



**Universidad  
Norbert Wiener**

**Facultad Derecho y Ciencia Política  
Escuela Académico Profesional de Derecho**

**Inscripción registral de bienes inmuebles a través del  
programa social Fonavi, Lima 2022**  
(Caso de Análisis: Resolución N°: 3387-2022-SUNARP-TP)

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título  
profesional Abogado**

**Presentado por:**

**Cuadros Roque, Joseline Janette**

**Código ORCID: 0000-0003-3577-3057**


**Asesor: Dra. Isabel Ramírez Peña**

**Código ORCID: 0000-0003-3248-6837**

**Línea de investigación: Sociedad y transformación Digital**

**Sub línea: Derecho Civil, Penal y Administrativo**

**Lima-Perú  
2022**


 Universidad Norbert Wiener	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSIÓN: 01</b> REVISIÓN: 01

Yo, **CUADROS ROQUE DE CHURA JOSELINE JANETTE** egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que “INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL PROGRAMA SOCIAL FONAVI, LIMA 2022” (Caso de Análisis: Resolución N°: 3387-2022- SUNARP-TP)” Asesorada por la docente: ISABEL RAMIREZ PEÑA DNI: 02445464 ORCID 0000-0003-1047-3410 tiene un índice de similitud de VEINTE (20%) con código verificable oid:14912:206153072 en el reporte de originalidad delsoftware Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.

  
  
 Firma .....  
 Nombres y apellidos del estudiante **JOSELINE JANETTE CUADROS ROQUE DE CHURA**  
 DNI: **70272598**

  
 Firma .....  
 Nombres y apellidos del docente **Isabel Ramirez Peña**  
 DNI: **02445464**

Lima, 28 de noviembre de 2022

## Índice de Contenido

<b><i>Índice de Contenido</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>Índice de tablas y figuras</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>Dedicatoria</i></b> .....	<b>4</b>
<b><i>Agradecimiento</i></b> .....	<b>5</b>
<b><i>Resumen:</i></b> .....	<b>6</b>
<b><i>Abstract:</i></b> .....	<b>7</b>
<b><i>I. Introducción</i></b> .....	<b>7</b>
<b><i>II. Presentación del caso jurídico</i></b> .....	<b>9</b>
<b><i>2.1. Antecedentes</i></b> .....	<b>9</b>
<b><i>2.2. Fundamentación del tema de investigación</i></b> .....	<b>10</b>
<b><i>2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia</i></b> .....	<b>12</b>
<b><i>2.4 Presentación del reporte de caso jurídico</i></b> .....	<b>13</b>
<b><i>III. Discusión de resultados</i></b> .....	<b>14</b>
<b><i>IV. Conclusiones</i></b> .....	<b>15</b>
<b><i>V. Referencias</i></b> .....	<b>17</b>
<b><i>Anexo Nro1: Matriz de Categorización</i></b> .....	<b>21</b>
<b><i>Anexo Nro2: Resolución Judicial o Administrativa</i></b> .....	<b>22</b>
<b><i>Anexo Nro3: Declaración de Originalidad de Autor</i></b> .....	<b>33</b>
<b><i>Anexo Nro4: Declaratoria de Autenticidad del Asesor</i></b> .....	<b>34</b>
<b><i>Anexo Nro5: Reporte del Informe de Similitud</i></b> .....	<b>35</b>

**Índice de tablas y figuras.**

	Pág.
Matriz de Consistencia.	19

### **Dedicatoria**

Dedico con amor este trabajo de investigación a mi padre, Adan Oswaldo, de quien desde mi infancia recibí innumerables consejos acerca de alcanzar mis logros universitarios.

## Agradecimiento

Al Dios de Abraham, Isaac y Jacob, por ser mi sustento diario, mi dirección y regalarme vida para poder recorrer todos estos años de formación académica y cumplir uno de mis más especiales sueños.

A la Universidad Norbert Wiener, por ser una institución de mucho prestigio que nos proyecta a una formación académica de alto nivel y nos inculca a diario sus enseñanzas a través de sus docentes.

A la Decana Dra. Delia Muñoz Muñoz, por el valioso esfuerzo que dedicó para poder hacer posible nuestro sueño de titularnos como abogados mediante este curso.

Al Coordinador Dr. Jaime Sánchez Ortega por compartir sus maravillosos conocimientos de investigación con cada uno de nosotros.

A mi Asesora, la Dra. Isabel Ramírez Peña por ser quién me direcciona con conocimiento y entusiasmo durante el camino de la realización del presente trabajo, compartiendo conmigo sus experiencias durante su larga carrera profesional.

A la SUNARP por la oportunidad laboral brindada, a través de la cual me sentí inspirada de poder realizar el presente trabajo de investigación.

Y; por último, y no menos importante, a mi madre, Elen Merici Roque Cruz, por su incondicional apoyo durante todo el periodo de realización del presente trabajo y sin el cual no sería posible presentarlo.

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y PROCESO DE INDEPENDIZACIÓN DE BIENES  
INMUEBLES A TRAVÉS DEL PROGRAMA SOCIAL FONAVI  
(Caso de Análisis: Resolución N°: 3387-2022-SUNARP-TP)**

**REGISTRY REGISTRATION AND REAL ESTATE INDEPENDENCE  
PROCESS THROUGH THE FONAVI SOCIAL PROGRAM  
(Case Analysis: Resolution No.: 3387-2022-SUNARP-TP)**

**Línea de investigación:** Sociedad y transformación Digital

**Sub línea:** Derecho Civil, penal y administrativo

**Autor:** Cuadros Roque, Joseline

**Correo:** a2016700010@uwiener.edu.pe

**Orcid:** 000-0003-3577-3057

**Facultad Derecho y Ciencias Políticas  
Universidad Norbert Wiener**

**Resumen:**

Los procesos de inscripción registral tienen como finalidad inscribir Actos jurídicos y Derechos Reales de los contratantes, tuvo como propósito analizar cómo impacta la inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022. Se utilizó la metodología aplicada con un enfoque cualitativo, hermenéutico y estudio de casos; como estudio fenomenológico, de tipo básico, explicativo, con método inductivo de corte transversal, basado en un diseño analítico. Los resultados evidencian que los registros de la propiedad mantienen autonomía administrativa, los actos inscribibles originan el numerus clausus y representan actos o derechos que se vinculan en los predios. Se concluye que se analizó cómo impacta la inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022, siendo lo más relevante que existe impacto de los actos inscribibles y de los derechos reales de bienes inmuebles en el proceso de independización de bienes inmuebles, como limitación carecemos de bibliografía en el idioma español. Sin embargo, es posible encontrar en el idioma de inglés mucha más información por lo que sugiero que la universidad propicie cursos de inglés desde los primeros ciclos de manera obligatoria para sobrepasar estas limitaciones.

**Palabras clave:** Inscripción, Derecho, Bienes, Programa Social

**Abstract:**

The registry registration processes are intended to register legal acts and rights of the contracting parties, the purpose of which was to analyze how the registry registration and the process of independence of real estate through the social program FONAVI, Lima 2022 impacts. The methodology was used applied with a qualitative, hermeneutic and case study approach; as a phenomenological study, of a basic, explanatory type, with an inductive cross-sectional method. Likewise, with documentary and bibliographic analysis, based on an analytical design. The results show that the property registries maintain administrative autonomy, the registrable acts constitute the numerus clausus, they represent acts or rights that fall on the properties referred to in the Civil Code. The study concludes that the impact of registry registration and the process of independence of real estate through the FONAVI social program, Lima 2022, was analyzed, and it was recognized that there is an impact of the registrable acts and the registrable rights of real estate in the process. of independence of real estate, it was also recognized as a limitation that there is little bibliography on the subject, that there are few studies that deal with the subject in Peru, but it is considered a relevant study because it is an innovative topic and with a wide range of research which, if properly treated, could facilitate and improve the process of registration and independence of personal property in Peru.

**Keywords:** Registration, Law, Assets, Social Program

**I. Introducción**

Mundialmente, respecto a problemática de la inscripción registral, en Alemania (Lodge A. , 2016) se identificó en el ordenamiento jurídico que los derechos reales como el de propiedad, conceden al propietario poder absoluto sobre la propiedad, se realizan procedimientos registrales sencillos, rápidos y económicos. En Francia (Pérez K. , 2018) afirma que los procesos de inscripción registral respetan los derechos reales de los contratantes. Se evidencia contrastes extremos con respecto a las normas legales sobre registro y transferencia de propiedad.

En Sudamerica, (Sanabria, 2020) en Ecuador, sobre la inscripción registral reconoce, garantiza y asegura la efectividad de los derechos reales reconocidos a los adquirentes, se basa en un adecuado registro de propiedad. Mientras, en Chile, acerca del proceso de independización, (Albarracín, 2019) reconoce la protección de los derechos de propiedad



fundamentados en los principios de fe pública registral para resolver conflictos de intereses sobre propiedades, reconocen el valor de proteger los derechos de propiedad basados en los principios de fe pública registral.

En Perú, (Condori, 2020) reconoce que la inscripción registral representa una forma de transferencia convencional de una propiedad predial inscrita en SUNARP y un sistema adecuado a la realidad social - jurídica del país. Se enfatiza la fortaleza del derecho a la propiedad inmobiliaria sobre la exclusividad generando obligación de respeto hacia todos. Acerca de la independización de predios para (Montes, 2020) existen acciones específicas y rápidas de terminar los regímenes de copropiedad. Se puede inscribir e independizar los predios haciendo efectivo los derechos y acciones del adquirente para lograr seguridad jurídica. (Gonzales Barrón, 2010) establece que la unidad inmobiliaria debe constituirse con su propia partida, entonces el problema se vislumbra cuando no se cuenta con una independencia registral.

En la realidad local tenemos que los requisitos que se exigen para inscribir un predio adquirido a través de FONAVI previstos en el RIRP no resultan de correcta aplicación, puesto que; la compraventa e independización se sustenta en virtud de normas especiales que priman sobre las reglas generales para la inscripción, teniendo en cuenta la Segunda Disposición Complementaria del D.L. N° 22591 del 30/6/1979, el cual señala al “título suficiente”, el cual se inscribirá en mérito del contrato de compraventa.

El diagnóstico del estudio permite reconocer que se registra dificultades en los procesos de inscripción registral e independización adquiridos con Fondos públicos (FONAVI). La importancia del estudio, se basa en poder acceder al correcto proceso de inscripción registral e independización de inmuebles cuando se adquieren por derechos y acciones de Fondos públicos (FONAVI). El estudio se justifica según (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014) teóricamente en la descripción de las condiciones especiales de la inscripción registral de bienes inmuebles, la justificación metodológica en reconocer procedimientos específicos que corresponden a independización y la justificación social el logro de la concientización sobre derecho a la propiedad.

Se formula el problema general: ¿Cómo impacta inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022? Y problemas específicos: ¿Cómo impacta los actos inscribibles en el proceso de independización

de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022? y ¿Cómo impacta los derechos reales en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022?

Como objetivo general: Analizar como impacta inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022 y los objetivos específicos: a) Analizar el impacto de los actos inscribibles en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022 y b) Analizar el impacto de los derechos reales en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022.

## **II. Presentación del caso jurídico**

### **2.1. Antecedentes**

En el ámbito internacional, en Chile, (Jesús, 2019) en su tesis de metodología cualitativa con diseño descriptivo explicativo, aplicando métodos inductivo-deductivo, el resultado reconoce que el acto jurídico revestido en la inscripción registral es la ley de escrituras públicas, a través del que se constituye, transmite, declara, modifique o extingan los derechos reales sobre los inmuebles, en el estudio se concluye que el sistema registral inmobiliario ha logrado solidez y coherencia a partir de operaciones inmobiliarias sin perjuicio de sus defectos y que las demoras en estos procesos suelen suceder por poco conocimiento o ausencia de diligencia de los futuros propietarios, pudiendo lograrse títulos de un inmueble conforme al derecho.

En Ecuador, (Nevárez, 2018) en su tesis de metodología cualitativa, diseño descriptivo prospectiva, aplicando métodos inductivo-deductivo, el resultado reconoce que 86% de la muestra afirman que en Ecuador los registros de propiedad deben regirse por los lineamientos establecidos por los organismos regentes; concluye que la autonomía de los Registros de la Propiedad favorece el desempeño de las funciones para las que fueron creados, ajustados a las directrices de la SINARDAP y la normativa vigente, cumpliendo a cabalidad sus labores, cuentan con personal técnico y profesional capacitado, además, los salarios de estos son cancelados oportunamente, asimismo, se evidencia satisfacción de los usuarios de los servicios prestados.

En el ámbito nacional, (Montes, 2020) en su tesis de grado, de metodología cualitativa, diseño exploratorio y método analítico-propositivo. Los resultados reconocen que la propiedad es el poder jurídico que permite disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Concluye que la independización en un proceso de compraventa y transferencia de propiedad ofrece múltiples beneficios, como es la terminación del régimen de copropiedad, se adquiere el derecho de propiedad mediante alícuota independiente, se obtiene una partida registral exclusiva de la propiedad, acceso a beneficios crediticios de hipoteca, instalación de servicios básicos independientes.

(Buitrón & Cruz, 2019), en su tesis, de metodología basada con enfoque cuantitativo y tipo correlacional. Sus resultados reconocen que 24% de la muestra reconoce que la inscripción registral asegura la transmisión del dominio basado en el sistema de declaración, concluye que existe una vinculación entre el derecho a la inscripción registral y compraventa de bienes inmuebles, debido a la necesidad de realizar la inscripción registral de la compraventa para poder alcanzar la efectiva seguridad jurídica en todos los usuarios que acceden a los Registros Públicos, eliminando los fraudes inmobiliarios derivados de la doble venta.

## **2.2. Fundamentación del tema de investigación**

La primera teoría en la que se sustenta este trabajo de investigación para la categoría “inscripción registral” es la teoría del título, que para (Vidal, 2011) es el acto de transmitir una propiedad inmueble, como elementos suficiente que reconoce la voluntad de enajenación del derecho y para (Sánchez, 2016) su fin es el registro de los derechos y registro de los actos jurídicos buscando la perfección del Sistema Registral, sus componentes: los actos jurídicos y derechos reales.

Respecto a mi primera sub categoría: actos jurídicos, son todos aquellos que actos admitidos a inscripción en el Registro de la Propiedad respecto al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, para (Calmet, 2018) los actos inscribibles constituyen el numerus clausus representan actos o derechos que se direccionan en los predios a los que se refiere el Código Civil, mientras que para (Torres, 2018), representa un acto de autonomía privada que asigna realizar una función socialmente útil.

Con relación a mi segunda sub categoría sobre derechos reales para (Novoa, 2017) representan actos que son inscritos en el registro del departamento o provincia donde esté situado el inmueble. El contrato de compraventa obliga a pagar una determinada cantidad de dinero a cambio de poder recibir una propiedad de algún bien específico (Morillo, 2018).

El estudio de la segunda categoría Independización de unidades inmobiliarias, arraigado a normas especiales sustentada en la teoría de la propiedad plúrima total, que (Pérez M. , 2018) justifica que el derecho de propiedad no está dividido en partes materiales o ideales, sino que cada copropietario tiene derecho de propiedad pleno. Para (Gonzales Barrón, 2010) citado por (Escobar & Huerta, 2017), la independización de un inmueble se define “dividir el espacio total de una vivienda en otros espacios propios para cada ocupante, lo cual genera una partida registral única para cada inmueble” (p. 61). Los autores (Escobar & Huerta, 2017), agregan que, en Perú, el Registro de la Propiedad Inmueble, se ampara literalmente al sistema de Folio Real, requiriendo la sola consulta de esta hoja para conocer y determinar todo el historial jurídico del inmueble.

Con relación a mi segunda sub categoría sobre la propiedad exclusiva (susceptibles de ser independizadas), para (García C. , 2019), es propiedad exclusiva (susceptibles de ser independizadas), cuando se tratan de quintas, casas en copropiedad, galerías comerciales o unidades inmobiliarias con bienes comunes. Dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una misma cosa (Varsi, 2019).

Y con relación a mi segunda subcategoría esta es la propiedad común (sujetos al régimen de copropiedad) siempre que se conformen por secciones de un solo piso, sea pasajes, zonas de acceso o escaleras. (Yrigoyen, 2018) reconoce que los bienes comunes en el marco de régimen de propiedad exclusiva y común se debe al interés colectivo producto de las relaciones jurídicas en el caso específico de la interacción de propietarios de este régimen. Las características de los bienes comunes son inseparabilidad de elementos comunes y privativos, indisponibilidad por separado de los elementos privativos y comunes e indivisibilidad. Para (Esquivel, 2012) tienen como finalidad contribuir del goce de las secciones exclusivas, otorgando a los propietarios de la unidad inmobiliaria las comodidades o beneficios para mejorar su nivel de vida.

### **2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia**

Para desarrollar el presente documento, se usó metodología de revisión sistemática relacionada con el tema de la compraventa de bienes inmuebles, inscripción registral, así como independización de unidades inmobiliarias. Se exploró todo lo concerniente a doctrina, normas y jurisprudencias de sustento. Para tal propósito, en la parte metodológica, se utilizó el método analítico bajo un enfoque cualitativo con diseño descriptivo y exploratorio (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014)

En la primera fase de la revisión literaria, se estableció una tipología de investigación en la cual se determinó que el enfoque es cualitativo, considerando que no era necesario realizar ninguna medición numérica entre las variables, con un método analítico, un diseño exploratorio por la necesidad de auscultar y explorar los conocimientos, teorías, doctrina y jurisprudencia relacionada en el estudio, y descriptivo por tener que realizar un desarrollo sistemático del tema investigado, y argumentar los hallazgos y resultados a que hubiera lugar.

En la segunda fase, fue necesario establecer unas las actividades que mejoren los conocimientos o proceso para realizar una revisión sistemática (RS) sobre la literatura que permita sustentar los procesos de compraventa de bienes inmuebles, Begoña et al., (2018), explica que “son resúmenes claros y estructurados de información disponible que están orientadas a responder una pregunta de investigación” (p. 184).

Basado en un diseño descriptivo, que para (Villegas, 2014) su propósito es describir hechos o fenómenos a partir de tener en cuenta conocimiento científico que permita despejar dudas e interrogantes, analizando y describiendo la situación y sustentándola en teorías previamente expuestas.

De nivel exploratorio, que como lo reconoce (Villegas, 2014) busca recopilar información a partir de una situación, hecho o un fenómeno materia del estudio, tratando de reconocer una realidad respondiendo al qué, cómo, cuándo o cuales en un hecho.

En relación a los criterios de búsqueda, el de inclusión fue “compraventa de bienes inmuebles con fondos públicos o programas sociales”, “independización de unidades inmobiliarias”, “procedimientos de inscripción registral de bienes inmuebles”. En el primer criterio

se agruparon todos los artículos y tesis tanto a nivel internacional como nacional, y que a su vez permitieran sustentar la teoría de la investigación, siendo esta fundamental para diagnosticar cual es la situación actual del tema y que estuviera enfocada en el objetivo de identificar discrepancias existentes entre la doctrina, la normativa tan civil como administrativa.

El segundo criterio de inclusión, permitió agrupar artículos y literatura jurídica que sustenta los procesos y requerimientos relacionados a la independización de unidades inmobiliarias, dando sustento al presente estudio para resolver el problema de la investigación, describiendo los mecanismos, normativa y jurisprudencia que ofrecen una referencia argumentativa sobre los efectos generados por el bloqueo del registro de la propiedad de bienes inmuebles por parte de las notarías.

El procedimiento del estudio, permitió agrupar la literatura relacionada con los procesos de inscripción registral de bienes inmuebles, precisando conceptualizaciones, teorías y jurisprudencia que enmarcan las funciones del notario, el derecho de propiedad, derechos reales, seguridad jurídica y publicidad que configuran el Reglamento, como las leyes N° 22591 y N° 27157.

## **2.4 Presentación del reporte de caso jurídico**

El caso jurídico acerca de procedimiento de inscripción de compraventa en el cual se debate dos supuestos de independización: La independización regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) y a la independización regulada mediante la Segunda Disposición Complementaria del D.L. N° 22591 del 30/6/1979, de aplicación ésta última, señala al “título suficiente” para su inscripción, evidencia limitada bibliografía de estudios referentes, representando un caso novedoso que requiere exploración dentro de la literatura jurídica peruana, cuyos hallazgos y resultados podrían ofrecer un aporte significativo para los estudiantes de derecho.

La literatura existente sobre la compraventa de unidades inmobiliarias con independización, no son reguladas bajo regímenes especiales, no fueron compradas con fondos de programas sociales o FONAVI, como es el presente caso de estudio, en ese sentido, el presente estudio representa un nivel de complejidad mucho mayor la escasa literatura en torno al tema.

Definitivamente, el tema objeto de estudio en el presente documento, representó un desafío al tener que auscultar con mucha precisión, la información jurídica y antecedentes que guardan relación en la investigación, sin embargo, luego de superados todos los obstáculos y limitaciones, fue posible concretar las bases teóricas y legales que permitieron dar respuesta a la pregunta de investigación y al objetivo propuesto, realizando una exploración puntual y describiendo cualitativamente los avances que ha tenido la jurisprudencia peruana en el tema de la compraventa de bienes inmuebles comprados con fondos de FONAVI. Respecto a la Resolución N° 3387-2022-SUNARP-TR de fecha 26 de agosto de 2022, presentada por Carlos Enrique Becerra Palomino, sobre la Compraventa de bienes inmuebles con fondos de FONAVI, cuyo propósito fue solicitar inscripción de una compraventa e independización de un departamento N° 404 en el Edificio 11 bloque “C” Conjunto Residencial “Alfredo Dammert Muelle” - Surquillo.

### **III. Discusión de resultados**

Respecto al objetivo general referido al impacto de la inscripción registral en el proceso de independización, desde el punto de vista normativo que aborda los procedimientos y mecanismos que los registros de predios que se realizan a nivel internacional, en el caso de Chile, (Jesús, 2019) considera que la ley de escrituras públicas en el derecho registral permite que constituir, declarar, modificar o extinguir los derechos reales sobre los inmuebles, a la par de lo que reconoce (Nevárez, 2018), que Registros de la Propiedad mantienen autonomía administrativa considerando que favorece el desempeño de las funciones para la que fueron creados, y la normativa vigente. Por cuanto se evidencia que la inscripción registral impacta de manera directa en el proceso de independización de unidades inmobiliarias.

Según lo que establece el primer objetivo específico sobre los actos inscribibles en Perú, con respecto a la independización de un bien inmueble a transferir, (Montes, 2020), afirma que la independización dentro de un contrato de compraventa y la respectiva transferencia de propiedad, ciertamente ofrecen múltiples beneficios, como es la terminación del régimen de copropiedad, se adquiere el derecho de propiedad mediante alícuota independiente, se obtiene una partida registral exclusiva de la propiedad, acceso a beneficios crediticios de hipoteca, instalación de servicios básicos independientes y como reconoce (Calmet, 2018) los actos inscribibles constituyen el *numerus clausus* representan actos o derechos que recaen en los

predios a los que se refiere el Código Civil, las normas administrativas y las normas especiales referidas a los predios urbanos y rurales. Evidenciándose que existe impacto de los actos inscribibles de bienes inmuebles en el proceso de independización de unidades inmobiliarias y para (Torres, 2018), representan aquellos actos que manifiestan autonomía privada, pero que se encargan de asignar la realización de una función socialmente útil.

Según lo que establece el segundo objetivo específico sobre derechos reales, coincide con los hallazgos de (Buitrón & Cruz, 2019), quienes determinaron en su investigación que existe una valiosa relación entre el derecho a la inscripción registral y compraventa de bienes inmuebles, esto se debe a la imperiosa necesidad de realizar la inscripción registral de la compraventa para poder alcanzar la efectiva seguridad jurídica en todos los usuarios que acceden a los Registros Públicos, esta medida encuentra una mayor relevancia al quedar demostrado que la acción de registrar los contratos de compraventa, se consolida como un mecanismo antifraude inmobiliario, ya que elimina el riesgo de que la propiedad se comercialice en más de una oportunidad.

En Perú (Escobar & Huerta, 2017) el Registro de la Propiedad Inmueble, se ampara literalmente al sistema de Folio Real, requiriendo la sola verificación de esta hoja para conocer y determinar todo el historial jurídico del inmueble. Los derechos reales, según (Hidalgo, 2019) no solo están tasados o limitados, son derechos tipificados y su voluntad no puede ser alterada. Evidenciándose que existe impacto de los derechos reales de bienes inmuebles en el proceso de independización de unidades inmobiliarias. Los registros de derechos y actos jurídicos buscan la perfección del Sistema Registral.(Sánchez, 2016)

#### **IV. Conclusiones**

**Primera.** Hemos determinado que sí existe impacto de la inscripción registral en el proceso de independización; en virtud de que la inscripción registral se aplica en la transferencia de propiedad (hipoteca) o estado de un bien inmueble (independización), la teoría de inscripción registral (Vidal, 2011) reconoce el derecho de transmitir una propiedad inmueble, y la posición de (Sánchez, 2016) para quien amerita el registro de derechos y actos jurídicos en el Sistema Registral, en lo que ha podido corroborar el primer objetivo de esta investigación. Por lo que se recomienda realizar los procesos de inscripción adecuada y oportunamente.



**Segunda.** Hemos determinado que sí existe impacto de los actos inscribibles en el proceso de independización de bienes inmuebles; en virtud de que los predios son bienes inmuebles inscribibles de los cuales se puede desprender la independización; según la teoría de (Jesús, 2019) la independización dentro de un contrato de compraventa y la respectiva transferencia de propiedad ofrecen múltiples beneficios; y la posición de (Calmet, 2018) reconoce que estos actos representan *numerus clausus* que recaen en los predios, lo que ha permitido corroborar el segundo objetivo de esta investigación. Por lo que se recomienda difundir las normas administrativas y especiales referidas a predios.

**Tercero.** Hemos determinado que sí existe impacto de los Derechos reales en el proceso de independización de bienes inmuebles, en virtud de la teoría de (Buitrón & Cruz, 2019), para quien el derecho, la inscripción registral y compraventa de bienes inmuebles mantienen conexión, debido a la necesidad de realizar la inscripción registral de la compraventa para poder alcanzar la efectiva seguridad jurídica y (Hidalgo, 2019) que reconoce que no solo están tasados o limitados, son derechos tipificados y su voluntad no puede ser alterada. lo que ha permitido corroborar el tercer objetivo de esta investigación. Por lo que se recomienda faciliten los procesos de independización de inmuebles.

**Cuarta.** Como reflexión final se reconoce discrepancias en la inscripción de los contratos de Compraventa de bienes inmuebles con fondos de FONAVI respecto al correcto procedimiento de la aplicación de la norma jurídica correspondiente a aplicar; concluyendo que, no se requiere la presentación de planos visados por la municipalidad para realizarlos, sino que tiene carácter de “título suficiente” para su inscripción.

## V. Referencias

- Albarracín, A. (2019). *La inalterabilidad del derecho de propiedad del titular registral en la transferencia de la propiedad inmueble y el tráfico ilegal de bienes inmueble*. [Tesis de maestría], Universidad Nacional de Chile, Santiago de Chile. Obtenido de <https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/3280744>
- Begoña, M., Muñoz, M., Cuellar, J., Domancic, S., & Villanueva, J. (2018). Revisiones Sistemáticas: definición y nociones básicas. *11(3)*, 184-186. doi:10.4067/S0719-01072018000300184
- Buitrón, S., & Cruz, F. (2019). *La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Villa El Salvador, 2017 – 2018*. Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/680>
- Calmet, R. (23 de 04 de 2018). *Registro de predios y actos inscribibles*. . (A. L. Lima, Ed.) Obtenido de Viperije20: <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf>
- Carrascosa, A. (2019). La preferencia del boleto de compraventa del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación. *Revista Notariado*. Obtenido de <https://www.printfriendly.com/p/g/d3PFcL>
- Cerón, A. (2020). *La importancia de la investigación*. Boletín Científico de las Ciencias Económicas Administrativas del ICEA, CD. México. Obtenido de <https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icea/article/view/6642>
- Condori, G. (2020). *Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la SUNARP de Perú*. Tesis de maestría, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohman de Perú. Obtenido de [http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/4188/299\\_2020\\_condori\\_quispe\\_ga\\_espg\\_maestria\\_en\\_derecho\\_civil\\_y\\_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/4188/299_2020_condori_quispe_ga_espg_maestria_en_derecho_civil_y_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Escobar, M., & Huerta, O. (2017). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (Primera Edición ed.). Lima, Perú: Editorial Grijley.
- Esquivel, J. (2012). *Problemas inmobiliarios y administrativos derivados en la convivencia en edificios*. Obtenido de Repositorio PUCP: [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/19149/ESQUIVEL\\_OVIEDO\\_JUAN\\_CARLOS%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/19149/ESQUIVEL_OVIEDO_JUAN_CARLOS%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- García, C. (2019). *Subdirección de Capacitación Registral*. Obtenido de <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentari>
- García, H. (2015). Conceptos fundamentales de las revisiones sistemáticas metaanálisis. *Redalyc*, 24(1), 28-34. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1491/149138607006.pdf>
- Gonzales Barrón, G. (2010). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. . Lima: Ediciones Legales.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw Hill / Interamericana Editores, S.A. DE C.V.
- Hidalgo, P. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años*. Tesis de grado, Universidad nacional Daniel Alcides Carrión. Obtenido de [http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026\\_71743156\\_T%20.pdf](http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf)
- Jesús, G. (Noviembre de 2019). *Repositorio Univesidad de Chile*. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno-y-el-seguro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lodge, A. (s.f.).
- Lodge, A. (2016). Los sistemas europeos de registro de bienes inmuebles: una vision general. *Territorio Italia*, 1, 23-42. Obtenido de [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en\\_3+Lodde\\_ing.pdf/3e3bdb42-db77-40ac-edb](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en_3+Lodde_ing.pdf/3e3bdb42-db77-40ac-edb)
- Lodge, A. (2016). *Revista Agenzia Entrate*. Obtenido de Los sistemas europeos de registro de bienes inmuebles: una visión general. *Territorio Italia*, 1, 23-42. : [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en\\_3+Lodde\\_ing.pdf/3e3bdb4](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/325363/sistemi+europei+Lodde+2016+en_3+Lodde_ing.pdf/3e3bdb4)
- Monje, D. (2022). Título y modo: El pensamiento de Andrés Bello y el sistema traslaticio de la propiedad. . *Revista de Derecho Privado*, (43), 161-183. doi:<https://doi.org/10.18601/01234366.n43.07>
- Montes, J. (2020). *Formalización e Independización de un predio transferido, por derechos y acciones en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú*. Tesis de grado, Universidad Andina del Cusco. doi:<https://doi.org/10.18601/01234366.n43.07>

- Morillo, M. (2018). *El Régimen de Copropiedad y sus Problemas Jurídicos*. . (W. s. evistarfjpuce.edu.ec, Ed.) Obtenido de Revista PUCE:  
<http://www.revistarfjpuce.edu.ec/index.php/rfj/article/download/41/30/>.
- Nevárez, J. (2018). *Autonomía administrativa de los Registros de la Propiedad en Ecuador basados en la Constitución y la Ley Orgánica de la SINARDAP*. Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador. Obtenido de  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10815/1/T-UCSG-POS-DNR-23.pdf>
- Novoa, J. (2017). *Concepto de Derecho Registral*. . ULADECH, Lima. Obtenido de  
[http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO\\_REGISTRAL/01\\_Sesion/Contenido\\_01.pdf](http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf)
- Panay, M. (2019). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: Independiente.
- Pérez, K. (2018). *Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A). Código Civil, en Registro Público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble*. Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán, Perú. Obtenido de  
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5689/P%c3%a9rez%20P%c3%a9rez%20Kely%20Roxana.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Pérez, M. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas. *Derecho PUCP*, 239-277.
- Sanabria, A. (2020). *Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14098/1/T-UCSG-POS-DDNR-11.pdf>
- Sánchez, L. (2016). Registro de la propiedad inmueble. La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. En L. A. López, *Ponencia II Congreso Regional de Derecho Civil Notarial & Registral* ( Corte Suprema de Justicia de la República del Perú ed., págs. 339-358). Lima. Obtenido de  
<https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.241>
- Torres, A. (2018). *Acto Jurídico*. Lima: Jurista Editores.
- Vallejo, M. P. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas. *Derecho PUCP*, 239-277.
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho del propiedad. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 71-79.
- Vega, B. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017*. Tesis de grado, Universidad César Vallejo, Lima. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14098/1/T-UCSG-POS-DDNR-11.pdf>

Vidal, R. (2011). *Portal PUCP*. Obtenido de

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECCHO\\_CIVIL\\_P ERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECCHO_CIVIL_P ERUANO.pdf)

Villegas, L. (2014). *Teoría y praxis de la investigación científica. tesis de maestría y doctorado*.

Lima: San Marcos.

Vivar, E. (2015). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48) 117 . Obtenido de

[https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RPUC\\_2b5a82bb88396c22435aafd99ddc9827](https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RPUC_2b5a82bb88396c22435aafd99ddc9827)

Yrigoyen, J. (2018). *Derecho de Superficie, su aplicación conjunta y relación con otras figuras en el Derecho Inmobiliario*. . PUCP, Lima. Obtenido de

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16253/YRIGOYEN\\_SANCHEZ\\_GUSTAVO.pdf?sequence=1](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16253/YRIGOYEN_SANCHEZ_GUSTAVO.pdf?sequence=1)

### Anexo Nro1: Matriz de Categorización

**TITULO:** “Inscripción Registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social Fonavi, Lima 2022”.

Ámbito temático	Problema general	Problemas específicos	Objetivo General	Objetivos específicos	Categoría	Subcategoría	Técnica	Instrumentos
Perú	¿Cómo impacta inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022?	<p>¿Cómo impacta los Actos inscribibles en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022?</p> <p>¿Cómo impacta los Derechos reales en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022?</p>	Analizar como impacta inscripción registral y el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022.	<p>Analizar el impacto de los Actos inscribibles en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022.</p> <p>Analizar el impacto de los Derechos reales en el proceso de independización de bienes inmuebles a través del programa social FONAVI, Lima 2022.</p>	<p>Inscripción registral</p> <p>Independización de unidades inmobiliarias</p>	<p>Actos jurídicos Derechos reales</p> <p>Propiedad exclusiva Propiedad común</p>	Análisis Documental	Guías de Análisis Documental

## Anexo Nro2: Resolución Judicial o Administrativa



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3387- 2022 - SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2022

**APELANTE** : **CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO**  
**Notario de Lima**

**TÍTULO SID** : **Nº 1135638 del 20/4/2022.**

**RECURSO** : **Escrito ingresado al Registro el 14/7/2022.**

**REGISTRO** : **Predios de Lima.**

**ACTO** : **Compraventa y otros.**

**SUMILLA** :

**COMPRAVENTA CON FONDOS DE FONAVI**

A las compraventas celebradas con fondos de Fonavi, se aplican las normas especiales que regulan este tipo de contratos, como el D. Ley 22591, entre otras; por consiguiente, no pueden requerirse requisitos adicionales a los previstos en estas normas para su inscripción.

**I ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Con el presente título se solicita la inscripción de la compraventa e independización del departamento N° 404 del Edificio 11 Block "C" del Conjunto Habitacional "Alfredo Dammert Muelle" ubicado en el distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima y que forma parte del predio inscrito en la ficha N° 295940 que continúa en la partida electrónica N° 42093440 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto adjunta lo siguiente:

- Parte notarial expedido el 10/4/2022 por notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino de la escritura pública del 11/11/2021 otorgada ante su despacho.

Al reingreso del 6/5/2022.

- Escrito señalando el pago realizado.

Al reingreso del 23/6/2022

- Escrito de subsanación.

**II DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Manuel Edmundo Mejía Zamalloa formuló la siguiente observación:

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

\* Visto lo señalado mediante reingreso, se advierte que el mismo no subsana lo observado en la Escuela de Observación de fecha 30/05/2022, en tal sentido se reitera por sus mismos fundamentos:

\*1. Revisado el título archivado N° 124547 de fecha 19/12/1988 y el título archivado N° 58537 de fecha 05/06/1991 se advierte que en el mismo no obran los planos de las independizaciones a fin de poder efectuar la evaluación de las características del predio materia de independización y compraventa (Departamento N° 404 - Block N° C - Edificio 11). En tal sentido, sírvase adjuntar la documentación técnica respectiva como Plano de Independización visado por la Municipalidad correspondiente.

Se reserva la calificación integral del presente título.

2. La escritura pública de fecha 11/11/2021 contiene diversas partes ilegibles en su introducción, toda vez que la firma digital se superpone. En tal sentido, sírvase subsanar bajo la formalidad establecida en el Art. 48° del D. Legislativo 1049 del Notariado\*.

Sírvase subsanar lo reiterado.

Base Legal: Artículos 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2011 del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- Respecto del Plano de Independización visado por la Municipalidad de Surquillo; que el Registrador solicita, indica que no se ha tomado en cuenta que se trata de la inscripción de un CONTRATO DE COMPRA VENTA Y PRÉSTAMO DE HIPOTECA SOCIAL del CONJUNTO HABITACIONAL "ALFREDO DAMMERT MUELLE" de fecha 15/10/1984 celebrada por los señores Carlos Efraín Cuenca Villanueva y María Rosa Marcovich Flores, con el BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ, representado por el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DEL PERÚ, a través de la cual se transfirió el departamento N° 404 situado en el Block C, Calle Domingo Orué 221 del Edificio 11 del Conjunto Habitacional "Alfredo Dammert Muelle", distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas constan en la declaratoria de fábrica, inscrita en la ficha (matriz) N° 295940 (partida electrónica N° 42093440) del Registro de Predios de Lima.
- El inmueble tiene habilitación urbana, ejecutada e independización anotada en la propia partida matriz del conjunto habitacional "Alfredo Dammert Muelle", conforme consta en la Ficha (Matriz) N° 295940 (Partida Electrónica N° 42093440) del Registro de Predios de Lima.
- En el asiento 2 b) de la ficha 295940 (partida electrónica N° 42093440) del Registro de Predios de Lima, consta anotada la fábrica y la independización de las unidades inmobiliarias, en cuyas unidades consta el departamento N° 404.



## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

- En el asiento 3 b) de la ficha 295940 (partida electrónica N° 42093440) del Registro de Predios de Lima, consta anotada la independización de varias unidades inmobiliarias no requiriéndose los planos por tratarse de viviendas de interés social ejecutadas y promovidas por el Estado Peruano, sujeta a un régimen especial.
- De otro lado, el registrador ha omitido valorar lo dispuesto en la cláusula adicional tercera del contrato del 15/10/1984; referido a que las obras de construcción de vivienda del que forma parte el departamento N° 404, ha sido realizada por ENACE; por lo que, resulta de aplicación lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 149 del 12/6/ 1981, por el cual se estipula que para realizar las acciones y obras mencionadas en el artículo 4° de la citada norma legal, ENACE queda exceptuado de la obtención de toda clase de licencias, autorizaciones o aprobaciones, lo mismo que se menciona en el Decreto Supremo N° 084-81-VI que aprobó el Estatuto de ENACE, a fin de que los Registros Públicos permita la independización del inmueble denominado departamento N° 404.
- El artículo 41° del RIRP establece como requisito que todo título (contrato de compra venta) que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra, y en el presente caso en el contrato del 15/10/1984 se establece área, linderos y medidas perimétricas, los cuales constan en la declaratoria de fábrica, inscrita en la ficha (matriz) N° 295940 (partida electrónica N° 42093440) del Registro de Predios de Lima.
- Asimismo, el cuarto párrafo del artículo 41° del RIRP, establece que todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 43°, 44° y 46° del citado Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación); sin embargo, el caso presentado no se adecua a ninguno de dichos supuestos.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Ficha N° 295940 que continúa en la partida electrónica N° 42093440 del Registro de Predios de Lima.** (independizado).

Corresponde al Lote 11 del Block C del Conjunto Habitacional "Alfredo Dammert Muelle" con un área inicial de 515.17m2. Es su propietario el Banco de la Vivienda del Perú.

En el asiento 2-b) se ha inscrito la fábrica del predio: Edificio de cinco pisos conformado por departamentos Tipo F-2 y F-3. (título archivado N° 124547 -1988)

## **RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR**

En el asiento 3-b) consta el reglamento interno, según escritura pública del 19/4/1991 otorgada ante notario de Lima Percy Gonzales Vigil Balbuena. (Título archivado N° 58537 del 5/6/1991)

### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo. Con el informe oral del abogado Harry Zavaleta Luna

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si es exigible la presentación del plano visado por la municipalidad para la inscripción de una compraventa con independización celebrada con fondos del Fonavi.

### **VI. ANÁLISIS**

1. La independización es el acto registral consistente en la apertura de una nueva partida registral como consecuencia de la desmembración de una porción de terreno de un área de mayor extensión, proceso que se realiza en mérito al principio de especialidad, recogido en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

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

2. La independización se encuentra regulada en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP).

En este capítulo se contemplan diversos supuestos de independización, así como los requisitos exigibles, dichos supuestos se encuentran en relación a la naturaleza del predio, es decir, atendiendo a si se trata de predios urbanos, rústicos, ubicados en área de expansión urbana o rurales, si la desmembración se produce por regularización de edificaciones o si la independización es de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad contemplados en la Ley N° 27157.

El artículo 59 del RIRP establece que todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

Estos requisitos tienen por finalidad publicitar de manera completa las dimensiones del predio sobre el cual recae el derecho de propiedad y otros derechos reales, de manera que tanto el titular como los propietarios de los predios colindantes así como los terceros tengan conocimiento de la extensión material de los predios.

3. En el presente caso, se solicita en mérito de la escritura pública del 11/11/2021 otorgada ante notario de Lima Carlos Enrique Bazán Naveda, la inscripción de la compraventa y consecuente independización del departamento N° 404, situado en el Block C, del Edificio 11 de la Calle Domingo Orue N° 221 del Conjunto Habitacional Alfredo Dammer Muelle, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, que celebra de una parte el Banco de la Vivienda del Perú en liquidación a favor de la sucesión de Carlos Efraín Cuenca Villanueva y María Rosa Marcovich Flores, conformada por Evenny Belzaida Cuenca Marcovich, Lyzeth Fredesvinda Cuenca Marcovich y Sara Magaly Cuenca Marcovich en calidad de sucesoras de sus padres Carlos Efraín Cuenca Villanueva y María Rosa Marcovich Flores, según su derecho inscrito en las partidas 13693184 y 13630473 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En la citada escritura corre inserto el "contrato de compraventa y préstamo de hipoteca social del 15/10/1984", apreciándose de su contenido<sup>1</sup> lo siguiente:

"SEGUNDA.- SORTEO.- EL COMPRADOR ha sido favorecido con la preferencia para la adjudicación a título oneroso por sorteo realizado el día 10 de febrero de 1984 del inmueble que es materia de esta compraventa de conformidad con la Resolución Ministerial N° 009-83-VI-1200, de fecha 07 de enero de 1983, que aprueba el Reglamento de Adjudicación de concursos del FONAVI mediante el Sistema de Hipoteca Social en su calidad de contribuyente al Fondo Nacional de Vivienda debidamente calificada, que los compradores fueron favorecidos con la preferencia para la adjudicación a título oneroso mediante sorteo realizado el 10/2/1984 de conformidad con la Resolución Ministerial N° 009-83-VI-1200.

(...)

DÉCIMA:

Objeto del préstamo.- EL COMPRADOR PRESTATARIO ha solicitado al BCHP, un préstamo de S/. 23760,000 para pagar parte del precio de adquisición del inmueble a que se refiere la cláusula TERCERA de este contrato, en su calidad de cotizante del FONAVI. De acuerdo al Decreto Ley N° 22591, Decreto Supremo N° 021-80-VC del 13 de setiembre de 1980, DS. 007-81-VC del 6 de marzo de 1981 y Resolución Ministerial N 009-83-1200 del 14 de enero de 1983.

De acuerdo al contenido del contrato, tenemos que se trata de una compraventa cuyo precio ha sido pagado con los aportes del Fonavi que les corresponde a Carlos Efraín Cuenca Villanueva y su esposa María Rosa Marcovich Flores, a quienes se les concedió un préstamo con cargo a dichos fondos para poder cancelar el precio de venta.

<sup>1</sup> Formalizado mediante el presente contrato de adjudicación correspondiente (...)

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

4. Con relación al marco legal en el que estos contratos se otorgan debemos señalar que mediante D.L. N° 22591 del 30/8/1979<sup>2</sup>, se creó en el Banco de la Vivienda del Perú, el Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI, con la finalidad de satisfacer, en forma progresiva, la necesidad de vivienda de los trabajadores mediante el financiamiento de obras de infraestructura sanitaria; la electrificación de asentamientos humanos; la construcción, ampliación y refacción de centros comunales y recreativos en zonas rurales y urbano marginales; el desarrollo de proyectos de destugurización de viviendas; y, la pavimentación y/o acondicionamiento de vías locales e interdistritales.

A tal efecto se autorizó (artículo 18) al Banco de la Vivienda el Perú a:

a) Financiar con los recursos del FONAVI la ejecución de los programas para la construcción de viviendas que apruebe el Ministerio de Vivienda y Construcción;

(...)

c) **Celebrar contratos de alquiler o de venta a plazos de las viviendas financiadas con los recursos de FONAVI, por intermedio de la Empresa de Administración de Inmuebles del Perú - EMADI PERÚ.**

Asimismo, el artículo 27 de la citada norma señala que las viviendas que se construyan con los recursos del FONAVI serán vendidas o alquiladas a los trabajadores que pertenecen a este fondo, mediante sorteo; esto es, tal y como se ha transferido en el presente caso.

5. Con el Decreto Legislativo N° 149<sup>3</sup> se cambió de nombre a la empresa Emadi-Perú, por el de "Empresa Nacional de Edificaciones" identificada con la sigla ENACE, siendo una empresa encargada de promover, planificar, financiar, proyectar, ejecutar y adjudicar programas de habilitación urbana, construcción de viviendas, servicios complementarios así como toda clase de edificaciones en el ámbito nacional con la facultad de realizar todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

Conforme a la norma, se declaró de utilidad y necesidad pública y de interés social, el cumplimiento de los fines de ENACE y las acciones que ésta realice para tal propósito.

Por tal motivo, la norma le otorga una serie de herramientas que flexibilizan criterios y el cumplimiento de requisitos que permitan el cumplimiento de su objetivo: La construcción de viviendas sociales y el dotar de vivienda a los contribuyentes del fondo de vivienda.

A tal efecto se dispuso:

### "DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

<sup>2</sup> Norma que actualmente no forma parte del ordenamiento jurídico vigente según el Artículo 1 de la Ley N° 29477, publicada el 18 diciembre 2009.

<sup>3</sup> De fecha 12/6/1981.

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

**PRIMERA.-** Para realizar las acciones y obras mencionadas en el Art. 4 de la presente Ley, ENACE queda exceptuada de obtener toda clase de licencias, autorizaciones o aprobaciones.

**SEGUNDA.-** Los Contratos de Compra-Venta de terrenos con o sin construcciones que celebre la ENACE podrán formalizarse en documento privado con legalización notarial de firmas y serán inscritos por su simple mérito en el Registro de Propiedad de Inmuebles, constituyendo título suficiente para todos los efectos legales.

Vemos que se exceptúa a Enace del cumplimiento de requisitos para la obtención de toda clase de licencias, autorizaciones, permisos y otros similares; permitiéndose incluso que no se requiera de instrumento público para su inscripción en el Registro, constituyendo los contratos de compraventa en documento privado con firmas certificadas, título suficiente para la inscripción.

**6.** Es al amparo de las normas citadas que se celebró el contrato de compraventa del 15/10/1984 el que ha sido ratificado y elevado a escritura pública del 11/11/2021.

Si ello es así, no podría exigirse al amparo de las normas que sustentan la celebración de este contrato, los requisitos que se exigen para los supuestos de independización previstos en el RIRP puesto que, la compraventa e independización se sustenta en virtud de normas especiales que priman sobre las reglas generales para la inscripción, teniendo en cuenta además que la Segunda Disposición Complementaria citada precedentemente refiriéndose a la inscripción señala al "título suficiente" que dará mérito a esta, lo que importa no sólo la formalidad sino que la compraventa de las unidades inmobiliarias conformantes de los Complejos Habitacionales y su consecuente independización se inscribirá en mérito del contrato de compraventa.

**7.** En la Ficha N° 295940 que continúa en la partida electrónica N° 42093440 del Registro de Predios de Lima, se independizó el Lote 11 del Block C del Conjunto Habitacional "Alfredo Dammerl Muelle" con un área de 515.17m<sup>2</sup>, sobre el cual se levantó (asiento 2-b) un Edificio de cinco pisos conformado por departamentos Tipo F-2 y F-3.

Los departamentos F-2 son los números: 130 y 231.

Los departamentos F-3 son los números: 101, 102, 201, 202, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, **404**, 502, 501, 504. (título archivado N° 124547 -1988).

A fojas 17 del título archivado N° 124547 -1988 obra la descripción de los pisos conformantes del **Edificio 11 del Block "C"** edificado sobre un área de 515.17m<sup>2</sup>, indicándose los datos de piso, número de departamento, tipo, área techada, área ocupada, área común; obrando entre éstos el referido a:

4to piso, **dpto. 404**, F-3, 75.71m<sup>2</sup>, 75.71m<sup>2</sup>, 21.00m<sup>2</sup>

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

Se aprecia que en la partida se han independizado algunos de los departamentos.

De lo expuesto vemos que el departamento N° 404 cuya transferencia se solicita inscribir, puede ser identificado como conformante de la fábrica del Edificio N°11, 4to. piso del Block "C" según consta de la fábrica inscrita en el asiento 2-b) de la ficha N° 295940, verificándose que existe coincidencia en el área que se indica para este con la señalada en la documentación en mérito de la cual se solicita la inscripción: 75.71m<sup>2</sup>; sin embargo, no consta en la documentación conformante del antecedente registral<sup>4</sup> documentación que grafique los linderos del predio, lo cual es requerido por el registrador público.

8. Al respecto, debe indicarse que los linderos y medidas perimétricas del predio han sido indicados en el contrato de compraventa del 15/10/1984 el que es suscrito por representante del Banco Central Hipotecario del Perú, representante a su vez del BANVIP, entidad esta última autorizada por Ley a celebrar contratos de venta con recursos del Fonavi, como lo argumentamos en los considerandos precedentes.

Siendo ello así y tratándose de un contrato celebrado en el marco de las normas que regulan la adquisición de vivienda con fondos provenientes de los aportes del Fonavi, donde las entidades que participaban en la celebración del contrato se encontraban exoneradas de presentación de documentación adicional, como por ejemplo los planos de independización, corresponde inscribir la compraventa y su consecuente independización en mérito del contrato de compraventa sin necesidad de la presentación de plano visado por la municipalidad como lo exige el registrador.

Consecuentemente, **se revoca el extremo 1** de la observación.

9. El extremo 2 de la observación hace referencia a que la escritura pública de fecha 11/11/2021 contiene diversas partes ilegibles en su introducción, toda vez que la firma digital se superpone.

Revisada la escritura se aprecia que en la introducción consta lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Se ha revisado el título archivado N° 58537 del 5/6/1991 que dió mérito al asiento 3-b) en el que como inscrito el reglamento interno, según escritura pública del 19/4/1991 otorgada ante notario de Lima Percy Gonzales Vigil Balbuena.

**RESOLUCIÓN Nu. - 3387- 2022 – SUNARP-TR**

MANUEL FELICIANO ADRIANZEN BARRETO, PERUANO, MANIFIESTA SER CASADO, EMPLEADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 80086148, SEÑALANDO DOMICILIO EN AVENIDA PROLONGACION PISNO NIOTTA NÚMERO 421, DISTRITO DE SAN JERÓNIMO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DEL BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ HOY BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ EN LIQUIDACIÓN, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20190044599, EN SU CALIDAD DE LIQUIDADOR, FACULTADO SEGUN PODER INSCRITO EN LOS ASIENTOS 00144 Y 00047 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 1101188 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFINA REGISTRAL N° IX DE LIMA. = = = = =

EVENNY BETZAIDA CUENCA MARCOVICH, PERUANA, MANIFIESTA SER CASADA CON PAUL SECTOR SANCHO DE LA CRUZ, DOCENTE, SEÑALANDO DOMICILIO EN URBANIZACION CUSASOLA MANISTERIAL L-15, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, DE TRANSITO POR ESTA CAPITAL, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 0887501, PROCEDE POR PROPIO DERECHO Y EN REPRESENTACION DE LYZETH FREDESVINDA CUENCA MARCOVICH Y

Signed by (10062714699) BECERRA PALOMINO CARLOS ENRIQUE- CARLOS ENRIQUE BECERRA PALOMINO, FACULTADA SEGUN PODER DESCRITO EN LA  
 C = PE  
 L = SAN ISIDRO  
 S = LIMA  
 OU = Emitido por el Colegio de Notarios de Lima  
 O = BECERRA PALOMINO CARLOS ENRIQUE  
 E = ENRIQUEBECERRAPALOMINO@GMAIL.COM  
 Issued = InDerova SUB001\_FE

En la introducción consta:

“(…) comparecen:

Manuel Feliciano Adrianzen Barreto (...), procede en representación del Banco de la Vivienda del Perú, hoy, Banco de la Vivienda del Perú en liquidación. (...)

Evenny Betzaida Cuenca Marcovich (...), procede por propio derecho y en representación de Lyzeth Fredesvinda Cuenca Marcovich y Sara Magaly Cuenca Marcovich, facultada según poder inscrito en la partida electrónica N° 14465064 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima y en su calidad de heredera de sus padres Carlos Efraín Cuenca Villanueva y María Rosa Marcovich Flores, según declaratoria de herederos inscritas en las partidas electrónicas números: 13693184 y 13630473 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral de Lima.

(...).

Verificado el parte notarial, se aprecia, que efectivamente la firma digital se superpone sobre el último renglón de la primera página de la escritura pública; sin embargo, ello no constituye obstáculo para denegar la inscripción puesto que si puede leerse el nombre del interviniente que ha sido tapado con la firma, en este caso: Sara Magaly Cuenca Marcovich, con mayor razón cuando a renglones seguidos se hace referencia a las partidas en la que corre inscrito el poder en mérito del cual interviene su representante así como las partidas del Registro de Sucesiones donde corre inscrito su derecho, aspectos que son sujetos a calificación.

Prueba de que lo manifestado no constituye un impedimento para la inscripción es la transcripción efectuada en el párrafo precedente la que se ha realizado sin mayor dificultad.

## RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR

Por las razones expuestas se revoca el extremo 2 de la observación.

**10.** El Registrador ha reservado la calificación integral sin fundamentación alguna, incumpléndose lo previsto en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos:

### Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. (Énfasis nuestro)

Por lo tanto, se invoca al registrador a fin de que cumpla con sus funciones en la calificación integral, debiendo evitar su reserva.

Sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose verificado la vigencia de las facultades del representante del Banco de la Vivienda del Perú en Liquidación, y estando al principio de proinscripción se da por calificado el título venido en grado.

**11.** El artículo 152 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece en relación a la remisión del recurso de apelación, - entre otros aspectos-, que deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral.

En el caso venido en grado se aprecia, sin embargo, que el registrador no ha realizado la anotación de apelación en la partida N° 42093440 del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** las observaciones formuladas por el registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución y disponer su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente resolución.
- Disponer que el registrador realice la anotación de apelación en la partida N° 42093440 del Registro de Predios de Lima conforme lo establece el artículo 152 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.



**RESOLUCIÓN No. - 3387- 2022 – SUNARP-TR**

3. Invocar al registrador público Manuel Edmundo Mejía Zamalloa a fin de que cumpla con sus funciones debiendo evitar la reserva de calificación integral sin fundamento alguno.

**Regístrese y comuníquese.**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
**Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral**  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
**Vocal del Tribunal Registral**  
**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
**Vocal del Tribunal Registral**

P.brí



Firmado digitalmente por:  
GUERRA MACEDO Rosario Del  
Carmen FAU 20267073680 hard  
Móvil: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 26/08/2022 13:42:44-0808




Firmado digitalmente por:  
VÁSQUEZ TORRES Elena Rosa  
FAU 20267073680 hard  
Móvil: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 26/08/2022 13:28:40-0808



Firmado digitalmente por:  
PEÑA FUENTES Rocío Zulema  
FAU 20267073680 hard  
Móvil: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 26/08/2022 14:38:25-0808

### Anexo Nro3: Declaración de Originalidad de Autor

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN DE AUTORIA		
	CÓDIGO: UPNW-EES-FOR-017	VERSIÓN: 02 REVISOR: 02	FECHA: 15/04/2021


Yo, JOSELINE JAHETTE CARMONA ROSQUE DE CHAYA estudiante de la  Escuela Académica de DERECHO /  Escuela de Posgrado de la universidad privada Norbert Wiener, declaro que el trabajo académico titulado: INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL PROGRAMA SOCIAL FONAVI, LIMA 2022 para la obtención del  grado académico /  título profesional de: DERECHO es de mi autoría y declaro lo siguiente:

1. He mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Autorizo a que mi trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. De encontrarse uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente y/o autor, me someto a las sanciones que determina los procedimientos establecidos por la UPNW.

  
 Firma JOSELINE JAHETTE CARMONA ROSQUE DE CHAYA  
 Nombres y apellidos del estudiante  
 DNI 70272598

Lima, 28 de NOVIEMBRE de 2022.

## Anexo Nro4: Declaratoria de Autenticidad del Asesor

 Universidad Norbert Wiener	INFORME DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-EES-FOR-016	VERSIÓN: 02 REVISIÓN: 02	FECHA: 19/04/2021

Yo, ISABEL RAMIREZ PEÑA  
 docente de la Facultad de DERECHO y  Escuela Académica  
 Profesional de DERECHO /  Escuela de Posgrado de la Universidad  
 privada Norbert Wiener declaro que el trabajo académico  
 "INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES A  
 TRAVÉS DEL PROGRAMA SOCIAL FONAVI, LIMA 2022"  
 presentado por el o la estudiante:  
JOSELINE JANETTE CUADROS ROQUE DE CHURA tiene un índice  
 de similitud de .....% verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

He analizado el reporte y doy fe que cada una de las coincidencias detectadas no  
 constituyen plagio y cumple con todas las normas del uso de citas y referencias  
 establecidas por la UPNW.



Firma ISABEL RAMIREZ PEÑA  
 Nombres y apellidos del docente  
 DNI: 02.4454.64

Lima, 28 de NOVIEMBRE de 2022

## Anexo Nro5: Reporte del Informe de Similitud

### Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO  
**TSP FINAL-JOSELINE CUADROS ROQUE.docx**

AUTOR  
 -

RECuento DE PALABRAS  
**5221 Words**

RECuento DE CARACTERES  
**32227 Characters**

RECuento DE PÁGINAS  
**35 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO  
**1.2MB**

FECHA DE ENTREGA  
**Nov 30, 2022 6:51 PM GMT-5**

FECHA DEL INFORME  
**Nov 30, 2022 8:02 PM GMT-5**

#### ● 20% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 11% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

#### ● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)