotación en la partida matriz y dicho acto se sustenta en el artículo 115° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, el mismo que establece que para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de partes de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en dicho Reglamento.

Para (Alessandri, 2001):

La palabra partición tiene dos significados distintos. **En un sentido amplio**, es un conjunto de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión mediante la liquidación y distribución entre los copartícipes del caudal poseído proindiviso, en parte o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos. **En un sentido restringido**, es la operación

por la cual el bien común se divide en tantos lotes cuantos comuneros haya, recibiendo cada uno de éstos la propiedad exclusiva de uno de esos lotes. De esta manera las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de los comuneros se transforman en partes concretas y materiales; la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria. (p. 270)

Así mismo, es imperioso precisar que, “(...) el proceso judicial de división y partición no conlleva al debate sobre la titularidad de ninguna de las partes, sino presupone la titularidad de los intervinientes en la relación jurídica, limitándose a calificar si procede la división del bien propuesto (...)”. (PODER JUDICIAL, 2008, pp. 22759 - 22760)

### **Obligatoriedad de la Partición**

Un punto relativo a la Partición que es necesario tratar es el referido al artículo 984° del Código Civil, en el que se indica que la partición siendo el modo especial y típico de liquidación y extinción de la copropiedad, podrá ser invocada por cualquiera de los coparticipes o de sus acreedores pues siempre se ha querido facilitar su aplicación, en la búsqueda de la consolidación de la propiedad individual y evitar así problemas que resulten con la copropiedad, ya que, entraba la normal explotación de los bienes y porque suele ser veneno de litigios.

Señala Lafaille que, “el legislador fomenta los medios encaminados a ponerle termino, ya que, bajo el aspecto jurídico, como del punto de vista económico, se trata de un estado desfavorable para el régimen de la propiedad”. (Schreiber Pezet, 2011, p.369)

### **Tipos de Procedimientos**

Asimismo, dentro de los tipos de procedimientos de partición se considera:

**División Convencional.** - La división es realizada por los copropietarios (de manera convencional), quienes prestan su consentimiento para que el estado de copropiedad se

extinga y para que a cada uno de ellos se le adjudique por ejemplo un lote, un departamento (...).

**División Arbitral.** - Este procedimiento se da cuando las partes deciden someter su litigio en torno a la división y partición de inmuebles a un tercero, llamado árbitro comprometiéndose previamente a acatar su decisión (...).

**División Judicial.** - A diferencia del anterior, el litigio en torno a la división y partición es sometido a un procedimiento judicial, los copropietarios no acuerdan hacer la división y partición privadamente, es un juicio declarativo de derechos y en ejecución de sentencia se practica la división (...). (Figuroa Almengor, 2013, págs. 5-6)

#### **1.2.4. Independización**

El acto que se pretende posibilitar es la independización, el cual se origina cuando la totalidad de un inmueble se divide en dos o más porciones cada una de estas porciones se van a inscribir como una nueva unidad, dentro del registro de predios, generando su propia partida registral dejando constancia o anotación de dicha independización en la partida matriz.

De acuerdo con Jara Velarde en comentario al artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (SUNARP, 2019):

La independización es una variación física de la extensión de un predio, ya que se segrega una parte del predio para formar esta por sí sola un predio independiente, siendo una operación propiamente registral, pues será el Registro el encargado de evaluar su proceder a través de una solicitud de inscripción. (p. 184)

#### **Requisitos**

Para que este acto técnicamente logre inscribirse dentro del Registro de Predios, el Reglamento de Inscripciones en su artículo 59° señala:

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 (...). Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título. (SUNARP, 2016, pp. 925-926)

#### **Título que da mérito a la independización de Predio Urbano**

Adicionalmente, conforme se dispone en el artículo 60° del mismo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

- 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;
- 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;
- **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 (...).** (SUNARP, 2016, p. 926)

Del mismo modo, la Ley N° 29090 ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones define a la independización en su artículo 3° numeral 7, indicando lo siguiente: “(...) entiéndase por Independización o Parcelación de Terreno Rústico a la partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea (...)”. Entiéndase que la mencionada ley, precisa esta denominación en los casos de terrenos rústicos.

Igualmente, en el numeral 8 siguiente, define a la subdivisión en el caso de predios urbanos:

Subdivisión de Predio Urbano Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice (...). (Ministerio de Construcción y Saneamiento - MVCS, 2014, pp. 5-6)

Entonces en base a la referida ley, estaríamos frente a dos procedimientos que implican la individualización de un predio, el *primero* involucra la independización o parcelación de terrenos rústicos (entendidos como tales ya que su destino natural es servir de base a la explotación agrícola y/o pecuaria), inscritos dentro del registro de predios en condición de rústicos como son las parcelas, pero en la realidad física los mismos se encuentran dentro de áreas urbanas o áreas de expansión urbana. El *segundo* involucra la subdivisión como el fraccionamiento e individualización de un terreno o lote dentro de un área urbana (entendida como tal por el uso del suelo destinado a la vivienda, comercio e industria), inscrita dentro del registro de predios como superficies urbanas al igual que en las municipalidades al contar con los servicios propios de la ciudad y haber sido habilitado conforme a ley.

#### **1.2.5. Habilitación Urbana**

Otro punto que es apropiado definir es la habilitación urbana, siendo dicho procedimiento el resultado de un proceso, por el cual un terreno rústico o eriazó se convierte en urbano. Para

(GONZALES BARRON, 2005) es “aquel terreno que cuenta con los servicios generales propios de la ciudad (dato físico), además de haber sido habitado como urbano con sujeción a las respectivas disposiciones legales y reglamentarias (dato jurídico)” (p.183).

Esto es que, un predio para convertirse en urbano le corresponde a la autoridad municipal competente, acreditarlo en el registro mediante el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios. Una vez la autoridad municipal, en uso de sus facultades autoriza una habilitación urbana, ello supone que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos que establecen las normas legales y reglamentarias aplicables.

### **Inscripción de la Habilitación Urbana**

A nivel registral, el artículo 34° de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que:

La inscripción de la habilitación urbana de conformidad con el artículo 10° de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de esta, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana (...). (p. 917)

Esto implica, por lo general que los propietarios (sean personas naturales o personas jurídicas) puedan solicitar ante el registro de predios correspondiente, la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana que cuente con aprobación o no de la municipalidad competente, esto les sirve de sustento a muchas empresas y/o propietarios para realizar la oferta de venta de dichos lotes a terceros, creándose con ello la contrariedad de la copropiedad en dichos predios matrices al momento de querer realizar la subdivisión y/o independización a futuro.

Pero la norma hace una excepción, en el caso que la habilitación urbana cuente con aprobación (habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes) en ese caso, como un tema de seguridad a la realización a futuro de dicho procedimiento:

Se podrá inscribir dentro del registro de predios la anotación preventiva de independización o preindependización, pero dichas anotaciones en el caso de la copropiedad se han hecho a favor de todos los copropietarios, teniendo como barrera aun lo establecido en el Código Civil, la necesaria unanimidad para la independización definitiva o subdivisión de dichos lotes. (SUNARP, 2019)

### **1.3. ANTECEDENTES**

Indagando exhaustivamente con relación a la independización de un predio sujeto a copropiedad por cuotas ideales, encontré algunos trabajos con categorías relacionadas a nuestra investigación:

#### **Nacionales**

“**Taller Interorganizativo entre los Notarios Públicos y Registradores**”, llevado a cabo el 15 de noviembre del 2018, en la ciudad de Lima, dentro de los temas a tratar del evento se planteó:

La problemática que se suscita en la transferencia de derechos y acciones sobre un predio matriz”; en dicho Taller, tanto notarios como registradores, plantean como propuesta la creación de una norma en el cual mediante procedimiento no contencioso de división y partición se pueda poner fin a la copropiedad de aquellos lotes que cuenten o no con una Habilitación Urbana; para ello, el Notario Público sería el encargado de realizar todo el

procedimiento de convocatoria, revisión y publicaciones respectivamente a solicitud del interesado. (SUNARP, 2018)

**Abogada (Vilchez Solorzano, 2017)**, en su tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral por la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú, titulado “Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo con los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos”, sostiene:

En la línea de la exposición, bajo el actual escenario económico y legal del país una de las principales modalidades de transferencias y/o adquisiciones de inmuebles se da cuando estas aún se encuentran en proyecto, ocasionando ello que nivel registral se inscriban como un bien futuro (sea que se encuentren que se encuentren sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o al régimen de independización o copropiedad, haciendo la distinción que cuando nos referimos a un bien futuro sujeto al régimen de independización y copropiedad - propiamente dicho, estamos haciendo referencia a aquel inmueble que independientemente de incluir edificación alguna, contará con un área de terreno independizado que comprende cada unidad inmobiliaria como base; ello debido al régimen especial al que corresponde.

**Abogado (Idrogo Rodriguez, 2016)**, en su tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial de la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, titulado “Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a terceros”, sostiene:

La copropiedad tiene como unos de sus fundamentos importantes la existencia de la armonía entre todos los condóminos, por lo que desaparecida dicha armonía, se perdería la razón de ser de la copropiedad y bajo esa circunstancia cualquiera de los copropietarios puede pedir la división del bien común, puesto que la acción de dividir un estado de copropiedad es un derecho potestativo. Sin embargo, en la realidad la copropiedad ha generado varias complicaciones al momento de tomar decisiones dentro de la supuesta armonía existente, puesto que las decisiones más importantes se deben de adoptar en común, es decir, deben de realizarse en forma conjunta con participación de todos los condóminos, lo que resulta un verdadero problema tratándose de bienes indivisibles, en caso no exista la tan ansiada unanimidad se tendrá que recurrir al procedimiento de división y partición judicialmente.

**(TRIBUNAL REGISTRAL, 2014) mediante Resolución N° 085-2014-SUNARP-TR-T,**  
adopto una decisión, en el sentido de que:

La independización provisional de los lotes del predio donde se anotó la habilitación urbana no estaría condicionada al consentimiento de todos los copropietarios del predio matriz donde obra anotada la misma, siempre que las características físicas de los predios a independizar concuerden con el plano de trazado y lotización empleado para la aprobación de la habilitación urbana, el cual debe de constar en el título archivado de dicha inscripción. Cabe indicar que las eventuales independizaciones provisionales no solo se realizarían a favor del propietario solicitante, sino en beneficio de todos los copropietarios del mencionado predio matriz.

**Abogada (Figuroa Almengor, 2013)**, en su artículo denominado “División y Partición De Inmuebles: Alcances Registrales”, difundido por la revista jurídica Derecho y Cambio Social, concluye:

(...) Es común que ingresen al Registro de predios, títulos de compraventa de acciones y derechos de un inmueble que pertenece a varias personas, por ejemplo a 4 personas, una de ellas vende 25% de acciones y derechos del inmueble, al hacerlo transfiere sus cuotas ideales y no una parte física del inmueble, para hacerlo se requiere partir el inmueble, es decir, recurrir al procedimiento conocido como división y partición puesto que para dividir en partes físicas un predio en estado de copropiedad se requiere el cumplimiento de normas urbanísticas con la documentación técnica se inscribirá la subdivisión, fraccionamiento o independización de las partes físicas , no es suficiente el pacto de las partes.

**(TRIBUNAL REGISTRAL, 2010) en la Resolución N° 787-2010-SUNARP-TR-L**, ha manifestado la posibilidad de:

Inscribir una habilitación urbana, como acto de modificación, de un predio sujeto a copropiedad por acciones y derechos, sin requerir la intervención de todos los condóminos, siempre que se pueda acreditar de manera indubitable que dichos condóminos adquirieron sus cuotas ideales referentes a un área específica de la habilitación urbana que aún no estaba inscrita, teniendo pleno conocimiento acerca del proyecto y su futura inscripción en el registro. Dicho en términos del tribunal registral, para la inscripción de la habilitación urbana, como acto de modificación, de un predio sujeto a la copropiedad por acciones y derechos - cuotas ideales, se superará la exclusión u omisión de la intervención de todos los copropietarios; “si se logra acreditar de manera categórica que la totalidad de dichos

copropietarios tenían conocimiento y brindaron su aprobación respecto del proyecto de habilitación urbana.

### **Internacional**

Abogado (**Morrillo Chamorro, 2018**) en el artículo de investigación jurídica realizado para la Facultad de Jurisprudencia de la Pontificia Universidad Católica de Ecuador – Quito, titulado “El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos”, sostiene que:

La copropiedad como un estado de condominio o comunidad en la cual existe un solo dominio dividido en cuotas entre varios titulares, es decir, dos o más personas comparten la propiedad de una cosa, puede provenir de la voluntad de los condóminos (son adquiridas en común), por el marco legal (la sociedad conyugal o la herencia) o de manera forzosa a través de un mandato judicial (la adjudicación de acciones y derechos); sin embargo, a pesar de existir regulación legal ecuatoriana suficiente relacionado a la copropiedad, en ocasiones se han suscitado problemas referidos a la administración y uso del bien común dando origen a que se tenga que recurrir a la división previo juicio de partición del bien común.

#### **1.4. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION**

La presente investigación se realiza debido a que como consecuencia de la gran expansión demográfica ocurrida en la ciudad de Lima a partir de los años 90’ algunos fenómenos socioeconómicos y culturales se han visto reflejados dentro del derecho de propiedad, siendo uno de ellos la copropiedad; pero sucede que en la actualidad, cuando alguno de los copropietarios pretende independizar la porción de cuota ideal que le corresponde, registralmente se le solicita acreditar el consentimiento unánime de todos los copropietarios inscritos, hecho que resulta casi

imposible de efectuar, puesto que mientras mayor sea la cantidad de copropietarios más difícil será lograr la participación unánime de todos.

En ese sentido, existe la necesidad de implementar un procedimiento factible e idóneo de naturaleza no contenciosa que posibilite la independización de todos aquellos predios sujetos a copropiedad sin la necesidad de que de tenga que demostrar la intervención y/o aceptación unánime de todos los copropietarios o de recurrir al procedimiento de división y partición previamente para poner fin al estado de copropiedad, buscando con ello que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos dentro de sus actividades, pueda promover normas que regulen la función registral en relación al tema, impulsando así, un mecanismo importante dentro de su misión, como es la de brindar seguridad jurídica al ciudadano.

La importancia de establecer dicho procedimiento radica en:

- **Valor teórico:** Dicho procedimiento de naturaleza no contenciosa que permita viabilizar la independización de predios urbanos sujetos a copropiedad contribuirá a realizar una correcta calificación de los títulos que cuenten con dicha condición por parte de los Registradores Públicos del Registro de Predios, además de unificar criterios a nivel registral sobre el tema.
- **Valor práctico:** Mediante dicho procedimiento promoverá el cumplimiento de los plazos registrales para independizar un predio en estado de copropiedad y se reducirá la carga laboral de los vocales del tribunal registral, ya que la rogatoria de independización de dichos predios ya no tendrán que apelarse a la segunda instancia, ni sustentarse con algún precedente registral de similar aplicación.

Finalmente, se espera que este análisis e interpretación sirva de referencia para los futuros estudios sobre el tema y que se generen nuevas propuestas para que las instituciones que

intervienen en el procedimiento registral tomen conciencia del rol que deben de tener en defensa de los derechos de los usuarios y más cuando se trata de un derecho primordial como es el derecho a la propiedad.

### **1.5. OBJETIVO DEL ESTUDIO**

El objetivo del estudio del presente trabajo de investigación refiere a:

- *Establecer que la independización de un predio en estado copropiedad podrá ser admitida para su inscripción registral en base a los acuerdos de transferencia previamente convenido por las partes, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima.*

Ello será posible debido a que en los contratos de transferencias de cuotas ideales, se ha visto que los vendedores sean personas naturales o jurídicas y los terceros adquirentes, haciendo uso de la libertad contractual, al suscribir los instrumentos públicos (escrituras públicas), establecen cláusulas (partición previa o tacita) consignando que las cuotas ideales con respecto al lote matriz materia de transferencia representan un área determinada, identificándolo físicamente; del mismo modo, se introducen cláusulas donde el vendedor advierte que dicha manzana y lote específico que se describe, forma parte integrante de un proyecto de habilitación urbana, que posteriormente será materia de independización e inscripción en el Registro.

Así pues, ya no sería necesario previamente poner fin al estado de copropiedad mediante el procedimiento, muchas veces engorroso, de la división y partición o de intentar lograr la concurrencia y/o aceptación de todos los titulares registrales de dicha copropiedad para lograr ingresar al registro la independización del lote correspondiente a cada propietario, considerando que dicha partición tacita o previamente pactada estaría respaldando el justo derecho con el que cada titular registral cuenta de obtener la partida independizada del lote que le corresponde en aplicación al principio de especialidad.

## 1.6. HIPOTESIS DE INVESTIGACION

En tanto, como se ha podido advertir de la presente investigación, se plantea una hipótesis descriptiva proponiendo que;

- *Procederá la inscripción registral de independización de un predio en estado de copropiedad en base a los acuerdos de transferencia previamente convenido por las partes, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima.*

Partiendo de la dificultad que implica actualmente solicitar la independización de un predio en estado de copropiedad sin la concurrencia unánime de todos los copropietarios, se establecerá que, si dentro los instrumentos públicos de transferencia, se pactan cláusulas identificando físicamente el predio, además se acredite el consentimiento expreso de los contratantes sobre la futura independización, es decir, se confirma la partición tacita o previa del bien materia de transferencia, será posible la inscripción de la rogatoria de independización de un predio sujeto a copropiedad sin necesidad de recurrir a otros procedimientos o de adjuntar documentos adicionales para tal fin.

## II. MATERIALES Y METODOS

---

La presente investigación se desarrolló sobre la base de tres momentos importantes; *el primero*, referido a la construcción de una investigación de tipo descriptiva con el objetivo de detallar la naturaleza real de la copropiedad y precisar el procedimiento correcto establecido para independizar un predio en estado de copropiedad además de los requisitos que debe de cumplirse para lograr su inscripción registral; *el segundo*, relacionado al desarrollo explicativo de los diversos pronunciamientos emitidos por las instancias registrales respecto a la imposibilidad de independizar un predio en estado de copropiedad cuando no se cuente con el consentimiento unánime de todos los copropietarios; y finalmente, bajo el nivel de conocimiento propositivo se plantea viabilizar un procedimiento alternativo para independizar un predio en estado de copropiedad en merito a los acuerdos de transferencia de cuotas ideales pactados e inscritos con anterioridad en el Registro, donde se establece y consiente a futuro dicha partición.

### 2.1. ENFOQUE Y DISEÑO

#### ▪ Enfoque de la Investigacion

(Gonzales Loli, 2017) refiere que, “el enfoque cualitativo es una investigación que tiene como punto de partida el método inductivo, desarrolla conceptos partiendo de pautas y datos (...) sigue un diseño de investigación flexible” (p. 120).

En ese sentido, el enfoque utilizado en el desarrollo del presente artículo es el cualitativo, el mismo que mediante el método inductivo permitió iniciar la observación y estudio de forma particular al fenómeno de la independización de un predio urbano sujeto copropiedad cuya partición se pactó previamente como parte de los acuerdos de transferencia, con la finalidad de que dicha interpretación establezca premisas generales que puedan ser aplicadas por las instancias registrales posteriormente ante rogatorias de casos similares.

- **Diseño de la Investigación**

En base al diseño de investigación empleado diremos que al ser no experimental permitió estudiar las variables independización de un predio urbano en estado de copropiedad e inscripción registral en base a los acuerdos de transferencia de cuotas ideales, sin ningún tipo de manipulación pues solo se observaron en su ambiente natural para después analizarlos.

Para (Carrasco Salazar, 2017), “al ser transversal – descriptivo se recolectaron los datos en un solo momento y tiempo único con el propósito de describir las variables y analizar su incidencia en un momento dado”. (p. 112)

## **2.2. POBLACION, MUESTRA Y MUESTREO**

- **Población**

Para (Hernández, Fernández y Bautista, 2010), “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especialistas (...) los cuales deben de situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo”. (pág. 174)

En base a ello, tenemos que la población se conformó por especialistas en el Registro de Predios de la Zona Registral N° IX -Sede Lima.

- **Muestra**

Conocida también como población muestral, es una parte de la población que servirá para representar el universo estudiado. (Gonzales Loli, 2017, p.127).

En el presente caso se seleccionaron alrededor de 30 abogados especialistas en el Registro de Predios de la Zona Registral N° IX -Sede Lima.

- **Muestreo**

El muestreo teórico, tiene el propósito de desarrollar una teoría basada en los datos recabados, es decir, busca información específica del cual se derivarán teorías y razones para el fenómeno estudiado. (Carrasco Salazar, 2017) pág. 141

Para el desarrollo de nuestra investigación se detalló el muestreo en base a la matriz de consistencia. (ver Anexo B)

### **2.3. VARIABLES DE ESTUDIO**

En el presente trabajo de investigación las variables las podemos apreciar en el Anexo A (Operacionalización de Variables).

### **2.4. TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS**

Para el desarrollo de la investigación se empleó las técnicas e instrumentos siguientes:

- **Análisis de contenido y/o documental**

Es una técnica de investigación cualitativa que consiste en la revisión de documentos y recopilación de información para que en base a ello se analice el fenómeno estudiado. En nuestra investigación se analizó al Código Civil en sus preceptos referentes a la copropiedad y la decisión y disposición del bien en común; asimismo, se estudió al Reglamento de Registro de Predios en sus disposiciones relativas a los requisitos que se deben de cumplir para independización un predio urbano, en copropiedad y las situaciones de transferencia de cuotas ideales. Además, se realizó la revisión de diversa literatura especializada como son: libros, resoluciones del tribunal registral y talleres.

### **2.5. PROCESO DE RECOLECCION DE DATOS**

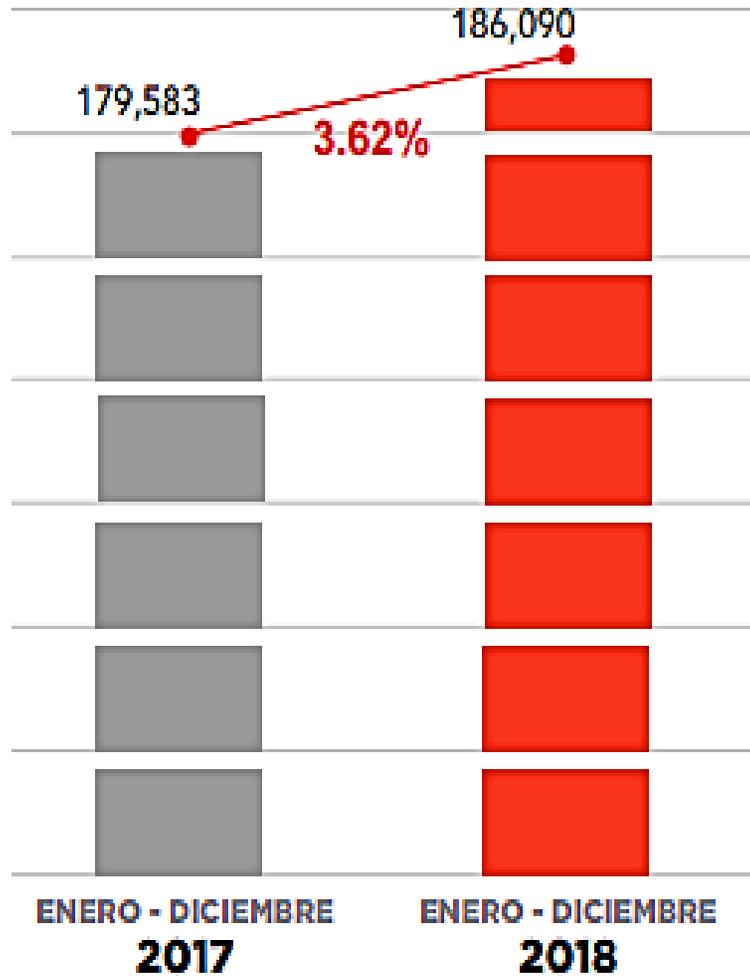
Son medios que utiliza el investigador para recoger información necesaria para desarrollar una investigación; de acuerdo con su propósito en nuestra investigación se aplicó el instrumento “lista de cotejo”, mediante el cual se procedió a enumerar los hechos y/o eventos observables derivados de las rogatorias presentadas para su calificación registral, los cuales posteriormente serán reforzadas mediante la aplicación de cuestionarios.

### III. RESULTADOS

---

De la investigación se advierte que si bien es cierto existe una gran cantidad de inscripciones de transferencias (compraventas) que para el caso estudiado se inscriben en el registro como transferencias de cuotas ideales; sin embargo, la cantidad de títulos de independización de predios sujetos a copropiedad inscritos difiere mucho al de las transferencias y no solo eso, una gran cantidad de rogatorias presentadas son observadas, en algunos casos apeladas y finalmente tachados.

En relación a ellos, se apreció que tanto registradores como vocales del tribunal registral han requerido de forma repetitiva el cumplimiento de los siguientes requisitos: *primero*, que de acuerdo al artículo 971 del código civil las decisiones sobre el bien común de un predio en estado de copropiedad deben de tomarse por unanimidad entre todos los copropietarios inscritos como titulares registrales por lo que deberá de acreditarse el consentimiento de los mismos mediante documento privado con firma certificada notarialmente; *segundo*, que al tratarse de un predio en estado de copropiedad se deberá de adjuntar documentos técnicos que determinen físicamente al predio, esto es, área, linderos y medidas perimétricas, hecho que dificulta la rogatoria puesto que al tratarse de cuotas ideales se presume se desconoce la parte física que le corresponde a cada propietario y *finalmente*, se sugiere que en caso algún copropietario desee individualizar la parte física de un predio en estado de copropiedad, previamente deberá de poner fin a tal estado o extinguirlo mediante el procedimiento de división y partición, para recién ahí poder adjudicarse la parte física que les corresponde.



Fuente: Sunarp

**Figura 1. Lima: Incripciones de Transferencias de Propiedad (Compraventa) 2017 -2018**

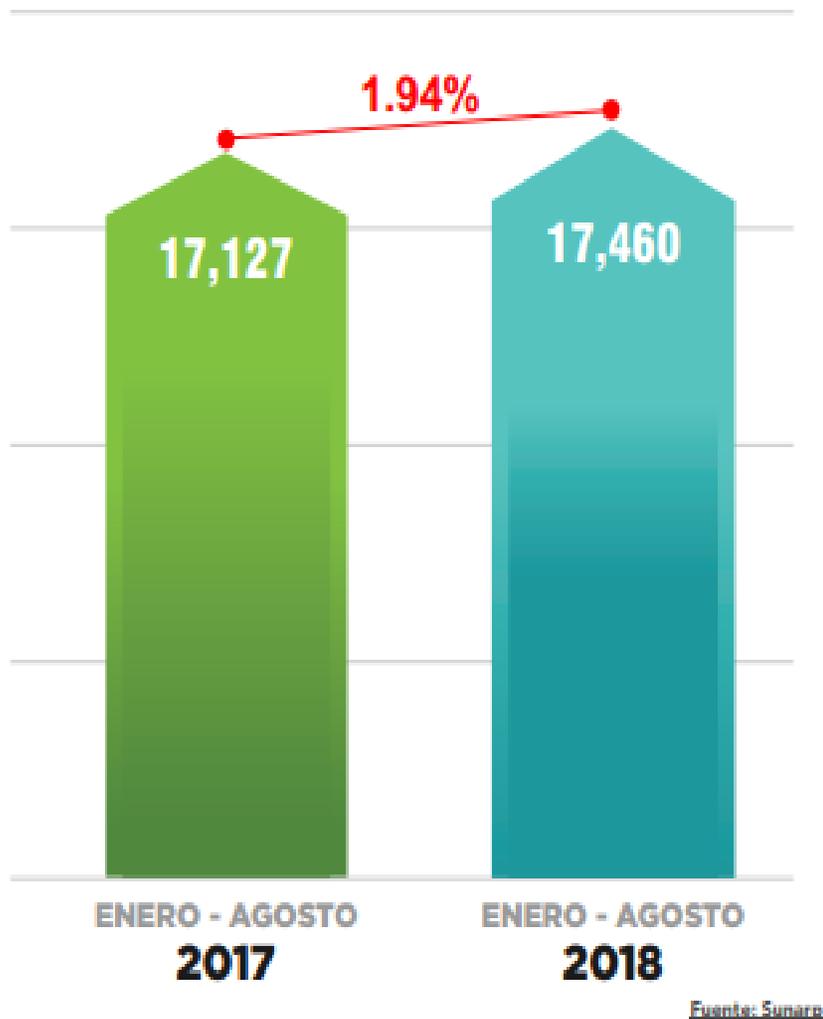
“En la figura 1 podemos observar la cantidad de inscripciones de compraventas de inmuebles en el Registros de Predios que se inscribieron durante los años 2017 y 2018, notándose un crecimiento del 3.62% de un año a otro; vale señalar que durante el año 2017 solo en el departamento de lima se inscribieron un total de 102,277 compraventas y durante el año 2018 se inscribieron un total de 98.077, notándose una disminución respecto al año anterior”.

**Tabla 1. Lima: Predios Inscritos en los Registros Públicos según su naturaleza 2012 -2016**

<b>Naturaleza</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
<b>Pedio Urbano</b>	88.2%
<b>Pedio Rustico</b>	21.8%

Elaboración propia, Fuente: INEI.

“En la tabla 1 tenemos que el 88.2% de predios inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana son de naturaleza urbana y el 21.8% es de naturaleza rustica, entre ellos se encuentran comprendidos aquellos que se encuentran sujetos a copropiedad. Sin embargo, no se ha podido determinar con claridad el porcentaje que representan en cada tipo de predio”.



**Figura 2. Lima: Inscripción de Independizaciones 2017 - 2018**

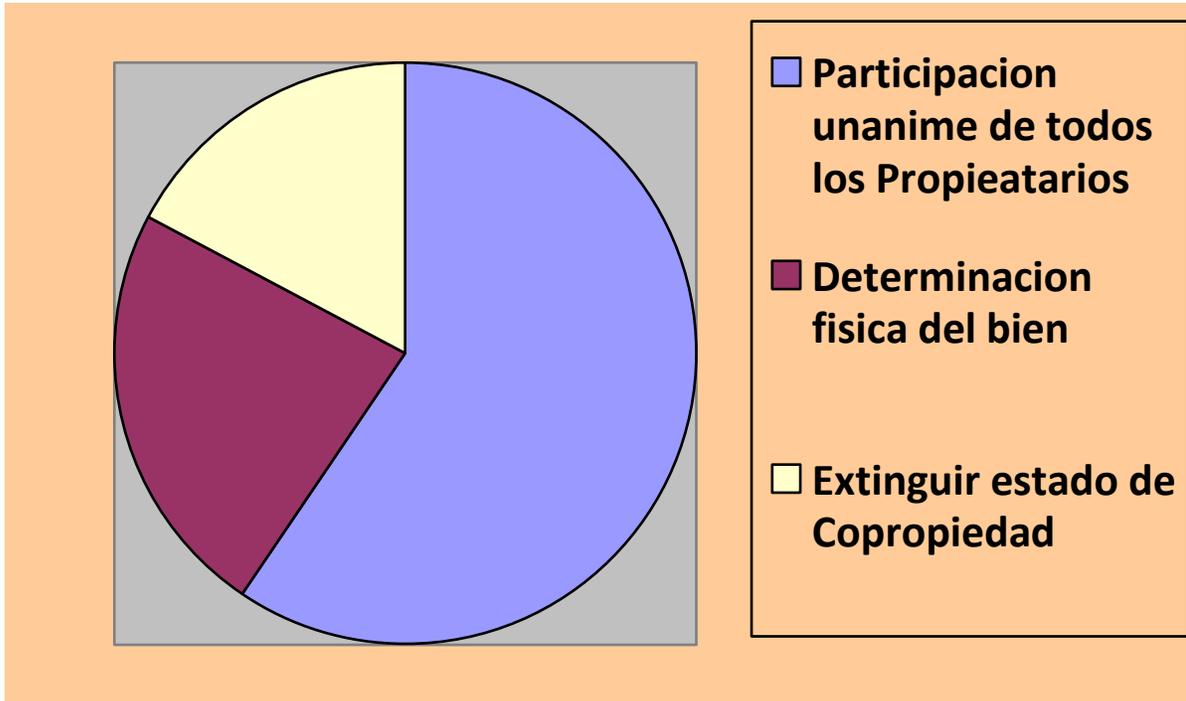
“En la figura 2 podemos observar la cantidad de independizaciones inscritas en el Registro de Predios durante los meses de enero – agosto de los años 2017 y 2018, notándose un ligero crecimiento del 1.94% de un año a otro; vale señalar que este tipo de acto difiere notablemente con relación a la cantidad de inscripciones de transferencias (compraventas) en el mismo Registro de Predios, lo que nos llevara a suponer que su calificación y/o inscripción registral es más complicado”.

**Tabla 2. Lima: Datos de títulos presentados, inscritos, observados o tachados de Independización de predios 2017 - 2018**

<b>Año</b>	<b>Presentados</b>	<b>Inscritos</b>	<b>Observados o Tachados</b>
<b>2017</b>	<b>9,889</b>	<b>5,604</b>	<b>4,285</b>
<b>2018</b>	<b>10,467</b>	<b>6,353</b>	<b>4,114</b>
<b>Total</b>	<b>20,353</b>	<b>11,957</b>	<b>8,399</b>

Elaboración Propia. Fuente: Estadísticas de Actos Registrales de la SUNARP.

“En la tabla 2 tenemos que de un total de 20,353 de títulos presentados bajo la rogatoria de independización de predios entre los años 2017 y 2018, únicamente 11,957 de ellos lograron inscribirse en el Registro respectivo y un total de 8,399 títulos no lograron su inscripción registral. Ello debido básicamente a que no cumplieron con los requisitos exigidos para su correcta inscripción”.



Elaboración Propia. Fuente SUNARP

**Figura 3. Lima: Pronunciamientos que sustentan la imposibilidad de Independizar un predio en estado de Copropiedad**

“En la figura 2 podemos observar los diversos pronunciamientos a nivel registral que sustentan la imposibilidad de independización un predio urbano sujeto a copropiedad, amparándose tales pronunciamientos en los artículos 971 y 992 del Código Civil, los artículos 59 y 60 del Reglamento General del Registro de Predios y demás requisitos técnicos que determinan la inscripción de la rogatoria”.

## **IV. DISCUSION**

---

### **4.1. DISCUSION**

Luego de explicar y analizar los hallazgos obtenidos en la presente investigación detallaremos que si bien es cierto el criterio de calificación para independizar un predio en estado de copropiedad requiere necesariamente el consentimiento unánime de todos los condóminos con derecho inscrito por ser considerado un acto de disposición del bien en común, también se precisa que en mérito al pronunciamiento del Tribunal Registral se podrá inscribir una habilitación urbana como acto de modificación, de un predio sujeto a copropiedad por acciones y derechos, sin requerir la intervención de todos los condóminos, siempre que se pueda acreditar de manera indubitable que dichos condóminos adquirieron sus cuotas ideales referentes a un área específica de la habilitación urbana que aún no estaba inscrita, teniendo pleno conocimiento acerca del proyecto y su futura inscripción en el registro, dicho en términos generales; para la inscripción de una habilitación urbana, como acto de modificación, de un predio sujeto a la copropiedad por acciones y derechos - cuotas ideales, se superará la exclusión u omisión de la intervención de todos los copropietarios; “si se logra acreditar de manera categórica que la totalidad de dichos copropietarios tenían conocimiento y brindaron su aprobación respecto del proyecto de habilitación urbana.

Bajo esa línea de ideas diremos que según lo indicado por la segunda instancia registral, luego de inscrita la habilitación urbana definitiva dentro de un predio matriz, siendo que dicho acto implica una modificación física del bien, no se necesitara la presentación de documento privado donde intervengan todos los copropietarios, cuando se desprenda que dentro de la escritura pública de transferencia de dicha cuota ideal, se describe e identifica físicamente el predio, es decir, los copropietarios adquirieron sus lotes teniendo pleno conocimiento acerca del proyecto

de habilitación urbana e independización el cual se podrá corroborar con los instrumentos públicos que obran en los títulos archivados que dieron merito a las inscripciones de dichas transferencias.

Y es que, en la actualidad con más frecuencia, se ha visto que los propietarios sean personas naturales o jurídicas, haciendo uso de la libertad contractual, al realizar sus contratos de transferencias mediante instrumentos públicos (escrituras públicas), establecen cláusulas consignando que las cuotas ideales respecto del lote matriz materia de transferencia representan un área determinada, identificándolo con número de manzana y lote; del mismo modo, se establecen cláusulas donde el vendedor advierte que dicha manzana y lote específico que se describe, forma parte integrante de un proyecto de habilitación urbana, que posteriormente será materia de independización e inscripción en el registro.

Pues en efecto, al establecer dichas cláusulas dentro de los contratos de transferencia de cuotas ideales, en merito al sistema consensual de transferencia de la propiedad, los copropietarios estarían reconociendo una *partición tacita o previa*, en la cual al momento de adquirir dicho predio, si bien es cierto lo realiza por cuotas ideales y se inscriben dentro del Registro como copropietarios de una porción de cuotas ideales sobre la totalidad del bien, en la situación real, ya se tiene identificado de manera física el bien objeto de transferencias.

Además, hay que destacar, que esta partición tacita o previa, pactada por los copropietarios ha buscado ser cada vez más específica y detallada, puesto que, en algunos de los casos se ha insertado dentro de las escrituras públicas de transferencia el plano de lotización que sirvió para la aprobación de la habilitación urbana, de modo que aparte de describir e identificar físicamente el predio, se tiene el soporte técnico que servirá de base para la futura independización.

En definitiva, la omisión de la participación unánime de la totalidad de los copropietarios al momento de solicitar la independización de un predio que cuenta con habilitación urbana ya inscrita en el Registro, será factible siempre que de la Escritura Pública de transferencia se pueda advertir que los copropietarios adquirieron sus cuotas ideales teniendo conocimiento pleno de la parte física del bien que le corresponde, además que al momento de pactar dicha transferencia brindaron su consentimiento para la realización del mismo, de manera que, dicho acto podrá inscribirse dentro de la partida registral sin necesidad de recurrir a un proceso de división y partición.

Asimismo, como una manera de posibilitar la inscripción registral de dicho acto y no afectar el derecho de propiedad de los demás condóminos con derecho inscrito, se plantea la posibilidad de generar una norma que regule dentro del procedimiento no contencioso notarial la división y partición de dichos predios, de manera que se pueda poner fin al estado de copropiedad en los lotes que cuenten con una habilitación urbana inscrita dentro del Registro para lo cual, el notario dentro de sus competencias estaría a cargo, previa solicitud del interesado, de realizar el procedimiento de verificación y legalidad de los documentos correspondientes, a efecto de constatar la existencia del acuerdo de partición previa.

Es así, que en la investigación presentada se propone que dentro de la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial se disponga el trámite de partición y su consecuente independización dentro del Registro de Predios a aquellos predios matrices sujetos a copropiedad siempre que cumplan con los requisitos mínimamente exigidos.

Por tanto, será un Notario Público, el cual, dentro de su competencia, se encargará de verificar la legalidad de los documentos, convocar a los propietarios, revisar los planos en catastro y

archivo registral, además de realizar las coordinaciones necesarias con las entidades correspondientes como son las municipalidades, ministerios y el mismo Registro de Predios.

Por otra parte, la SUNARP, haciendo uso de sus atribuciones de normar y coordinar las inscripciones registrales y publicitar correctamente los actos y contratos que conforman el sistema registral, deberá establecer una directiva que uniformice los criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de partición y consecuente independización de predios sujetos a copropiedad por cuotas ideales, ya que, en las instancias registrales existen posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de la independización de un predio urbano sujeto a copropiedad, que requieren ser normada y regulada de manera homogénea, pues es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los registradores en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad de la calificación registral en beneficio de los usuarios.

Finalmente, el registrador calificará los títulos referidos a la partición y procederá a inscribir la independización del lote solicitado teniendo en cuenta lo normado en el Reglamento General de los Registros Públicos y en el Reglamento del Registro de Predios, sin cuestionar la validez de los actos procedimentales, el fondo o la motivación de la declaración notarial previstos en la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial.

## 4.2. CONCLUSIONES

- La copropiedad si bien es cierto es una forma de derecho de propiedad que se ostenta sobre un objeto en forma indivisa, por su forma de administración y disposición basada en la voluntad de la mayoría o por unanimidad de todos los copropietarios, hace que dicho régimen sea imperfecto y, por lo tanto, se produzcan conflictos de intereses dentro del mismo.
- Sí se tiene que las partes al momento de suscribir la escritura pública de transferencia de sus cuotas ideales establecen cláusulas que determinan una partición tacita o previa, ya no será necesario recurrir a la unanimidad de todos los copropietarios, por el contrario, en merito a dicha determinación se hace necesaria la existencia de otras normas alternativas que viabilicen la independización del bien sujeto a copropiedad.
- Al contar con una regulación adecuada en nuestro país que permita la partición y consecuente inscripción en los Registros de la porción independiente que le corresponde a cada copropietario, se permitirá que las personas que accedan al registro, en virtud del principio de especialidad, cuenten con la seguridad jurídica que el registro ofrece y de esta manera, se incremente el tráfico de predios como mecanismo de crecimiento económico.

### **4.3. RECOMENDACIONES**

- Se recomienda realizar un estudio más detallado sobre el porcentaje de escrituras públicas de transferencia de cuotas ideales de predios urbanos que contentan los acuerdos de partición tacita, de manera que se pueda sustentar y reforzar técnicamente el desarrollo de dicho procedimiento a nivel notarial y registral.
- Unificar criterios por parte de los especialistas en materia registral de manera que se promueva la viabilidad del procedimiento no contencioso de partición previa como una forma de extinguir al estado de copropiedad, para todos aquellos predios que cuenten con dichas características.
- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en colaboración con los Notarios Públicos a nivel nacional promuevan la creación de una norma que posibilite la inscripción de dicho acto bajo los supuestos detallados en la presente investigación.

## CITAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Alessandri, A. y. (2001). *"Tratado de los Derechos Reales" - Tomo I*. Santiago de Chile: Temis y editora juridica de Chile.
- Cuadros Villena, C. F. (1995). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Cultural Cuzco.
- Cusi Arredondo, A. E. (2014). *"Espacio Juridico"*. Obtenido de *Codigo Civil Comentado - Tomo V - Derechos Reales*: <http://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>
- Figueroa Almengor, K. (2013). "Division y Paticion de inmuebles: Alcances Registrales". *Derecho y Cambio Social*, 5-6.
- Gonzales Barron, G. (2005). *"Derechos Reales"*. Lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales Barron, G. (2010). *"Tratado de Derecho Registral Inmobiliario" I Edicion*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales Loli, M. R. (2017). *¿Como hacer un proyecto de investigacion cientifica y tesis de Postgrado?* Lima: Escuela Superior de especializacion juridica.
- Idrogo Rodriguez, J. R. (2016). "Los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios frente a terceros". *Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho con mencion en Civil y Comercial*. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Ministerio de Construcción y Saneamiento - MVCS. (14 de Marzo de 2014). Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA. Lima.
- Morrillo Chamorro, M. G. (2018). "El Regimen de Copropiedad y sus Problemas Juridicos". *Aericulo de Investigacion Juridica*, 5. Quito, Ecuador: Facultad de Jurisprudencia de la PUCE.
- PODER JUDICIAL. (31 de Enero de 2007). Casacion N° 3090-2006. págs. 18698 - 18699.
- PODER JUDICIAL. (02 de Setiembre de 2008). Casacion N° 2942-2007. págs. 22759 - 22760.

- Rimascca Huarancca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Juridica.
- Schreiber Pezet, M. A. (2011). *"EXEGESIS delCodigo Civil Peruano de 1984"*. Lima: Gaceta Juridica.
- SUNARP. (2016). *"Compendio de Normas y Directivas Registrales"*. Lima.
- SUNARP. (2018). "Taller Interorganizativo entre los Notarios Publicos y Registradores". Lima.
- SUNARP. (2019). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima.
- Tarazona Alvarado, F. (2017). *El Sistema Registral Peruano y los Principios que lo originan*. Lima: Gaceta Notarial.
- TRIBUNAL REGISTRAL. (02 de Julio de 2004). Resolucion N° 408-2004-SUNARP-TR-L. Lima.
- TRIBUNAL REGISTRAL. (04 de Junio de 2010). Resolucion N° 787-2010-SUNARP-TR-L. Lima.
- TRIBUNAL REGISTRAL. (15 de Agosto de 2011). Resolucion N° 1594-2011-SUNARP-TR-L. Lima.
- TRIBUNAL REGISTRAL. (21 de Febrero de 2014). Resolucion N° 085-2014-SUNARP-TR-T. Trujillo.
- TRIBUNAL REGISTRAL. (20 de Mayo de 2016). Resolucion N° 1030-2016-SUNARP-TR-L. Lima.
- Varsi Rospligioso, E. (2019). "Las características del Derecho de Propiedad". *Propiedad y Derechos Reales - Analisis Juridico*. Lima: Gaceta Juridica & Procesal Civil.
- Vilchez Solorzano, J. M. (2017). "Bienes futuros sujetos al regimen de independizacion y copropiedad: Naturaleza, existencia de bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripcion registral". *Trabajo academico de investigacion para obter el grado de segunda especialidad en Derecho Registral*. Lima: Universidad Pontificia Universidad Catolica del Peru.

## **ANEXOS**

---

**Anexo A. Operacionalización de las Variables**

**Anexo B. Matriz de Consistencia**

### Anexo A. Operacionalización de las Variables

DEFINICIONES	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>La Independización de Predios.</b> Acto que consiste en separar una parte de un predio de mayor extensión y abrir una partida registral para la unidad resultante, siendo el Registro de Predios el encargado de evaluar su procedencia.</p> <p><b>La Copropiedad.</b> Forma especial de derecho de propiedad donde dos o más personas ejercen derechos de titularidad sobre un mismo bien en proporción a cuotas ideales o proporciones alícuotas.</p>	<p><b>V.I.</b> <b>Independización de predios en estado de copropiedad.</b></p>	Mediante el procedimiento registral.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de predio.</li> <li>- Porcentaje de participación de los propietarios.</li> <li>- Determinación física del predio.</li> </ul>
		Mediante el procedimiento de división y partición.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipo de vía (notarial o judicial).</li> <li>- Número total de propietarios.</li> <li>- Totalidad del predio.</li> </ul>
<p><b>La Inscripción Registral.</b> Procedimiento orientado al cumplimiento de ciertas reglas y principios mediante el cual se determina el destino de un título presentado teniendo como fin esencial la inscripción del acto en el registro correspondiente.</p> <p><b>La Transferencia de Cuota ideal.</b> Presupuestos regulados que debe de constar en el título y asiento de inscripción de todas aquellas transferencias de dominio de predios sujetos a copropiedad.</p>	<p><b>V.D.</b> <b>Inscripción registral en base a los acuerdos de transferencia de cuota ideal.</b></p>	De acuerdo con la calificación registral.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cantidad de títulos presentados.</li> <li>- Cantidad de títulos inscritos.</li> <li>- Cantidad de títulos tachados.</li> </ul>
		De acuerdo con las instancias registrales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pronunciamientos de los Registradores.</li> <li>- Pronunciamientos del Tribunal Registral.</li> <li>- Procedimiento Contencioso Administrativo (opcional)</li> </ul>

## Anexo B. Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSION	METODOLOGIA
<p><b><u>General</u></b></p> <p>¿Sera posible la inscripción registral de independización de un predio en estado de copropiedad en base a los acuerdos de transferencia de cuota ideal, en la Z.R. N° IX – Sede Lima?</p>	<p><b><u>General</u></b></p> <p>Establecer que la independización de un predio en estado de copropiedad podrá acceder a la inscripción registral en base a los acuerdos de transferencia de cuota ideal, en la Z.R. N° IX – Sede Lima</p>	<p><b><u>General</u></b></p> <p>Procederá la inscripción registral de independización de un predio en estado de copropiedad en base a los acuerdos de transferencia de cuota ideal, en la Z.R. N° IX – Sede Lima.</p>	<p><b>V.I.</b></p> <p>Independización de predios en estado de copropiedad.</p>	<p><b>V.I.1</b></p> <p>Procedimiento Registral.</p> <hr/> <p><b>V.I.2</b></p> <p>Procedimiento de división y partición.</p>	<p><b>Tipo:</b> Descriptivo.</p> <p><b>Nivel de Investigación:</b> Comprensivo.</p> <p><b>Diseño:</b> No experimental – transversal descriptivo.</p> <p><b>Población:</b> Especialistas en el Registro de Predios de la Z.R. N° IX-Lima.</p> <p><b>Muestra:</b> Registro de Predios de la Z.R. N° IX-Lima.</p> <p><b>Técnicas:</b> Análisis de contenido y/o documental</p>
<p><b><u>Específicos</u></b></p> <p>¿Sera posible independizar un predio en estado de copropiedad si de la E.P. de transferencia se desprende la identificación física del predio, en la Z.R. N° IX – Sede Lima?</p> <p>¿Sera posible independizar un predio en estado de copropiedad si en la E.P. de transferencia se acuerda una partición previa, en la Z.R. N° IX – Sede Lima?</p>	<p><b><u>Específicos</u></b></p> <p>Analizar la posibilidad de independizar un predio en estado de copropiedad si de la E.P. de transferencia se desprende la identificación física del predio, en la Z.R. N° IX – Sede Lima.</p> <p>Precisar la viabilidad de independizar un predio en estado de copropiedad si en la E.P. de transferencia se acuerda una partición previa, en la Z.R. N° IX – Sede Lima.</p>	<p><b><u>Específicos</u></b></p> <p>Será posible independizar un predio en estado de copropiedad si de la E.P. de transferencia se desprende la identificación física del predio, en la Z.R. N° IX – Sede Lima.</p> <p>Será viable independizar un predio en estado de copropiedad si en la E.P. de transferencia se acuerda una partición previa, en la Z.R. N° IX – Sede Lima.</p>	<p><b>V.D.</b></p> <p>Inscripción registral en base a los acuerdos de transferencia de cuota ideal</p>	<p><b>V.D.1</b></p> <p>Calificación Registral</p> <hr/> <p><b>V.D.2</b></p> <p>Instancias Registrales</p>	