



- Ccahuana Amorin - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
- Memoria descriptiva de independización o parcelación de terrenos rústicos, suscrita por el Ing. Civil [REDACTED] y visada por la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Resolución Subgerencial N°0084-2025-SOPyC-GDT/MDPN del 10.11.2025, expedida por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Plano de ubicación y localización Lámina [U-01] del 28/6/2025, suscrito por el Ing. Civil [REDACTED], visado por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Plano de independización Lámina [I-01] 28/6/2025, suscrito por el Ing. Civil [REDACTED], visado por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Plano de perimétrico Lámina [P-01] del 28/6/2025, suscrito por el Ing. Civil [REDACTED], visado por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Escrito de subsanación del 6/2/2026 suscrito por Otto Hurtado Guevara.
 - Fuhu-Anexo E, suscrito por el Ing. Civil [REDACTED] y el Gerente General de Inversiones [REDACTED] SAC [REDACTED], visado por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
 - Anexo A-Datos de Condóminos suscrito por el Ing. Civil [REDACTED], el Gerente General de Inversiones [REDACTED] SAC [REDACTED] y [REDACTED], visado por la Ing. [REDACTED]
 - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.

Asimismo, forma parte del presente título el Informe técnico N° 39207-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 16/12/2025 y el Informe técnico N° 005849-2026-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 19/2/2026, ambos emitidos por el Ingeniero de Catastro de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, [REDACTED].

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El registrador público del Registro de Predios de Lima, [REDACTED], observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

“I. ACTO SOLICITADO/ROGATORIA:
ANOTACIONES MARGINALES (PROPIEDAD)
ÁREA REMANENTE
INDEPENDIZACIÓN

II. ANTECEDENTE REGISTRAL
PARTIDA REGISTRAL: [REDACTED].

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN

REINGRESO:

Respecto del punto 2 de la observación anterior, se ha presentado ANEXO A-DATOS DE CONDÓMINOS; sin embargo, no consta en este la firma del copropietario del predio [REDACTED], no quedando acreditada su intervención; por lo que sírvase subsanar mediante declaración jurada con firma certificada ante notario manifestando su conformidad con el acto materia de la presente solicitud.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN

Norma V del Título Preliminar y Art. 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el Artículo 2011° del Código Civil; Ley 29090 y Artículo 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Solicita la primera instancia registral que intervenga uno de los cónyuges señalados en el Anexo A, no aceptando la sola intervención de uno de ellos (Sra. [REDACTED]), pese a que, en dicho Anexo, por la misma forma del Formulario solo pide que se coloque los datos del cónyuge y no que firmen ambos.
- Al respecto, refiere que la cónyuge [REDACTED] ha firmado dicho Anexo, lo que da valor al formulario así diseñado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y, por ende, es legítimo lo actuado en esa forma máxime si no se lesiona ni grava, ni se modifica el patrimonio o derecho alguno del cónyuge no firmante al ser una sociedad conyugal pues no se está efectuando ninguna transferencia ni a título gratuito ni onerosa del predio sino solo subdividiéndolo, donde ambos aparecerán como propietarios de dichos bienes subdivididos.
- Asimismo, si el gobierno municipal que ha aprobado dicho Anexo no lo ha contradicho, el Registro no tiene competencia para cuestionarlo, a tenor de lo que dispone el propio Tribunal Registral en su XCIII Pleno, llevado a cabo en



sesión extraordinaria presencial realizada los días 2 y 3 de agosto de 2012. Por ello no comparten lo que se ha observado y que se requiera una declaración jurada del otro cónyuge aceptando el acto de la rogatoria, dado que la actuación registral debe estar también en concordancia con lo que señala la Ley del Procedimiento Administrativo General No. 27444.

- La observación colisiona con los principios señalados en la Ley del Procedimiento Administrativo General No. 27444- numerales 1.3, 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, 1.13, del artículo 4)- y a lo que dispone el propio Reglamento General de los RRPP señalado, que es la propensión al acceso a los Registros de los títulos que califica.
- El Numeral 8) del Análisis contenido en la Resolución No. 2285-2020 recaída en el título 2018-2182470, ha establecido que:
- (...) esta instancia considera que la interpretación de los textos normativos no se limita a la mera subsunción entre un hecho concreto y el supuesto de hecho que conforma la hipótesis legal, pues el juicio lógico que sustenta cada decisión adoptada por las autoridades administrativas debe sopesar la necesidad de la medida y el fin que se pretenda cumplir (Principio de simplicidad) (3), de tal manera que no se generen costos que dificulten innecesariamente el procedimiento registral (Principio de celeridad) (4).
- Incluso en un caso donde presuntamente debiera irse a dilucidación de Área, que es una situación más compleja, la presidencia del Tribunal Registral basándose en los principios de eficacia y razonabilidad señaló el 2013 que no cabía hacer esa rectificación si existe suficiente información. Así lo dispuso en la Resolución del Presidente del Tribunal Registral No. 346-2013-SUNARP/PT: Esto en aplicación del principio de eficacia contemplado en el artículo IV del Título Preliminar Numeral 1.10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) que establece que: "Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento,' ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio."

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima

La partida directamente vinculada con el título apelado es la N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, que corresponde al predio rústico sin cambio de uso ubicado en el [REDACTED], distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, con un área de 60.00 ha.

En el asiento C0002 consta inscrita la compraventa a favor de Inversiones [REDACTED] SAC.



En el asiento C0003 consta inscrita la transacción extrajudicial de 14.17% de acciones y derechos otorgado por Inversiones [REDACTED] SAC a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿Cuáles son los requisitos para la independización de un predio sujeto a copropiedad?
- ¿Para independizar un bien social se requiere la concurrencia de ambos cónyuges?

VI. ANÁLISIS

1. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (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, tal 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.

2. Si el predio que se pretende independizar tiene la calidad de rústico y éste no sufre variación de uso, corresponde estar a los requisitos previstos



en el artículo 62¹ del RIRP, que dispone lo siguiente:

“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente”.

Conforme al artículo transcrito, debe presentarse el FUHU y su anexo E correspondientes al procedimiento de independización de predio rústico sin cambio de uso, acompañado de la documentación técnica, conformada por el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

Respecto al FUHU y anexo E, la norma citada precisa que deberá señalar de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como indicar el número de resolución de autorización respectiva. De lo anterior, queda claro que no resulta exigible la presentación de la mencionada resolución, bastando la presentación del FUHU y anexo E, que cuente con la información antes señalada.

3. No obstante ello, podrá válidamente adjuntarse conjuntamente al FUHU y anexo E o en su reemplazo, 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 del Tribunal Registral realizado el 27 de agosto de 2015, que expresa lo siguiente:

TÍTULO FORMAL PARA INDEPENDIZACIÓN 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

¹ Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/6/2021.



Resolución Municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad”.

Cabe indicar que si bien el acuerdo plenario se remite al artículo 60 del RIRP sobre subdivisión de predio urbano, debe tenerse presente en el caso de la independización de predio rústico se requiere también la presentación del FUHU, conforme al artículo 62 del mismo Reglamento, por lo que tratándose del mismo formulario emitido por la municipalidad en virtud de resolución respectiva, válidamente dicho criterio puede ser aplicado a los casos de independización de predio rústico sin cambio de uso.

4. Conforme se indicó en el rubro IV (antecedente registral) de la presente Resolución, en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio rústico sin cambio de uso ubicado en el [REDACTED], distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, con un área de 60.00 ha., cuya titularidad registral le corresponde a Inversiones [REDACTED] SAC (asiento C0002) y 14.17 % de acciones y derechos a la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED] (asiento C0003).

De lo expuesto, se advierte que la **titularidad del predio, materia de rogatoria, le corresponde a Inversiones [REDACTED] SAC y a la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].**

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la independización de 12 parcelas y 03 áreas remanentes, respecto del predio inscrito en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentaron los documentos señalados en el ítem I de la presente Resolución, entre los que se hallan los FUHU y Anexo E ahí indicados, sobre independización o parcelación de terrenos rústicos, con los respectivos planos de independización y de localización de las parcelas a independizar, todos sellados y visados por funcionario autorizado de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.

Cabe agregar que en el Anexo E antes referido se ha indicado la Resolución Subgerencial N°0084-2025-SOPyC-GDT/MDPN del 10.11.2025 que autoriza la parcelación de terrenos rústicos que es materia de rogatoria.

6. Revisada la Resolución Subgerencial N°0084-2025-SOPyC-GDT/MDPN del 10.11.2025, se aprecia lo siguiente:



(...)

VISTO: EI EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 6532-2025/MDPN, de fecha 17 de setiembre de 2025, presentado por la empresa INVERSIONES [REDACTED] S.A.C., identificada con RUC N° 20548903204, debidamente representada por el señor [REDACTED], con DNI N° [REDACTED], quien solicita la independización de un "PREDIO RÚSTICO SIN CAMBIO DE USO UBICADO EN EL [REDACTED] – PUNTA NEGRA", Correspondiente a la Partida Registral N° [REDACTED] inscrita en el Registro de Predios; y,

(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – AUTORIZAR la Independización de Terreno Rústico del EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 6532-2025/MDPN, de fecha 17 de setiembre de 2025, presentado por la empresa INVERSIONES [REDACTED] S.A.C., identificada con RUC N° 20548903204, debidamente representada por el señor [REDACTED], con DNI N° [REDACTED] por el predio identificado como "Predio Rústico Sin Cambio de Uso", ubicado en el [REDACTED] - Punta Negra, inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED], con una extensión superficial total de 60.00 ha.

Dicha autorización se otorga a favor de INVERSIONES [REDACTED] S.A.C., conforme a lo establecido en la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y en atención a la revisión administrativa y técnica, según lo verificado en el expediente. La independización se aprueba conforme a las especificaciones técnicas contenidas en la documentación presentada, que forma parte integrante de la presente Resolución Subgerencia, incluyendo: Plano de Ubicación y Localización (U-01), Plano del Predio Rústico Matriz (P-01), Plano de TIGO MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO Independización (L-01, L-02) y Memoria Descriptiva detallada con áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

(...)" (Lo resaltado es nuestro).

De lo expuesto se advierte que mediante la citada resolución se autoriza la independización del predio rústico sin cambio de uso inscrito en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima a favor de Inversiones [REDACTED] SAC debidamente representada por el señor [REDACTED], omitiendo la intervención de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED].

7. Al respecto, el artículo 971 del Código Civil (CC) señala lo siguiente:

"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." (lo resaltado es agregado)

De la norma anterior podemos concluir que para independizar los predios sujetos a copropiedad es requisito indispensable que todos los copropietarios consientan en ello.

Por consiguiente, en el caso apelado, es preciso que la decisión de independizar el predio provenga de todos los titulares de dominio del predio en cuestión.

En el presente caso, no se aprecia la intervención de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y [REDACTED] en la Resolución Subgerencial N°0084-2025-SOPyC-GDT/MDPN del 10.11.2025.

8. Sin embargo, con el título venido en grado de apelación también se presentó el Anexo A-Datos de Condóminos **suscrito por** el Ing. Civil [REDACTED], el gerente general de Inversiones [REDACTED] SAC [REDACTED] y [REDACTED], visado por la ingeniera [REDACTED] - Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.

Por ello, el registrador observa el título señalando que en dicho documento no consta la firma del copropietario del predio [REDACTED], no quedando acreditada su intervención; por lo que deberá subsanar mediante declaración jurada con firma certificada ante notario manifestando su conformidad con el acto materia de la presente solicitud.

9. Al respecto, en nuestro ordenamiento se regulan diversas situaciones que contemplan a la persona² como ser individual o colectivo, teniendo en este último supuesto diversas manifestaciones a las que se les imponen determinadas reglas para el ejercicio válido y eficaz de sus prerrogativas.

Dentro de estos supuestos tenemos a la sociedad conyugal cuyo régimen cuenta con distintas reglas que –entre otros- se refieren a su régimen patrimonial (sociedad de gananciales o separación de patrimonios) y

² “El sujeto de derecho siempre será un ser humano o un grupo de los mismos e ineludiblemente, la estructura axiológica siempre estará presente en ellos. El sujeto individual es un valor en sí mismo, el sujeto colectivo es una unidad de fines.” ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2012) Derecho de las personas. Concebido y personas naturales, 6ª edición, Tomo I, Lima: Grijley, p. 9.



representación (dependiendo del tipo de acto).

En cuanto al régimen patrimonial, en caso no existiese una manifestación distinta de los cónyuges, rige por defecto el régimen de sociedad de gananciales, respecto del cual se aplican determinadas reglas para identificar qué bienes son propios de cada cónyuge y cuáles pertenecen a la sociedad.

En tal sentido, los artículos 302, 310 y 311 del Código Civil establecen los supuestos que permitirán determinar en cada caso concreto los bienes que se consideran propios de cada cónyuge y los de la sociedad de gananciales.

10. Si se trata de un bien social deben observarse las reglas que para la representación de la sociedad conyugal establece el Código Civil, contemplándose ello en su artículo 292 cuyo tenor literal es el siguiente:

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.

Del enunciado normativo precitado puede extraerse claramente una regla y una excepción: La regla es que la representación de la sociedad se ejerce de forma conjunta; mientras que la excepción es que, para las necesidades ordinarias del hogar, así como para actos de administración y conservación, o representación procesal en caso la sociedad actúe como demandante, puede actuar uno solo de los cónyuges.

11. En tal sentido, la legitimación de los cónyuges en las actuaciones que - en representación de la sociedad conyugal- realicen en conjunto o de forma individual debe evaluarse en función al tipo de acto que efectúen, teniendo que, para los bienes de la sociedad, es necesario distinguir si el acto es de administración.

12. En el caso concreto se solicita la independización de predio rústico sin cambio de uso que corresponde, entre otro, a la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] y Roland



Schimpf, por ello corresponde determinar si la independización constituye o no un acto de administración.

Al respecto, en el CXLIX Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente acuerdo:

[...]

2. 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.

Si bien es cierto que el citado acuerdo hace referencia a la copropiedad, debe tenerse en cuenta que el sustento del acuerdo es considerar que la independización es un acto que altera de forma sustancial un bien pudiendo en algunos casos disminuir el valor del mismo, por lo que no puede ser considerada como un acto de administración.

13. Siguiendo esta lógica, en la sociedad conyugal la representación por un solo cónyuge sólo se encuentra habilitada excepcionalmente para actos de administración; sin embargo, habiéndose determinado que la independización no es un acto de administración, en el caso concreto, para su procedencia se requiere de la intervención de ambos cónyuges.

En tal sentido, **corresponde confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral

■■■■■