



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

Trujillo, 07 de mayo 2021

APELANTE : **PEDRO MARCELINO ALVARADO CÁCERES**
TÍTULO : **2021- 68333 del**
RECURSO: : **112-2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º VII – SEDE HUARAZ**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE HUARAZ**
ACTO(S) : **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO URBANO**
SUMILLA(S) :

Independización

La independización es un acto que sí 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 presente título se solicitó la independización en dos sub lotes del predio que consta inscrito en la partida n.º 37003159 del Registro de Predios de Huaraz. Para ese efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

- FUHU anexo F, planos de subdivisión y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Provincial de Huaraz.
- Resolución sub gerencial n.º 078-2020-MPH-GDUyR-SGPUyR/SG y constancia negativa de catastro, ambas del 30.12.2020 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huaraz.

Con el recurso de apelación se acompañan partidas de nacimiento de los menores de edad Joffre Esteban Ríos Cabrejo y Anghela Esther Ríos Cabrejo certificadas por la Municipalidad Provincial de Huaraz el 21.11.2018.

Forma parte del título alzado el informe técnico n.º 000292-2021-ZRNº VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 14.1.2021 emitido por la especialista en Catastro de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz Ing. Karla Gely Pompilio Quintana.



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública de la Oficina Registral Huaraz Zoila Huerta Cruzatti dispuso la observación del título mediante esquila del 21.1.2021, cuyos términos pasamos a transcribir cabalmente:

I. ANTECEDENTES.

Se solicita la independización del predio inscrito en la partida P37003159.

II. OBSERVACION Y SUGERENCIA.

Conforme al Art. 167° del Código civil, se establece que para disponer o gravar los bienes de los menores de edad, se requiere la autorización del juez competente. Por otro lado, en el Art. 419° y 423° la patria potestad de los hijos es ejercida conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo.

Ahora bien, de la calificación del título presentado **se advierte que no se adjuntó parte judicial que contiene la autorización del juez para la subdivisión del predio de los menores de edad.** Cabe mencionar que, conforme al criterio adoptado por el tribunal registral en reiterada jurisprudencia, la independización no es un mero acto administrativo, sino corresponde a un acto de disposición por lo que se requiere la autorización judicial para la disposición del bien de menor de edad.

Así también **se observa que en la solicitud de subdivisión no intervino la madre de los menores de edad, siendo necesario su intervención puesto que ambos padres les corresponde la representación legal de los hijos, de lo contrario podrán ser representados por el padre o madre que lo haya reconocido o, en el caso de separación de cuerpos, divorcio o invalidación del matrimonio de los padres, la patria potestad se ejerce por el cónyuge a quien se haya confiado los hijos.**

Sírvase subsanar al respecto adjuntando el parte judicial que contiene la autorización de disposición de bienes de menor de edad, así también deberá adjuntar el documento privado suscrito por la madre de los menores respecto a la subdivisión autorizada mediante Resolución Sub Gerencial N° 78-2020-MPH-GDUyR-sgpuYr/SG de fecha 30.12.2020, de lo contrario deberá adjuntar la copia certificada del acta de nacimiento de los menores a fin de verificar que solo fueron reconocidos por el padre, o adjuntar el parte judicial donde contesta el otorgamiento de la patria potestad a favor del padre.

III. BASE LEGAL.

- Art. 167, 419, 420, 423 numeral 6 del Código Civil.

- Apartado V del T.P. Art. 32° literal d), 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Huaraz, 21 de enero de 2021.



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Alvarado interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Yens Cristian Cadillo Dextre, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Con la independización no se está realizando ningún acto traslativo de dominio que pueda afectar la propiedad de los menores de edad.
- La ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la autoridad competente y si la municipalidad provincial procedió a efectuar el proceso de subdivisión de lotes, entonces, estamos ante un acto administrativo que no puede ser observado por otra instancia.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 37003159 del Registro de Predios de Huaraz

En esta partida consta inscrito el lote 6 de la manzana 14 de la Zona H de la Urbanización Huarupampa, del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, cuyo dominio actual es de Juana Paulina Ríos Aguirre y de los menores de edad Anghela Esther y Joffre Esteban Ríos Cabrejo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

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

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende independizar dos sub lotes del predio inscrito en la partida n.º 37003159 del Registro de Predios de Huaraz. La primera instancia ha observado el título al advertir que dos de los propietarios del inmueble son menores de edad, por lo que es necesaria la participación conjunta de ambos padres en su representación y que se adjunte mandato judicial que autorice la independización dado que estamos ante un acto de disposición practicado sobre bienes de menores de edad sujetos a patria potestad.



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

Según esos términos, la controversia a abordar gira sobre la idea de averiguar cuál es la naturaleza de la independización materia de la presente solicitud.

2. 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 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. Precisamente, en esa incógnita se encuentra la independización del caso bajo estudio, entre determinar si es un acto de disposición o de administración.

3. 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).

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 N.º 160-2021-SUNARP-TR

4. 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). Para el caso concreto, el terreno inscrito ha de ser fragmentado en porciones físicas, dejando de ser una unidad matriz, para dar paso a diversas partes materiales que bien pueden incrementar la valorización original del predio o disminuirla.

Enseguida, 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.

5. El artículo 971 del Código Civil da cuenta de la unanimidad de los copropietarios como exigencia para disponer o modificar el bien común. Dicha norma en su numeral 1 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).

En cuanto a las implicancias de dicho artículo en el acto de independización de predios, en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral, realizado el día 2.5.2016, se adoptó el siguiente acuerdo plenario: “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”. Entre los fundamentos para aprobar ese pleno tenemos que:

- El inciso c) del artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece, como requisito para la subdivisión de predio



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

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.

- Si bien podría afirmarse que la independización es un acto de administración y que, por tanto, solo se requiere de la mayoría de los copropietarios para independizar un predio, debemos tener presente que los actos de administración de un patrimonio son aquellos que no lo compromete 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 su valor, lo que hace que no pueda ser considerado como un acto de administración.

6. Nótese que la independización, bajo los alcances del criterio expuesto, encajaría como un acto de modificación sustancial al cual se refiere el numeral 1 del precitado artículo 971. Sin embargo, aquello no significa desconocer que dicha modificación puede ser considerada como especie dentro de la categoría de actos de disposición en los términos compartidos por la doctrina antes citada. 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. (El resaltado es nuestro). 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 el mismo derrotero Cuenca Casas ha dicho que “los contratos generan obligaciones y los actos de disposición, derechos reales”⁶. Entonces, es posible perfilar que la modificación sustancial del objeto sobre el que recae el derecho de

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 Cuenca 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.º 160-2021-SUNARP-TR

propiedad se incardina como una variante de los actos de disposición, con la consecuente unanimidad de los copropietarios para ser adoptada.

7. En el caso de la independización de predios cuyo dominio es de una sociedad conyugal, mediante la Resolución n.º 977-2020-SUNARP-TR-L del 19.6.2020, 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 sujetos a la patria potestad.

8. 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 se ha comentado que:

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. (...) ⁸.

9. 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**

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.

Sí 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* (4ª edición/ T. III), Lima: Gaceta Jurídica, 2020, p. 57.



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

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”.

- 11.** 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.

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

- 12.** En el caso bajo estudio, se verifica que el predio materia de evaluación inscrito en la partida n.º 37003159 del Registro de Predios de Huaraz pertenece en copropiedad a Juana Paulina Ríos Aguirre y a los menores de edad Anghela Esther (9 años) y Joffre Esteban Ríos Cabrejo (14 años), estos últimos representados, conforme al Fuhu anexo F y actas de



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

nacimiento conformantes del título alzado, por su padre el señor Esteban Julián Ríos Aguirre.

De la revisión de los demás documentos que obran en el título, se advierte que no se ha adjuntado la autorización judicial para que dicho representante practique la independización del predio que en copropiedad es de los referidos menores de edad, pues estamos ante un acto de disposición, tal como antes se explicó, siendo el mandato judicial requisito para extender la inscripción solicitada.

13. El cumplimiento de esa exigencia tampoco se desprende de la Resolución sub gerencial n.º 078-2020-MPH-GDUyR-SGPUyR/SG del 30.12.2020 emitida por la Municipalidad Provincial de Huaraz, con la que se aprobó la subdivisión del predio urbano inscrito en la partida vinculada.

Por tanto, se debe **confirmar la denegatoria a efectos de que se adjunte mandato judicial con el que se autorice a Esteban Julián Ríos Aguirre, como representante legal de los menores, a efectuar la independización contenida en la rogatoria, sin que sea precisa la intervención de la madre, puesto que en la autorización judicial bastará que se consigne a aquel como facultado para ese efecto.**

14. De otro lado, en el escrito de apelación, el administrado sostiene que la subdivisión que se solicita registrar es un acto administrativo, que no puede ser cuestionado por el Registro. Al respecto, en el precedente de observancia obligatoria adoptado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral⁹ se ha señalado que:

Calificación de actos administrativos.

En la calificación de actos administrativos, el registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y **la adecuación del título con los antecedentes registrales**. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado. (El resaltado es nuestro).

15. En este caso no se está cuestionando en lo absoluto la presunción de validez del acto administrativo aprobado por la Municipalidad Provincial de Huaraz, sino el ámbito de actuación del representante legal para fundamentar su intervención en la independización que se procura lograr. Por esa razón, **dicho argumento del apelante debe ser desestimado.**

⁹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16.8.2012.



RESOLUCIÓN N.º 160-2021-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la observación contra el título alzado, con la precisión detallada en el décimo tercer fundamento de esta resolución.

Regístrese y comuníquese:

Fdo.

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Vocal (s) del Tribunal Registral

FREDY HERNANDO RICARDI MEZA

Vocal (s) del Tribunal Registral

