



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2572-2016-SUNARP-TR-L

Lima, 20 DIC. 2016

APELANTE : JESÚS RAMOS CABRERA
TÍTULO : N° 1053015 del 1/7/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 91 del 29/8/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Inscripción de independización, compraventa de
sublote y servidumbre.
SUMILLA :

SERVIDUMBRE DE PASO.

"Procede la inscripción de la constitución de servidumbre de paso sobre dos áreas independientes que servirán de pasaje de acceso a favor de un mismo predio dominante en virtud al artículo 1354 del Código Civil."

INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS.

"No es necesaria la presentación del FUHU y su anexo F para la independización de predios urbanos si se acompaña la Resolución de la Municipalidad que aprueba la independización."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de servidumbre de paso, independización y compraventa de sublote de terreno que otorga Benito Enrique Álvarez Ávila y su esposa Mercedes Olga Gómez de Álvarez a favor de Erika Paola Zúñiga Ruelas respecto del predio inscrito en la partida N° P03230065 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de constitución de servidumbre de paso y compraventa de sublote de fecha 12/11/2014 autorizada por la Notaria de Lima, María del Carmen Chuquiure Valenzuela.
- Parte notarial de la escritura pública de aclaración y modificación de constitución de servidumbre de paso y compraventa de sublote de fecha 21/12/2015 autorizada por la Notaria de Lima, María del Carmen Chuquiure Valenzuela.
- Resolución Subgerencial N° 078-2014-SGC-GDU/ML de fecha 21 de agosto de 2014, expedida por el Ing. Carlos Alberto Rodríguez Mascaró, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín.
- Anexo F del FUHU (subdivisión de lote urbano con obras) recibido el 12 de agosto de 2014 por la Municipalidad de Lurín y autorizado por el Ing. Carlos Alberto Rodríguez Mascaró, Subgerente de la Subgerencia de



Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín (referencia Resolución Subgerencial N° 078-2014-SGC-GDU/ML).

- Resolución Subgerencial N° 086-2015-SGC-GDU/ML de fecha 30 de setiembre de 2015, expedida por la Ing. Peggy Belén Ramírez Yapó, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín.

- Constancia negativa de Catastro N° 108-2014-SGC-GDU/ML de fecha 21 de agosto de 2014, expedida por el Ing. Carlos Alberto Rodríguez Mascaró, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín.

- Constancia negativa de Catastro N° 109-2014-SGC-GDU/ML de fecha 21 de agosto de 2014, expedida por el Ing. Carlos Alberto Rodríguez Mascaró, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín.

- Memoria descriptiva de la Mz E, Lt 43 de fecha 4 de abril de 2015, suscrita por la Ing. Peggy Belén Ramírez Yapó, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín y la Arq. Teresa Isabel Feijóo Lévano (CAP 11699).

- Plano de subdivisión de la Mz E, Lt 43, de abril de 2015, expedida por la Arq. Teresa Isabel Feijóo Lévano (CAP 11699) y autorizada por la Ing. Peggy Belén Ramírez Yapó, Subgerente de la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 15732-2016-SUNARP-Z.R. No. IX/OC del 15/7/2016 suscrito por el Ingeniero de Catastro de la Z.R. N° IX – Sede Lima, Roberto Víctor López Stuva.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Remigio Aparicio Rojas Espinoza, observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

1. Del escrito presentado al reingreso se advierte que, subsiste la observación anterior, toda vez que si bien el Código Civil ampara la constitución de la servidumbre legal de paso, dicha figura no se contempla en el presente caso, por cuanto el área denominada 'servidumbre de paso' (42.60 m²) ha sido individualizada de los sublotes (según Resolución Municipal y planos), por lo que hace que se configure como un pasaje de acceso común, por lo que se debería aclarar la Resolución Municipal y la documentación técnica; puesto que si lo que se pretende es que el lote 43 remanente de 135.90 m² (sublote 43, según EP del 21/12/2015) es que sea el predio sirviente, se deberá incluir el área denominada 'servidumbre de paso' (42.60 + 135.90) conformando un solo sublote y de ese modo con la suma de las áreas de los 2 sublotes resultantes se obtenga el total del área de la partida matriz, caso que no se da con la documentación presentada. Se deja constancia que la servidumbre no se constituye con un predio distinto al predio sirviente. Caso contrario deberá proceder conforme lo indicado en la observación anterior, luego de las aclaraciones respectivas.

2. Adicionalmente, deberá adecuar las escrituras públicas de fecha 12/11/2014 y 21/12/2015, respecto de la determinación del área, linderos y medidas perimétricas de los sublotes que se pretenden independizar, toda vez que deberá aclararse lo señalado en el punto 1 y la denominación del lote 43 remanente (sublote 43, según EP del 21/12/2015), porque dada su naturaleza y según la constancia negativa de



RESOLUCIÓN No. 2572-2016-SUNARP-TR-L

catastro presentada, no se visualiza como remanente sino como otro sublote resultante (según anexo F del FUHU).

3. En su escrito se ha señalado que se ha presentado el FUHU autorizado por la Municipalidad competente, el mismo que no se ha encontrado puesto que sólo se ha presentado el anexo 'F' del FUHU.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su escrito de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El propietario puede constituir una servidumbre de paso al amparo del artículo 1035 del Código Civil y contando la autorización Municipal: en este caso, se cuenta con la Resolución Subgerencial N° 086-2015-SGC-GDU/ML de fecha 30 de setiembre de 2015, la misma que aprueba la petición de subdivisión del lote en: sublote 43-A independizado, lote 43 remanente y servidumbre de paso.
- Dado que la autoridad municipal es la competente en este tema, los propietarios han otorgado la respectiva escritura pública en dichos términos, por lo que se solicita inscribir el presente título (la independización del lote 43-A y en la partida matriz quedará el lote 43 remanente y su respectiva servidumbre de paso, como carga).

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica P03230065 del Registro de Predios de Lima

El Lote 43 de la Manzana E del Pueblo Tradicional Lurín Cercado, del distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, de 249.50 m², se encuentra inscrito en la partida N° P03230065 del Registro de Predios de Lima.

Según el asiento 00002 de la referida partida registral la titular registral es la sociedad conyugal conformada por Benito Enrique Álvarez Ávila y Mercedes Olga Gómez Mármol.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si procede la inscripción de la constitución de servidumbre de paso sobre dos áreas independientes que servirán de pasaje de acceso a favor de un mismo predio dominante.
- ¿Es necesaria la presentación del FUHU y su anexo F para la independización de predios urbanos si se acompaña la Resolución de la Municipalidad que aprueba la independización?



VI. ANÁLISIS

1. La servidumbre es un derecho real mediante el cual se grava la propiedad de un predio a favor de otro en razón de la utilidad que el predio gravado brinde al predio dominante. El predio a cuyo favor se constituye se denomina "predio dominante" y el predio afectado se denomina "predio sirviente".

Ello se desprende de lo establecido en el artículo 1035 del Código Civil, cuyo contenido señala que *"la ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos"*.

2. Cabe destacar que las servidumbres nacen precisamente en función a la utilidad que otorgan a los predios servidos; toda vez, que mediante las mismas se posibilitará la explotación del bien, es decir, permitirá el uso y goce del bien.

Planiol y Ripert, citados por Arias Schreiber¹, señalan respecto de la servidumbre: *"El propietario del predio dominante adquiere un derecho real, cuyo objeto es la utilización por él del predio ajeno y el propietario del predio sirviente solamente está obligado a dejarlo disfrutar de ese modo, sin otra obligación alguna encaminada a ese fin"*.

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la inmediatez y absolutividad, lo primero quiere decir que ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce "erga omnes"².

De ese modo, la servidumbre importa una limitación al derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente impidiendo que el propietario use y/o disfrute del bien en toda su extensión.

3. Cabe destacar del tenor del artículo 1035 del Código Civil previamente citado, que la servidumbre es a perpetuidad; salvo que en el acto constitutivo se establezca plazo de duración de la servidumbre, conforme a lo dispuesto por el artículo 1037³ del Código Civil.

Asimismo, las servidumbres podrán ser onerosas o gratuitas, ello dependerá del tipo de servidumbre que se constituya y en su caso, de lo pactado por las partes constituyentes.

Al respecto, el artículo 1052 del Código Civil señala que son onerosas las servidumbres legales de paso, debiendo tenerse en cuenta al momento de su valorización, los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

En el caso de una servidumbre convencional, las partes podrán establecer en el acto constitutivo la gratuidad de la misma, ello en virtud a la autonomía privada.

¹ ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo V. Derechos Reales. p. 298.

² Ibidem. p. 295.

³ Artículo 1037.- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.



RESOLUCIÓN No. -2572-2016-SUNARP-TR-L

4. En cuanto a la constitución de las servidumbres, éstas nacen en virtud, entre otros, de un contrato, es decir de manera convencional. Asimismo, las servidumbres pueden constituirse por prescripción o por mandato de Ley.

En el caso de una servidumbre convencional constituida mediante contrato, en éste debe expresarse de manera clara los elementos configuradores del nacimiento del derecho real de servidumbre, con excepción de aquellos que se integren supletoriamente por el Código Civil (como sucede con el plazo de duración según artículo 1037 del código sustantivo).

Con relación a la inscripción de la servidumbre, el artículo 144 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que: *“La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del inmueble dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que éste se encuentra favorecido con la servidumbre.”*

Asimismo, el artículo 133 del citado Reglamento dispone que: *“Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.”*
(Subrayado nuestro).

5. En el presente título, se solicita la inscripción de la constitución de servidumbre de paso, independización y compraventa de sublote de terreno que otorga Benito Enrique Álvarez Ávila y su esposa Mercedes Olga Gómez de Álvarez a favor de Erika Paola Zúñiga Ruelas respecto del predio inscrito en la partida N° P03230065 del Registro de Predios de Lima, en virtud a la escritura pública de constitución de servidumbre de paso y compraventa de sublote del 12/11/2014 y su aclaratoria del 21/12/2015, así como la Resolución Sub Gerencial N° 078-2014-SGC-GDU/ML del 21/8/2014 y su rectificación por Resolución Sub Gerencial N° 086-2015-SGC-GDU/ML del 30/9/2015, ambas emitidas por la Municipalidad de Lurín.

El Registrador deniega la inscripción señalando –en primer lugar- que en el presente caso, el área denominada “servidumbre de paso” (42.60 m²) ha sido individualizada de los sublotes, configurándose aquella como un pasaje de acceso común y no propiamente como una servidumbre (con un predio sirviente y un predio dominante), por lo que deberá aclararse la Resolución Municipal y la documentación técnica presentada.

6. Revisada la Resolución Sub Gerencial N° 078-2014-SGC-GDU/ML del 21/8/2014, rectificada por Resolución Sub Gerencial N° 086-2015-SGC-GDU/ML del 30/9/2015, ambas emitidas por la Municipalidad de Lurín, se advierte que en ésta última se aprueba la subdivisión del predio submateria de la siguiente forma:

“Mz. E-Sub lote 43-A (independizado)

Descripción de linderos y colindantes:

- Frente: Colinda con servidumbre de paso, en una línea recta de 4.09 ml.
- Derecha: Colinda con el lote N° 44, en una línea recta de 18.31 ml.
- Izquierda: Colinda con el lote 42 (comercio), en una línea recta de 18.19 ml.
- Fondo: Colinda con el Fundo Quintanilla, en una línea recta de 3.70 ml.



Área: 71.00 m2.
Perímetro: 44.29 ml.

Mz. E – Lote 43 (remanente)

Descripción de linderos y colindantes:

- Frente: Colinda con el Jr. Grau, en una línea recta de 3.95 ml.
- Derecha: Colinda con servidumbre de paso, en una línea recta de 38.49 ml.
- Izquierda: Colinda con el lote 42 (comercio), en una línea recta de 38.51 ml.
- Fondo: Colinda con servidumbre de paso, en una línea recta de 3.11 ml.

Área: 135.90 m2.
Perímetro: 84.06 ml.

Servidumbre de paso

Descripción de linderos y colindantes:

- Frente: Colinda con Jr. Grau, en una línea recta de 1.00 ml.
- Derecha: Colinda con el lote 44, en una línea recta de 39.49 ml.
- Izquierda: Colinda con el lote 43 (remanente) y el lote 42 (comercio), en una línea quebrada de tres tramos de 38.449 ml, 3.11 ml y 1.00 ml.
- Fondo: Colinda con el sublote 43-A (independizado), en una línea recta de 4.09 ml.

Área: 42.60 m2.
Perímetro: 87.18 ml.
(...)"

De lo que tenemos que de la partida matriz N° P03230065 se ha subdividido –entre otro- un área de 42.60 m2 denominada “servidumbre de paso”, habiéndose constituido servidumbre de paso –según escritura aclaratoria del 21/12/2015- además sobre el lote 43 (predio sirviente) a favor del sublote 43A (predio dominante), resulta que se ha constituido servidumbre sobre dos áreas independientes que servirán de pasaje de acceso a favor de un mismo predio dominante.

7. Al respecto, cabe señalar que si bien lo usual en casos como el presentado en el título submateria es el establecimiento del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad regulados en la Ley N° 27157 –previa constitución de reglamento interno- y no la constitución de servidumbre, no existe impedimento legal alguno que prohíba a las partes contratantes la constitución de servidumbre de paso sobre dos áreas independientes que servirán de pasaje de acceso a favor de un mismo predio dominante, más aun estando a lo señalado en el artículo 1354 del Código Civil que permite que las partes puedan determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

En ese sentido, cabe dejar constancia que las áreas gravadas con servidumbre no sufrirán variación en la titularidad de los predios a independizar, a diferencia de –si se hubiese optado por- el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en el que el predio denominado “servidumbre de paso” constituiría un bien común, siendo el lote 43 y el sublote 43A, secciones de propiedad exclusiva.

Por tanto, corresponde **revocar el numeral 1** de la observación.

8. Por otro lado, en el segundo extremo de la observación formulada, el Registrador señala que deberá adecuarse las escrituras públicas del 12/11/2014 y 21/12/2015, respecto de la determinación del área, linderos y





RESOLUCIÓN No. -2572-2016-SUNARP-TR-L

medidas perimétricas de los sublotos que se pretenden independizar, toda vez que –además– de aclararse lo señalado en el punto 1 de la esquila de observación, deberá consignarse la denominación del lote 43 remanente (sublote 43, según E.P. del 21/12/2015), en tanto dada su naturaleza y según la constancia negativa de catastro no se visualiza como área remanente sino como otro sublote resultante (según anexo F del Fuhu).

Al respecto, cabe indicar que tratándose de la calificación de títulos administrativos, el Reglamento General de los Registros Públicos no ha establecido restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos causados en sede administrativa, como sí lo hace respecto de los títulos judiciales conforme al último párrafo del artículo 32 del citado Reglamento⁴, lo cual podría llevar a la interpretación que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna, pudiendo por ejemplo, el registrador indagar sobre aspectos vinculados a las motivaciones del funcionario administrativo para haber resuelto en determinado sentido, o cuestionar aspectos procedimentales que resultan propios del órgano administrativo ante el cual se tramita el procedimiento.

Tal interpretación no resultaría factible a la luz de la presunción de validez de los actos administrativos a que se refiere el considerando tercero. En efecto, sostener lo contrario importaría desconocer dicha presunción de legitimidad de la actuación de la administración pública. Por ende, el control sobre el desarrollo del procedimiento administrativo, los requisitos de admisibilidad y procedencia de la pretensión que se hace valer en sede administrativa y los fundamentos de la decisión de la entidad no pueden ser cuestionados en sede registral.

9. Es así que este colegiado en su XCIII Pleno⁵, realizado los días 02 y 03 de agosto de 2012, adoptó el siguiente criterio como precedente de observancia obligatoria:

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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARR-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

Conforme al citado precedente, las instancias registrales no pueden evaluar los fundamentos de hecho o derecho que tuvo la Administración para

4 Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

⁵ Publicado en “El Peruano” el 16/8/2012.



expedir el acto administrativo de una u otra manera pues el acto se reputa válido en la forma en que fue emitido.

10. En ese sentido, siendo que en el presente caso, la denominación del "lote 43 (remanente)" surge de la declaración de la autoridad municipal a través de la Resolución Sub Gerencial N° 078-2014-SGC-GDU/ML del 21/8/2014, rectificada por Resolución Sub Gerencial N° 086-2015-SGC-GDU/ML del 30/9/2015, el cual constituye un acto administrativo que goza de una presunción de legitimidad y validez, conforme a lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, no procede cuestionar en sede registral los fundamentos de hecho o de derecho que tuvo la municipalidad para determinar la denominación del lote 43 que considera como área remanente del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° P03230065 del Registro de Predios de Lima.

Consecuentemente, corresponde **revocar el numeral 2** de la observación.

11. Ahora bien, de conformidad con el artículo 58 del RIRP, la independización es el acto registral que consiste en abrir 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.

Cabe señalar al respecto que la independización de un área determinada que forma parte de un predio de mayor extensión puede provenir de diversos actos causales, como ocurre en los casos de subdivisión, habilitación urbana, entre otros, siendo que en cada caso en concreto la documentación que se presente debe encontrar correspondencia con el acto causal.

Aunado a ello, la documentación que deba adjuntarse para la independización debe corresponder al predio según su naturaleza, la misma que fluirá de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente.

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

Tratándose de la independización de un predio urbano, corresponderá remitirse a lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que expresa lo siguiente:

Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;



RESOLUCIÓN No. -2572-2016-SUNARP-TR-L

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

13. Conforme al artículo transcrito, tratándose de la independización de un predio urbano, debe adjuntarse –entre otro- el Fuhu y anexo correspondiente expedido por la municipalidad de la jurisdicción donde se encuentre el predio, el cual debe encontrarse acompañado de los planos y documentación técnica complementaria que se aprobó en el procedimiento municipal respectivo.

No obstante ello, podrá válidamente adjuntarse en reemplazo de dicho formulario y anexo, según sea el caso, la Resolución Municipal que aprueba su emisión, por ser instrumento público de mayor formalidad, conforme al criterio adoptado como acuerdo plenario en el CXXXII Pleno realizado el día 27 de agosto de 2015, que expresa lo siguiente:

TITULO FORMAL PARA INDEPENDIZACION DE PREDIO URBANO

“El requisito del Fuhu para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.”

De lo expuesto, conforme al acuerdo plenario citado, lo fundamental en este caso es que la Municipalidad – entidad competente –, autorice la independización, siendo el Fuhu el requisito simplificado y la resolución municipal un instrumento de mayor formalidad.

Por tanto, siendo que en el presente caso se ha presentado la resolución municipal y los planos de subdivisión autorizados por la municipalidad competente, no resulta necesaria la presentación de los anexos del Fuhu y en consecuencia, corresponde **revocar el numeral 3** de la observación.

Interviene la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera autorizada por Resolución N° 230-2016-SUNARP/PT del 14/12/2016.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR todos los extremos de la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.



LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral