

**TRIBUNAL REGISTRAL**
RESOLUCIÓN N°2390-2021-SUNARP-TR

Arequipa, 08 de noviembre de 2021

APELANTE : **JOSE ANTONIO MARROQUÍN LISTER**
TÍTULO : N° 2024394 del 06.11.2020
RECURSO : N° 0000134 del 15.03.2021
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **INDEPENDIZACIÓN**
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN COMO ACTO DE DISPOSICIÓN

“La independización es un acto que altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir su valor, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.”

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización de los sub-lotes 20-A, 20-B, 20-C y 20-D que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N°42164690 del Registro de Predios de Lima.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- Formato de solicitud de inscripción de título que contiene la rogatoria.
- Escrito de independización suscrito por Fredy Alejandro Echavarría Quintana en representación de sus hijos Valentino Benjamín Echevarría Gutiérrez y Diego Alejandro Echevarría Gutiérrez, María Dolores Rodríguez Díaz Salas, Felipe Rodríguez Díaz, Vicente Teódulo Salas Canales, Catalina Zamora Silva, Sylvia Josefina Salas Navarrete de Riofrio, Mónica Mariel del Carmen Hurtado Gutiérrez, Juan Carlos Hurtado Gutiérrez y Yamile Zenaida Hurtado Gutiérrez con firmas certificadas con fecha 13.07.2020 por Notario Público de Lima, César Bazán Naveda.
- Copia certificada del acta de nacimiento de Diego Alejandro Echevarría Gutiérrez de fecha 05.02.2020.
- Copia certificada del acta de nacimiento de Valentino Benjamín Echevarría Gutiérrez de fecha 05.02.2020.



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

- Constancia Negativa Catastral N°00017-2020/SPUC-GDU-MDCH de fecha 09.10.2020 suscrito por el Sub-Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro, José Luis Paucar Castro.
- Resolución Sub-Gerencial N°003-2020-SPUC-GDU-MDCH de fecha 14.01.2020 suscrita por el Sub-Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro, José Luis Paucar Castro.
- Memoria descriptiva de las áreas a independizar suscrita por arquitecto Carlos G. San Martín y visada por la Municipalidad de Chorrillos.
- Plano de localización (lámina U-01) visado por la Municipalidad Distrital de Chorrillos.
- Plano de subdivisión de lote (lámina SD-01) visado por la Municipalidad Distrital de Chorrillos
- Plano de subdivisión de lote matriz (lámina SD-02) visado por la Municipalidad Distrital de Chorrillos.
- Escrito de subsanación de fecha 04.01.2020.
- Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por la Registradora Pública de Lima, Iris Mabel Rodríguez Jaramillo, cuyo tenor es el siguiente:

“(…)

Visto el reingreso de fecha 15/01/2021, debemos señalar que, el presente título está referido a la independización de los sublotes denominados Sublote 20-A, Sublote 20-B, Sublote 20-C y Sublote 20-D, es necesario que tenga en cuenta que producto de la subdivisión declarada, deberá independizarse las áreas de los sublotes, esto es aperturar una partida registral independiente de la matriz, por tanto siendo que la independización es un acto de disposición, ya que modifica registralmente el bien, el mismo que deja de ser uno solo para dar paso a las nuevas áreas a independizar, existiendo una modificación jurídica del predio, es necesario, conforme al art. 971 del Código Civil, que sea solicitada por todos los copropietarios con derecho inscrito, para lo cual deberá manifestar su consentimiento, siendo que cada copropietario tiene una cuota ideal, esto es un porcentaje sobre el derecho de propiedad y no posee un derecho de propiedad exclusiva sobre parte del bien, ya que no se materializa una porción física sobre el derecho de propiedad que le corresponde, por todo lo señalado, se reitera la observación, siendo que deberá adjuntar la autorización judicial requerida:

1.- De escrito y documento privado el Sr. FREDY ALEJANDRO ECHAVARRIA QUINTANA interviene en representación de sus hijos menores VALENTINO BENJAMIN Y DIEGO ALEJANDRO ECHAVARRIA GUTIERREZ, al respecto sírvase



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

*tener en cuenta que, la subdivisión / independización modifica el predio matriz, por lo tanto la autorización debe ser otorgada judicialmente en la autoridad competente, asimismo debe estar inscrita en registro públicos. Subsananar.
(...)”*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación básicamente en los siguientes fundamentos:

- Con respecto a la observación formulada es importante precisar que el acto materia de inscripción no es la subdivisión, si no la independización, ya que la subdivisión se encuentra inscrita en el asiento B-2 de la ficha 311160 que continua en la partida N°42164690, la misma que se inscribió a mérito de la Resolución de Sub-División N°011-91-MDCH de fecha 12 de marzo de 1991.
- La Resolución del Tribunal Registral N°1222-2013- SUNARP-TR-L de fecha 26 de julio del 2013 señala que el fraccionamiento de un predio urbano opera en el ámbito extra registral mediante la autorización municipal de subdivisión, y tiene consecuencias registrales a través de la apertura de nuevas partidas para los sub-lotes resultantes de la subdivisión, a ello se conoce como independización.
- De lo expuesto queda claro que no se está modificando el predio matriz y lo que lo procede es la independización de cada uno de esos sub-lotes ya existentes en una partida registral, como lo señala el Reglamento del Registro de Predios y la reiterada jurisprudencia registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha 311160 que continúa en la partida N°42164690 del Registro de Predios de Lima se encuentra registrado el predio ubicado en el lote 20 de la manzana “U” del distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

- En el asiento 2 del rubro b) se encuentra inscrita la subdivisión según Resolución N° 011-91-MDCH-LC-DOP-BD expedida por la Municipalidad de Chorrillos. La subdivisión comprende 4 sublotes cuya descripción es como sigue:
 - ❖ Sub-lote 20 A con un área de 657.34 m²
 - ❖ Sub-lote 20 B con un área de 641.94 m²



RESOLUCIÓN Nº 2390-2021-SUNARP-TR

- ❖ Sub-lote 20 C con un área de 626.53 m²
- ❖ Sub-lote 20 D con un área de 611.12 m²

- En el asiento 2 del rubro c) se encuentra inscrita la transferencia de dominio a favor de Josefina Navarrete Falcón, la sociedad conyugal integrada por Felipe Rodríguez Días y Catalina Zamora Silva, Irineo Gutiérrez Canales y la sociedad conyugal integrada por Vicente Teódulo Salas Canales y María Rodríguez Díaz.

- En el asiento 3 del rubro c) se encuentra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Josefina Navarrete Falcón a favor de Sylvia Josefina Salas Navarrete.

- En el asiento C00001 se encuentra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada del Sr. Ireneo Gutiérrez Canales a favor de Maribel Mónica Gutiérrez.

- En el asiento C00002 se encuentra inscrita la transferencia de dominio por sucesión intestada de Maribel Mónica Gutiérrez a favor de Mónica Maribel del Carmen Hurtado Gutiérrez, Yamile Zenaida Hurtado Gutiérrez, Juan Carlos Hurtado Gutiérrez, Valentino Benjamín Echavarría Gutiérrez y Diego Alejandro Echavarría Gutiérrez.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Es necesaria la autorización judicial para extender la independización del predio que es de propiedad de un menor de edad?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**) establece que la calificación comprende la verificación de la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. El artículo 32 del RGRP, en concordancia con la norma sustantiva antes citada, precisa los aspectos calificables por las instancias registrales, entre los que se encuentran los siguientes:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que la conforman, se ajustan a las disposiciones sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;(…)”.

3. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la independización de los sub-lotes 20-A, 20-B, 20-C y 20-D que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N°42164690 del Registro de Predios de Lima.

La Registradora a cargo de la calificación observó el título señalando que el Sr. Fredy Alejandro Echavarría Quintana interviene en representación de sus hijos menores de edad, Valentino Benjamín y Diego Alejandro Echavarría Gutiérrez, y siendo que la independización es un acto de disposición, ya que modifica registralmente el bien, se requiere autorización judicial.



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

Por su parte, el apelante indica que el acto materia de rogatoria es la independización y no la subdivisión, por lo que no se está modificando el predio matriz, ya que este se modificó con la subdivisión que se encuentra inscrita en el asiento B-2 de la ficha 311160 que continua en la partida N°42164690, en ese sentido, lo que procede es la independización de cada uno de esos sub-lotes ya existentes, no siendo necesario presentar autorización judicial alguna.

Por lo que es necesario aclarar si la independización es un acto que requiere la autorización judicial cuando uno de los copropietarios es menor de edad.

4. 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 RGRP.

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

Este principio tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúe de manera ordenada, completa y clara de modo que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances o extensión. Conforme a este principio, la base objetiva sobre la cual recaen los derechos reales, es decir, el predio (finca), debe encontrarse definido en su extensión y contorno.

5. Ahora bien, el primer paso para esclarecer la controversia suscitada es definir si la independización es un acto de disposición a uno de administración.

Una de las tipologías para distinguir a los diversos negocios jurídicos en el ámbito privado es aquella que los diferencia entre actos de disposición y actos de administración. Así, se ha afirmado que los actos de disposición implican la transmisión de propiedad, el nacimiento de un nuevo derecho o su extinción, mientras, los actos de administración solo están orientados a la conservación del patrimonio en la medida suficiente para su gestión



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

ordinaria o normal, sin mayor significado de desplazamiento patrimonial¹. Dentro de este enfoque surge la discusión centrada en categorizar a aquellos actos que no importan un desprendimiento del titular respecto a su patrimonio, sino que, alteran su sustancia, es decir, modifican su estructura original para dar como resultado una nueva configuración del bien; aquí tampoco estamos frente a su mero cuidado o preservación para su uso ordinario, pues este ha sido modificado de manera significativa. Es en esa incógnita que se encuentra la independización del caso bajo estudio.

En doctrina, se ha reexaminado el contenido de los actos de disposición para marcar aún más su diferenciación de los actos de administración, afirmándose que: *“Actos de disposición son los que disminuyen o modifican sustancialmente los elementos que componen el patrimonio. Los actos de administración son los que tienen por objeto hacer producir beneficios a los bienes, respetando su naturaleza y destino”*². En ese sentido, se ha acentuado que los actos de disposición son aquellos que generan la transferencia del derecho, o cuando se produzca renuncia o la transmisión de algún derecho real sobre el bien (cesión), pero, además, también son considerados actos de disposición *“(…) los que afectan el objeto y, con ello, el derecho, pero no la titularidad, que sigue en manos de la misma persona, como ocurre con los actos de constitución régimen de propiedad exclusiva o común, que modifica régimen jurídico del objeto, o los de acumulación o independización de predios, que no cambian la titularidad, pero sí alteran el carácter físico del objeto, creando nuevos derechos”*³. (El resaltado es nuestro).

6. Conforme a los argumentos expuestos, se comprende dentro de la categoría de actos de disposición a los que no solo generan desprendimiento patrimonial, **sino también a los que alteran o varían la sustancia o forma del bien que resulta con una dimensión diferente de la primigenia**. Por tanto, en este nivel es válido concluir que **la independización califica como acto de disposición** que produce la apertura de una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad (artículo 58 primer párrafo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando, El acto jurídico, 10ª edición, Lima: Instituto Pacífico, 2016, pp. 116-117.

² ABELLA, Adriana. Derecho notarial. Buenos Aires: Editorial Zavalia. 2010, p. 292

³ GONZALES BARRÓN, Gunther, Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley n.º 30313, Lima: Ediciones Legales, 2016, pp. 313-314.



RESOLUCIÓN Nº 2390-2021-SUNARP-TR

Dilucidado lo anterior, corresponde explorar cuál es la respuesta que nuestro ordenamiento jurídico le destina a los actos de independización en los regímenes de copropiedad y sociedad de gananciales como referentes para una toma de postura en lo concerniente a los inmuebles de menor de edad sujetos a patria potestad.

7. Respecto de la copropiedad el artículo 971 del Código Civil establece que:

Artículo 971.- Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

(El resaltado es nuestro).

Al respecto, en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral realizado el 02.05.2016 se adoptó el siguiente acuerdo:

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD

“Para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971 inciso 1 del Código Civil.”

Los motivos por los que se adoptó el citado acuerdo fueron los siguientes:

- Entendemos que cuando el Art. 971 del Código Civil se refiere a “introducir modificaciones” en el bien, no se refiere a cualquier modificación, sino a aquellas que alteren su sustancia o finalidad. - Entonces, cabe preguntarse si la independización implica una modificación sustancial en el bien. - Para responder ello podemos recurrir al inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que establece como requisito para la subdivisión de predio urbano, que se adjunte documento privado suscrito por los propietarios que no intervinieron en el trámite de subdivisión. De ello se concluye que se requiere unanimidad.
- De otro lado, realizando un análisis práctico de lo que puede implicar una independización, podemos afirmar incluso que con ella se puede afectar el valor comercial del bien y por tanto menoscabar el patrimonio de los copropietarios. En muchos casos el valor comercial de un predio matriz será mayor a la sumatoria de los valores comerciales de los predios subdivididos, pues definitivamente el



RESOLUCIÓN Nº 2390-2021-SUNARP-TR

destino que se le dé al predio matriz puede ser distinto al destino que se le dé a los predios subdivididos. Así por ejemplo en el primer caso puede dársele un fin comercial y en el segundo caso, por la dimensión del lote solo podría dársele un fin habitacional. Como vemos, habría que hacer un análisis por cada caso para determinar que con la independización no se menoscaba el valor del predio, pues basta que sí haya un detrimento del valor para que podamos afirmar que la independización es un acto de modificación sustancial del bien.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que por tanto sólo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente qué se entiende por actos de administración. Dentro de los actos jurídicos con contenido económico, los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo comprometen esencialmente, sino que son actividades normales para conservarlo, explotarlo y emplear sus rentas. Son ejemplos de actos de administración, la percepción de alquileres, la reparación de un edificio, la siembra de un campo o su cosecha, o la venta de los productos obtenidos. Como vemos, realizando estos actos, el patrimonio se mantiene intacto o se acrecienta, pero no disminuye, ni se altera en forma sustancial. Sin embargo, la independización es un acto que sí altera en forma sustancial un bien y que incluso puede llegar a disminuir el valor del mismo, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

Ahora, si bien los alcances del criterio expuesto encajarían como un acto de modificación sustancial al cual se refiere el numeral 1 del precitado artículo 971, aquello no significa desconocer que dicha modificación sustancial puede ser considerada como especie dentro de la categoría de actos de disposición en los términos compartidos por la doctrina. Así, “(...) *el acto de disposición es el que provoca un egreso de bienes, **modifica el patrimonio en forma sustancial** o limita la libre disponibilidad de bienes mediante gravámenes (hipoteca y prenda)*”⁴. En el mismo sentido Lacruz señala: “*De una cosa podemos disponer de dos maneras: o **variando su esencia física** o enajenando en todo o en parte el poder jurídico que tenemos sobre ella*”⁵, de modo más escueto aunque siguiendo la misma línea Cueva Casas ha dicho que “*los contratos generan obligaciones y los actos de disposición, derechos reales*”⁶. Entonces, es posible

⁴ ROITBARG, Marcelo Ricardo, Manual de derecho civil: parte general, Buenos Aires: Astrea, 2016, p. 199.

⁵ Lacruz Berdejo, José; Sancho Rebullida, Francisco, Luna Serrano, Agustín; Delgado Echevarría, Jesús, Rivero Hernández, Francisco y Ramas Joaquín. Elementos de derecho civil. Derechos reales. Vol. II. 2da. edición. José María Bosch editor. Barcelona. 1991. Página 477.

⁶ Cueva Casas, Matilde. Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales. J.M. Bosch editor. Barcelona, 1996. página 182.



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

perfilar que la modificación sustancial del objeto sobre el que recae el derecho de propiedad se incardina como una variante de los actos de disposición, con la consecuente unanimidad de los copropietarios para ser adoptada. (El resaltado es nuestro)

8. Por otro lado, respecto a la independización de un predio cuyo dominio es de una sociedad conyugal, mediante la Resolución N°977-2020-SUNARP-TR-L del 19.06.2020, se señaló que la independización no constituye un mero acto de administración, por lo que, al amparo del artículo 292 del Código Civil⁷, para independizar un bien social se requiere la intervención de ambos cónyuges.

En conclusión, el panorama legal descrito, se orienta a considerar a la independización de predios como un acto de disposición. Una vez comprobado ello, procede conocer cuáles son las reglas que imperan los actos de disposición celebrados sobre predios de propiedad de menor de edad sujeto a la patria potestad.

9. El artículo 418 del Código Civil señala que: *“Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores”*. Entonces, la patria potestad es el conjunto de derechos y deberes que corresponden a los padres sobre las personas y bienes de los hijos, para su protección y formación integral, desde la concepción de estos y mientras sean menores de edad. Sobre esta institución Alex Plácido Vilcachagua⁸ comenta:

“Así, la patria potestad es una función reflejo del deber de los padres de educar y mantener a sus hijos y de protegerlos en sus intereses pecuniarios mientras son menores de edad. En ella están estrechamente conexos los intereses del Estado y de la familia, por lo que la misión encomendada a los padres asume un carácter de importancia social, del que deriva la singular naturaleza de orden público que revisten las normas sobre patria potestad, cuyo contenido no puede ser objeto de pactos privados, dirigidos a modificar las relaciones, las atribuciones y los efectos. (...).”

⁷ Artículo 292.- La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial. Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges. Si cualquiera de los cónyuges abusa de los derechos a que se refiere este artículo, el Juez de Paz Letrado puede limitárselos en todo o parte. La pretensión se tramita como proceso abreviado.

⁸ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, Artículo 418. Definición de patria potestad. Código Civil Comentado (4° edición/ T. III), Lima: Gaceta Jurídica, 2020, p. 57.



RESOLUCIÓN Nº 2390-2021-SUNARP-TR

Seguidamente, el artículo 419 del Código Civil establece que la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo. Es decir, conforme a ley, los representantes legales de los menores de edad son ambos padres, los cuales al amparo del artículo 423 (numeral 6) del mismo código tienen el deber de representar a los hijos en los actos de la vida civil, administrar sus bienes (numeral 7) y usufructuarlos (numeral 8), dejándose constancia que tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil.

10. En el mismo sentido, el artículo 74 del Código de los Niños y Adolescentes señala que son derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, entre otros, representarlos en los actos de la vida civil, mientras no adquieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil (inciso f), administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieran (inciso h); entre otros.

Ahora bien, para la realización de determinados actos los padres del menor de edad requieren de autorización judicial. Así según el artículo 447 del Código Civil:

*“Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, ni contraer en nombre de ellos obligaciones **que excedan de los límites de la administración**, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo”.*

(El resaltado es nuestro)

En concordancia con lo anterior, el artículo 167 del mismo código ha establecido lo siguiente:

Artículo 167.- Poder especial para actos de disposición Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:

1.- Disponer de ellos o gravarlos.

2.- Celebrar transacciones.

3.- Celebrar compromiso arbitral.

4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

(El resaltado es nuestro)

En ese orden, atendiendo a la indefensión en el que por su naturaleza se encuentran los menores de edad, el Estado asume un rol tuitivo respecto



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

de ellos, de esa forma, a través de sus normas limita los actos que pueden ser realizados por sus representantes.

Por lo que, llegado este punto, queda claro que la independización es un acto de disposición y conforme al artículo citado, los representantes legales requieren autorización judicial expresa.

11. Ahora bien, en el caso en concreto se verifica que, a la fecha de presentación del título – el día 06.11.2020-, el predio materia de evaluación inscrito en la partida N°42164690 del Registro de Predios de Lima, pertenece en copropiedad, entre otros, a los menores de edad Valentino Benjamín y Diego Alejandro Echavarría Gutiérrez.

Así, se advierte que no se ha adjuntado la autorización judicial para que Fredy Alejandro Echavarría Quintana, representante legal de los menores Valentino Benjamín Echavarría Gutiérrez y Diego Alejandro Echavarría Gutiérrez, practique en su nombre la independización, pues estamos ante un acto de disposición.

Por lo que **se confirma la observación** formulada.

12. Sin perjuicio de lo desarrollado en la presente resolución, no pasa desapercibido para este colegiado que el recurso de apelación fue interpuesto por el administrado el 15.03.2021, teniendo el registrador el plazo perentorio de 3 días para elevar el título ante esta instancia, conforme a lo previsto por el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP.

Sin embargo, el título fue elevado con fecha 15.09.2021 mediante oficio N° 023-2021-SUNARP-Z.R.IX/SEC.59 por la registradora Iris Mabel Rodríguez Jaramillo, es decir, **seis meses después del plazo reglamentario**.

Corresponde entonces poner este hecho en conocimiento de la Presidencia del Tribunal Registral para los fines a que se contrae el literal b) del artículo 26 de la Ley 26366 según texto incorporado por Ley 30065.

13. De otro lado, conforme a lo dispuesto por el artículo 152 del RGRP, cuando se formula apelación, como acto previo a la remisión del título al Tribunal Registral, es obligación del registrador efectuar una anotación en la partida o partidas involucradas dando a conocer la existencia de la apelación. En el presente caso, verificada la partida registral N°42164690 del Registro de Predios de Lima, se advierte que no se ha cumplido con



RESOLUCIÓN N° 2390-2021-SUNARP-TR

dicha formalidad, por lo que, **en ejecución de la presente resolución** la registradora a cargo deberá de regularizar dicha omisión.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 190-2020-SUNARP/SN de fecha 29.12.2020.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 237-2021-SUNARP-TR-PT de fecha 27.10.2021, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima conforme a los fundamentos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral