



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 4330-2022-SUNARP-TR

Lima, 28 de octubre de 2022.

APELANTE : **CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ MEDIANERO.**
TÍTULO : N° 1652367 del 6/6/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 16035 del 7/9/2022.
REGISTRO : Predios de Chiclayo.
ACTO : Compraventa e independización.

SUMILLA (s) :

ACTO PREVIO PARA LA TRANSFERENCIA DE UN BIEN SUJETO A COPROPIEDAD

Según el artículo 977 del Código Civil cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. En ese sentido, para la transferencia de una parte material de un predio sujeto a copropiedad se requiere la previa inscripción de la división y partición.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del área de 144.10 m² y del área de 143.95 m² que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 02190323 del Registro de Predios de Chiclayo, a favor de Carlos Alberto Rodríguez Medianero.

Para tal efecto, se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de ratificación de compraventa otorgada ante notario de Lambayeque Armando Medina Ticse el 14/7/2020.
- Resolución de Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural N° 155-2022-MDP/GIDUR del 2/6/2022 expedida por el ingeniero Víctor Eduardo Sánchez Torres Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Constancia Negativa de Catastro expedida el 24/8/2020 por la arquitecta Olga Elizabeth Medina Muñoz Subgerente de

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

- Anexo E-Independización de predios rústicos con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel, expediente 3411-2020.
- Memoria descriptiva de independización del lote 2 con una la extensión de 144.10 m² y del lote 3 con una extensión de 143.95 m², con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano perimétrico de ubicación y localización (lámina U-02) de la fracción a independizar con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano perimétrico de ubicación y localización (lámina I-01) del predio matriz con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano de independización (lámina I-02) del lote 2 con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano de independización (lámina I-03) del lote 3 con visación de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Forma parte del presente título el siguiente documento:

- Informe Técnico N° 011708-2022-Z.R.N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 22/6/2022, emitido por David Hipólito Huanilo Samillan, especialista de catastro de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chiclayo Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños denegó la inscripción del título emitiendo la siguiente observación:

Señor(es): GRETTEY RUBIO SANCHEZ

1.- ACTO SOLICITADO: Compraventa e independización.

II.- ANTECEDENTE REGISTRAL: Partida n.° 02190323 del Registro de Predios.

III.- FUNDAMENTOS DE LA OBERVACIÓN:

3.1.- Se ha solicitado la inscripción de la compraventa de los Lotes 02 y 03, con áreas de 144.10 m² y 143.95 m², respectivamente, ubicados en el distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 02190323 del Registro de Predios; adjuntando el instrumento público de ratificación n.° 666 de fecha 14.07.2020, otorgado ante notario Armando Medina Ticse.

Que, en el instrumento aludido, interviene MARIA PAMELA ZOGER BARRAGAN, en calidad de vendedora, ratificando la compraventa efectuada por sus fallecidos padres LUCILA BARRAGAN MURO DE ZOGER y CARLOS JOSÉ ZOGER DALL'ORSO, según minuta inserta, a favor del comprador CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ MEDIANERO.

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

3.2.- Que, si bien el artículo 97 (Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala lo siguiente:

"La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de éstos."

No obstante que la presente transferencia resulta efectuada por la heredera de los otorgantes vendedores; sin embargo, de la revisión de la partida consta la transferencia del 9.0732 % de acciones y derechos a favor de la sociedad conyugal conformada por CESAR EDUARDO TRIGOSO PEREIRA y CONSUELO ERLITA BERNAL PITTA, siendo que actualmente el inmueble del cual se ha de efectuar la independización se encuentra bajo un régimen de copropiedad.

En dicho sentido, el referido predio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, por lo cual los derechos de cada copropietario están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes y, una de las formas de extinguir del régimen de copropiedad es el acto denominado división y partición, por el cual las cuotas ideales que se tiene respecto de un bien inmueble dejan de serlo, para materializarse real y dimensionalmente; es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del bien inmueble que le pertenece a cada uno de los copropietarios, esto es así de acuerdo al artículo 983 del Código Civil, a partir de ese momento, cada uno de los copropietarios deja de ser tal para convertirse en propietario de cada porción adjudicada y no antes, al no operar retroactivamente.

- En consecuencia previamente se deberá realizar la división y partición del predio, de manera que se pueda identificar que los lotes materia de transferencia formen parte del área que se adjudique a la transferente MARIA PAMELA ZOGER BARRAGAN.

IV- BASE LEGAL:

4.1.- Artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.2.- Artículo 97 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4.3.- Artículo 983 del Código Civil.

4.4.- Principio de Tracto Sucesivo, previsto en el artículo 2015 del Código Civil, así como en el numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala que "ninguna inscripción - salvo la primera - se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

El apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

- Con fecha 14 de julio del año 2020, mediante escritura pública N° 666, otorgada ante notario público de Chiclayo Armando Medina Ticse, el apelante firmó el contrato de ratificación de compraventa junto a la señora María Pamela Zoger Barragan. En este contrato, se describe literalmente en su cláusula tercera, la venta de dos lotes de terrenos N° 2 y 3, ubicados en el distrito de Pimentel y cuyas áreas, medidas perimétricas, linderos y antecedentes registrales se describen literalmente en el citado documento.

- En ejercicio de su legítimo derecho como propietario, solicitó mediante el expediente N° 3411-2020 ante la Municipalidad Distrital de Pimentel, el procedimiento administrativo de independización de predio, obteniendo como resultado la expedición de la resolución administrativa N° 155-2022-MDP/GIDUR de fecha 02 de junio del 2022, mediante la cual se declara procedente nuestra solicitud de independización de predio.

- Bajo el título materia de apelación, solicitó la inscripción de la independización y compraventa de los lotes de terrenos N° 2 y 3. Sin embargo, su solicitud ha sido materia de observación por el registrador público, en el sentido que de la revisión de la partida, se advierte que consta inscrita una transferencia del 9.0732 %o de acciones y derechos a favor de la sociedad conyugal conformada por Cesar Eduardo Trigoso Pereira y Consuelo Bernal Pitta.

- En efecto, mediante la revisión de la partida N° 02190323, ha tomado conocimiento que en el asiento C00004 y mediante título archivado No 2021 - 2796348 se inscribió la transferencia de las acciones y derechos que se hace referencia en la esquila de observación antes mencionada; sin embargo, de la revisión del citado asiento se advierte que solo se transfieren acciones y derechos y no obra documentación técnica que nos haga suponer que lo que se vendió es un área material.

- Se entiende entonces que la compraventa de acciones y derechos efectuada, está relacionada a una parte del bien que aún no se encuentra independizada; es decir, que el porcentaje adquirido, no representa con certeza una parte física del bien determinado, puesto que, el bien inmueble objeto de compraventa no se encuentra subdividido e independizado, mucho menos la calificación registral de primera instancia puede aseverar de manera cierta que los bienes que pretendo inscribir sean físicamente los mismos que representan la titularidad de la sociedad conyugal Trigoso Pereira - Bernal Pitta por el simple hecho que su derecho de propiedad es de diferente naturaleza.

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

- En ese sentido, existe una diferencia sustancial entre el derecho adquirido por la sociedad conyugal Trigoso - Bernal y el derecho de propiedad adquirido por su persona, puesto a que tal y como se ha señalado, constan en los instrumentos públicos correspondientes, que nuestra propiedad sí ha sido válida y físicamente identificada por las partes contratantes, todo ello de buena fe y con la participación de la señora María Pamela Zoger Barragan, quien hasta en ese entonces aparecía como la única titular del predio matriz del cual pretendemos independizarnos.

- A consecuencia de lo expuesto, en el presente recurso solicita que en la presente calificación no se requiera la división y partición del predio por parte de los copropietarios con el fin de identificar los predios materia de transferencia, por que como hemos señalado éste ya se encuentra válidamente identificado tanto con la documentación técnica presentada, así como la escritura pública con la que adquiere su derecho de propiedad.

- Solicita que, en segunda instancia, se evalúe que el requerimiento a fin de subsanar la observación formulada sea el documento privado con firma legalizada mediante el cual los señores Cesar Eduardo Trigoso Pereira y Consuelo Bernal Pitta, expresen su autorización al trámite de independización que viene solicitando su inscripción, todo ello en concordancia a lo establecido en el literal c del Artículo 60 del RIRP.

- Por otro lado, se debe señalar que está legitimado para solicitar la subdivisión de un predio ante la municipalidad competente quien ostenta un título adquisitivo de la propiedad sobre parte del mismo, siendo competencia de las municipalidades examinar dicha legitimación. Ello resulta necesario por cuanto existen muchas circunstancias en las que no existe congruencia entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

- Finalmente, cabe señalar 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. Siendo ello así, solicita acceder a su petición y proceder a la inscripción solicitada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 176 Foja 93 que continúa en la partida N° 02190323 del Registro de Predios de Chiclayo.

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

En la citada partida está inscrito el lote de terreno N° 05 ubicado en el Puerto Pimentel, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, el cual tiene un área de 3 Hás.

Inicialmente el dominio del predio le correspondió a Carlos José Zoger Dall'orso y Lucila Barragan de Zoger conforme al asiento 1 del Tomo 176 Foja 93, rectificado en el asiento C00001.

En el asiento C00002 está inscrito el traslado de dominio por sucesión a favor de Carlos José Zoger Dall'orso, en calidad de cónyuge supérstite y María Pamela Zoger Barragan, en calidad de hija, quienes adquirieron los derechos que sobre el predio le correspondían a Lucila Barragán de Zoger, al haber sido declarados sus herederos.

En el asiento C00003 está inscrito el traslado de dominio por sucesión a favor de María Pamela Zoger Barragan, en calidad de hija, quién adquirió los derechos que sobre el predio le correspondían a Carlos José Zoger Dall'orso, al haber sido declarado su heredera.

En el asiento B00001 está inscrita la anotación marginal de independización a favor de Laos Días Claudia Rossana, respecto del lote N° 27 de la manzana Q, en la partida N° 11319084 del Registro de Predios.

En el asiento B00002 está inscrita la anotación marginal de independización a favor de la sociedad conyugal integrada por Carlos Alberto Cabrejos Medianero y Felicia Lucila Vega Castro, respecto de los lotes N° 23, 24 y 25 de la manzana Q, en las partidas N° 11327638, 11327639 y 11327640 respectivamente.

En el asiento C00004 está inscrita la transferencia a favor de la sociedad conyugal integrada por César Eduardo Trigoso Pereira y Consuelo Erlita Bernal Pitta, respecto del 9.0732% de cuotas ideales del predio submateria.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si se requiere como acto previo a la independización, la inscripción de la división y partición del predio.

VI. ANÁLISIS

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

1. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) la independización es el acto 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.

Atendiendo a que la independización es un acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad resultante conforme al principio de folio real, ésta constituye un acto eminentemente registral y por consiguiente deberá adecuarse a alguno de los supuestos que para tal efecto establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. Así, tratándose un predio urbano deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 60 del mencionado Reglamento. Si se trata de la independización de un predio rústico sin cambio de uso, tendría que cumplirse con lo dispuesto en el artículo 62. Finalmente, si el predio a independizarse es un predio rural corresponde remitirse a lo dispuesto en el artículo 64 del mismo Reglamento, debiendo para todos los casos cumplirse con las disposiciones generales previstas en el artículo 59 del citado Reglamento.

Entonces la documentación que debe presentarse para sustentar la independización debe encontrarse conforme a la naturaleza del predio, aspecto que se determinará de acuerdo a la información de los antecedentes registrales y de la documentación que se presente. Así, por ejemplo, puede suceder que de acuerdo a los antecedentes registrales el predio matriz tenga la condición de rústico, no obstante, se presenta documentación de independización de un predio ubicado en zona urbana expedida por la municipalidad competente. En tal supuesto debe considerarse que se trata de un predio urbano, ya que extrarregistralmente el predio tiene tal condición, aspecto que ha sido meritado por la entidad edil competente, por lo que ello no corresponde sea objeto de cuestionamiento.

3. Considerando ello, en el artículo 62 del RIRP se ha regulado la independización de predio rústico sin cambio de uso en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

“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 con el número de Resolución de autorización y 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, con la indicación de la resolución municipal que la motiva, acompañado de la documentación técnica, estando ésta 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.

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

Cabe indicar que si bien dicho acuerdo se remite al artículo 60 del Reglamento de Inscripciones de Predios 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 de 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.

5. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa e independización del área de 144.10 m² y del área de 143.95 m² que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

partida registral N° 02190323 del Registro de Predios de Chiclayo, a favor de Carlos Alberto Rodríguez Medianero.

El registrador denegó la inscripción señalando que, de la revisión de la partida consta la transferencia del 9.0732 % de acciones y derechos a favor de la sociedad conyugal conformada por César Eduardo Trigo Pereira y Consuelo Erlita Bernal Pitta, siendo que actualmente el inmueble del cual se ha de efectuar la independización se encuentra bajo un régimen de copropiedad. En consecuencia, previamente se deberá realizar la división y partición del predio, de manera que se pueda identificar que los lotes materia de transferencia formen parte del área que se adjudique a la transferente María Pamela Zoger Barragan.

En tal sentido, corresponde determinar si se requiere como acto previo a la independización, la inscripción de la división y partición del predio sujeto a copropiedad.

6. Al respecto debe tenerse en cuenta que el régimen de copropiedad se configura cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, conforme a lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil.

La copropiedad, entonces, implica que el derecho de propiedad sobre un mismo bien en estado de indivisión le pertenece a dos o más personas. Así, pues, se trata de un derecho de propiedad compartido que está representado por cuotas ideales que constituyen partes abstractas e inmateriales del bien, de tal forma que cada copropietario no ve materializado su derecho ya que ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien. Sin embargo, su calidad de propietario con los atributos correspondientes la ejerce sobre todo el predio siempre que no perjudique el interés de los demás.

Si alguno de los copropietarios quiere materializar su derecho y de esa forma poner fin a la copropiedad deberá realizarse la división y partición del predio, para lo cual se requerirá de la intervención de la totalidad de los copropietarios, ya que conforme con el artículo 986 del Código Civil, los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime, la que podrá hacerse también judicialmente.

7. Con relación a las decisiones del bien sujeto a copropiedad, el artículo 971 del Código Civil ha establecido lo siguiente:

“Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común.

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.

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

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.”

Conforme al inciso 1 del artículo citado, se requiere la unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones sobre el bien, por lo que en los casos de transferencia de parte material o modificaciones del predio sujeto a dicho régimen se requiere necesariamente la intervención de todos los copropietarios.

8. Téngase presente con relación a lo indicado, que un copropietario puede decidir en forma exclusiva únicamente sobre su cuota ideal, conforme a su derecho establecido en el artículo 977¹ del Código Civil, siendo que para disponer de una parte material del bien, o para realizar actos de modificación (como independizaciones, entre otros) se requiere la intervención de todos los copropietarios (salvo que previamente se realice la división y partición del bien).

Así, el artículo 983² del Código Civil define a la partición como el acto por el cual permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican. En este sentido, a partir del momento de la partición, cada uno de los copropietarios deja de ser titular de cuotas ideales respecto de la totalidad de los bienes para convertirse en propietario de la porción que se le adjudique.

9. Por su parte, el artículo 992 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la copropiedad, siendo estas las siguientes:

1.- División y partición del bien común.

- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien
- 4.- Enajenación del bien a un tercero
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

Con relación a la división y partición del bien común, este se realiza con la finalidad de que las cuotas ideales que tienen respecto de un bien dejen de serlo, para materializarse real y dimensionalmente, es decir, antes de este acto no se puede determinar la parte material del inmueble que le pertenece a cada uno de los propietarios. En virtud de la partición se

¹ **Artículo 977.-** Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

² **Artículo 983.-** Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

adjudica a favor de cada copropietario las partes concretas en que resulta dividido el bien.

En consecuencia, a efecto de que los copropietarios pueden disponer de partes físicas del bien sujeto al régimen de copropiedad, se requiere que previamente se ponga fin a dicho régimen por lo que será necesaria la división y partición del bien común, pues como se indicó con este trámite se podrá identificar la parte material correspondiente a cada titular y, por lo tanto, cada propietario podrá transferir la parte material que le corresponde.

10. Ahora bien, como se indicó anteriormente el predio inscrito en la partida registral N° 02190323 del Registro de Predios de Chiclayo, se encuentra bajo el régimen de copropiedad, siendo uno de sus propietarias María Pamela Zoger Barragan.

Cabe precisar que no existe inscrita habilitación urbana del referido predio.

Teniendo en cuenta que esta propietaria realiza la compraventa de parte del área cuando el predio se encuentra bajo el régimen de copropiedad, para la inscripción de la independización de dicha área a favor de Carlos Alberto Rodríguez Medianero, deberá inscribirse previamente la división y partición del predio.

No debe entenderse que la resolución de subdivisión o parcelación de un predio urbano o situado en área de expansión urbana y la identificación de los lotes o porciones materiales en el título son suficientes para proceder a la independización de un lote situado en área inscrita de mayor extensión sujeta al régimen de copropiedad a favor del adquirente de dicho lote.

Para ello de conformidad con el Código Civil primero debe ponerse fin a la copropiedad mediante la división y partición que asigne a la parte vendedora el o los lotes materia de compraventa.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia registral en la Resolución N° 042-2021-SUNARP-TR-A del 29/1/2021.

En consecuencia, se debe **confirmar la observación** formulada por el registrador.

11. Finalmente, debe añadirse que en el supuesto que todos los copropietarios intervinieran en la independización, tal como lo sostiene el apelante, el predio se independizaría a favor de todos ellos, pues la independización no es un acto que ponga fin a la copropiedad. Conforme

RESOLUCIÓN No. - 4330 -2022-SUNARP-TR

ya se ha señalado, para poner fin a la copropiedad se requiere acuerdo unánime de división y partición, para lo cual se debe presentar escritura pública, o sentencia que disponga la división y partición del bien.

Interviene la vocal suplente Karina Figueroa Almengor en mérito de la Resolución N° 249-2022-SUNARP-PT del 30.9.2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

KARINA FIGUEROA ALMENGOR

Vocal (s) del Tribunal Registral