



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la habilitación urbana de oficio en el Registro de Predios**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

Tarazona Quiñones, Vladimir Romel Stalin

**ASESOR:**

Mg. Mario G. Chávez Rabanal

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Derecho Civil**

LIMA – PERÚ

2017

## **Página del Jurado**

---

.....

**Presidente**

**Luca Aceto  
Magister**

---

.....

**Secretario**

**Garcia Taboada Augusto Fortunato  
Magister**

---

.....

**Vocal**

**Chavez Rabanal Mario Gonzalo  
Magister**

### **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación se lo dedico ante todo a Dios Jesus nuestro salvador, mi guía, quien me acompaña en mi día a día, así mismo a mis amados padres, quienes son mi motivación constante y han sido mi fiel apoyo durante todo este tiempo del desarrollo de mi carrera, brindándome las fuerzas, los consejos y el amor incondicional. A ellos dedico esta presente tesis, por el apoyo constante en mis momentos difíciles de la vida y los principios y valores que me dieron para lograr mis objetivos.

### **Agradecimiento**

Gracias a Dios nuestro salvador y guía eterno quien con su voluntad nos llena de coraje y fortaleza para seguir por el camino correcto y lograr alcanzar nuestros propósitos en este camino largo de la vida. A mi familia y especial a mis padres quienes son mi más grande inspiración, quienes confiaron en mí en cada momento, quienes estuvieron brindándome su apoyo a lo largo de esta carrera, para ellos mi esfuerzo constante y dedicación .

## **Declaración Jurada De Autenticidad**

Yo, Vladimir Romel Tarazona Quiñones, con DNI N° 46255596, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi completa autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. La información presentada en los resultados son reales; no son falsos, inventados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, Diciembre del 2017

---

VLADIMIR ROMEL TARAZONA QUIÑONES  
DNI: 46255596

## Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulado **Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la habilitación urbana de oficio en el Registro de Predios**, que se pone a Vuestra consideración tiene como propósito identificar cuáles son los efectos jurídicos del Derecho sobre la propiedad en cuanto a su desarrollo y sus alcances como predio rustico en copropiedad el cual busca individualizar su derecho con el procedimiento de la independización de predios y a través de un procedimiento excepcional el cual es la habilitación urbana de oficio, la misma que serviría para poder lograr el saneamiento de la propiedad y lograr la independización de una gran cantidad de predios rústicos en copropiedad , las cuales hoy en la actualidad siguen con esta problemática, sin embargo existen vacíos en cuanto a su procedimiento y el cumplimiento del mismo dentro del ámbito registral y la norma misma, lo cual se buscara aclarar y desarrollar.

De esta manera, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, el presente trabajo de investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión y el estudio de teorías fundamentadas. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y sugerencias, todo esto con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El Autor

## ÍNDICE

	i
Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de Autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
<b>INTRODUCCIÓN</b>	10
Aproximación Temática	11
Trabajos Previos	14
Teorías Relacionadas al Tema	16
Formulación del Problema	24
Justificación del Estudio	25
Objetivos	27
Supuestos Jurídicos	28
<b>MÉTODO</b>	36
2.1 Tipo de Investigación	37
2.2 Diseño de Investigación	37
2.3 Caracterización de Sujetos	38
2.4 Población y Muestra	38
2.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	39
2.6 Métodos de Análisis de datos	40
2.7 Tratamiento de la Información: categorización	40
2.8 Aspectos Éticos	41

## **RESULTADOS**

<b>DISCUSIÓN</b>	67
<b>CONCLUSIÓN</b>	77
<b>RECOMENDACIONES</b>	80
<b>REFERENCIAS</b>	83
<b>ANEXOS</b>	89
Anexo 1. Matriz de consistencia	89
Anexo 2. Guía de entrevista	90
Anexo 3. Validación de los instrumentos	105
Anexo 4. Entrevista escrita	
Anexo 5. Resolución	124
Anexo 6. Guía de Análisis de Fuente Normativa	138
Anexo 7. Guía de Análisis de Fuente Jurisprudencial	141
Anexo 8. Guía de Análisis de Fuente Doctrinal	146

## Resumen

La presente investigación tiene como propósito identificar cuáles son los efectos jurídicos del Derecho en lo que respecta a la intervención de los copropietarios de predio rustico y su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios. En este sentido se considera que se debe de realizar una adecuada interpretación con respecto a las normas y leyes en cuanto a los procedimientos de independización y habilitación urbana de oficio.

Para realizar la presente investigación se empleó el enfoque cualitativo, el cual estudia la realidad y como suceden los hechos interpretando al fenómeno de estudio en base a cualidades; asimismo el tipo de estudio es descriptivo, de diseño no experimental, orientada a la comprensión. Se han utilizado las siguientes técnicas de recolección de datos las cuales son la técnica de fuente Jurisprudencial, doctrinal y normativa, además de las entrevistas, las mismas que fueran aplicadas y desarrolladas.

Finalmente se concluyó que si se realiza una correcta aclaración de la norma y la ley con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios sería factible y ayudaría a la solución de una enorme problemática la cual abarca a una gran cantidad de propiedades y sus titulares.

**Palabras claves:** Derecho, propiedad, independización, copropietarios, predio rustico, habilitación urbana de oficio.

## **Abstract**

The present investigation has as objective to identify the legal effects of the Law on the property, the good use and the enjoyment of the same, besides its regularization and development with respect to the norms, restrictions within the law and regulation, seeking to clarify the regulation with regarding the intervention of co-owners of rural property for their independence through the urban habilitation of trades, a novel procedure, which allows to develop the evolution of prejudices with respect to their sanitation and development for the well-being of their own owners and the context where they are located.

In order to carry out the present investigation, the qualitative approach was used, which studies the reality and how the facts occur, interpreting the study based on qualities at the same time; the type of study is descriptive, non-experimental design, oriented to understanding. The most used techniques have been the following data collection techniques that are the technology of the documentary source and the interviews, the same applications that are applied and developed. Finally, it can be concluded that the research work that the problem has still has the elements that should clarify both the norm and the law for a better development and the solution to the problem, determining the benefit that this leads to a large part of the population.

**Keywords: Law, property, independence, co-owners, rural property, urban habilitation by trade**

## **INTRODUCCIÓN**

## **Aproximación temática**

Se define como el resultado de una investigación detallada y determinable elaboración de estudios que logran encuadrar los principales conceptos de estudio el cual resolverá con eficiencia toda cuestión de interrogante dentro de la investigación.

La intención de este trabajo de investigación es dar a conocer la polémica, discusión sobre un tema social el cual importa a operadores jurídicos como a teóricos del derecho. Es de esta manera que es importante explicar esta problemática, la cual presenta posiciones enmarcadas que no son claras para su solución generando una incertidumbre y un desconocimiento, sin prevalecer la realidad de un análisis que permita contribuir en el debate.

Ahora bien, ingresando a la aproximación temática que nos compete y resaltando el tema en cuestión mencionaremos el derecho a la propiedad de manera independiente como un problema que surge a raíz de compartir tus derechos con otros (copropiedad) y de no poder individualizarlos (independizar) derecho para el uso, goce y disfrute en su totalidad del bien adquirido.

El desplazamiento hacia la ciudad, específicamente a la ciudad de Lima, llegados desde las áreas rurales con la intención de buscar nuevas oportunidades, esto se desarrolló a comienzos de la década de los cincuenta, pero es a partir de los años setenta que este fenómeno se incrementó. La llegada colectiva de aquellos pobladores de zonas rurales, quienes tenían una condición muy baja de recursos económicos, y que con el tiempo originó la creación de asentamientos humanos con una informalidad en referencia y alrededor de las ciudades con la ya conocida modalidad de la invasión de terrenos que son de titularidad pública y también la privada. Estas invasiones que hoy se conocen o se identifican como asentamientos humanos, las mismas que son organizadas por grupos de personas que no cuentan con una vivienda de derecho propio, por lo que se juntan en forma masiva y en unión para la búsqueda de un terreno donde puedan instalarse. Con lo que respecta a la propiedad ocupada se desarrolla una serie de edificaciones sin vías, con lotes irregulares distribuidos para cada una de las

familias que alcanzaron realizar sus primeras construcciones con materiales precarios. Después de algún tiempo se produce el crecimiento del poder adquisitivo de los pobladores y el cual genera el aumento y el tamaño de las viviendas, generándose un mejor avance material de construcción utilizado. El gran aumento de viviendas, la creciente demanda de vivienda, el poder del aumento adquisitivo informal, todo esto unido a la escasez de suelo habilitado para edificar, han creado un fenómeno comparable conocido como tráfico de tierras, el cual se ira incrementando en la medida en que no se avance con el desarrollo de estos terrenos muchos de ellos marginados y sin los servicios básicos correspondientes, por lo que se busca lograr el desarrollo urbanístico de estos terrenos en conjunto con la individualización de los mismos mediante el procedimiento correspondiente.

El tema está relacionado a la problemática que engloba a una gran cantidad de propietarios que adquirieron su predio mediante un contrato de compra venta por acciones y derechos (copropiedad), el cual les permite disponer de su derecho, pero sobre guardando el derecho de sus demás copropietarios. Todos estos copropietarios dentro de sus bajos recursos lograron ubicarse dentro de un terreno Rustico (Inscritos dentro una partida Matriz Registral) el cual no cuenta con habilitación urbana y mucho menos de su independización, dentro de este contexto social y en la realidad de hoy existen muchos casos de predios rústicos que se manifiestan con esta problemática, para lo cual se busca una alternativa de saneamiento y regularización, es entonces donde se genera como tema en cuestión la intervención de los copropietarios mediante documentó privado con firmas certificadas pedido hecho por el registro como requisito para lograr la independización. Sin embargo, el procedimiento de la habilitación urbana de oficio que es justamente un procedimiento que busca la habilitación del terreno y su respectiva independización sin la necesidad de la intervención de los copropietarios y menos con la formalidad solicitada por el registro correspondiente Propiedad Inmueble (Registrador). En lo que respecta a la Independización de predios rústicos conformada por acciones y derechos la cual entra en controversia cuando uno de los tantos copropietarios decide independizar su porcentaje, el cual es parte de su derecho de propiedad; es ahí donde se presenta el

inconveniente que dificultaría el procedimiento respectivo para una correcta titulación independiente que beneficiaría en muchos aspectos a cada condueño, y es justamente la falta de intervención de los demás copropietarios indicando su conformidad con respecto al trámite y con la formalidad que solicita el registro para poder independizar su bien. El tema de la copropiedad engloba a un gran porcentaje de ciudadanos que comparten este derecho y en donde la materia en cuestión es una incógnita para su respectiva formalización o saneamiento, la Independización es un procedimiento naturalmente registral el cual se materializa por un trámite respectivo a cada tipo de propiedad, en consecuencia y ante esta dificultad el registro condiciona a estos copropietarios a cumplir con los requisitos del procedimiento registral el cual se ve entrazado en una problemática y en un vacío en cuanto a la manifestación de este pedido por parte del registrador, sin embargo al mencionar uno de los procedimientos de la habilitación urbana el cual es la de oficio se estaría generando un hincapié al problema en sí y sobre todo al pedido de la intervención y conformidad de cada copropietario, y es que el tema de la habilitación urbana de oficio el cual es un procedimiento excepcional ayudaría en mucho a poder resolver esta problemática con su sola aprobación dentro de registro correspondiente. Hoy en día la realidad que vive esta enorme población de copropietarios en donde se les restringe de algunos derechos propios de un bien independizado, como el acceso independiente a los servicios de agua y luz, incluirse dentro del tráfico comercial inmobiliario, tener acceso a créditos bancarios, etc. Y es que al no contar con la conformidad y aprobación de todo los copropietarios tal como lo solicita el registrador para la correspondiente independización no se resolvería el procedimiento respectivo para su saneamiento, sin embargo el procedimiento de la habilitación urbana de oficio serviría mucho para poder lograr una solución a la misma y también relacionarla con un artículo de la ley de inscripción del registro de predios y así poder estimar y considerar que la restricción o pedido del registrador va más también por un tema de procedimiento en el sistema registral pero el cual no está claro en el reglamento para el caso en cuestión, generándose el debate correspondiente para su aclaración y solución. De esta manera se busca permitir a estos propietarios obtener mejores derechos sobre su propiedad, se debería revisar y

lograr la mejor solución para brindarle al ciudadano una mejor calidad de supervivencia para su desarrollo.

El derecho de propiedad en nuestra legislación nacional vigente, en principio, se encuentra identificado por nuestra Constitución Política del Perú como un derecho fundamental de la persona, los mismos que están en los artículos 70, 71, 72 y 73. El derecho de propiedad está constituido como un derecho real, es decir como aquel derecho que tiene una persona sobre un bien reconocido jurídicamente; es por ello que dentro de la configuración básica del derecho de la propiedad está en función al derecho civil, reflejado en el artículo 70 de nuestra Constitución Política del Perú y en el artículo 923 del Código Civil, cuando se señala que el derecho de propiedad debe de ejercerse en armonía con el interés social. Dentro de las características del derecho de propiedad se encuentra que es un derecho real, es decir un derecho pleno que tiene una persona sobre un bien, es un derecho perpetuo, por su continuidad en el tiempo como tal, muy al margen de su transmisión o cesión, pero esta característica no es exacta en nuestra legislación, ya que nuestro Código Civil en su artículo 968 prevé la causales de extinción del derecho de propiedad: Los cuales son la adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación y abandono del bien.

Durante casi veinte años, en donde se ponemos como caso el predio dominio del estado, como tercera característica es la de ser un derecho exclusivo y absoluto, pues solo quienes son propietarios pueden ejercer la totalidad de sus facultades inherentes. Es el derecho pleno que recae sobre estos bienes de poder usarlo, disfrutarlo y disponer de este. Lo primero es servirse del bien, luego beneficiarse de sus frutos o rentas, y lo último es su disposición. Ahora cuando se indicado como característica del derecho de propiedad la de ser un derecho absoluto, nos referimos a que este derecho comprende todas sus facultades que le son inherentes, mas esta característica no está referida a una absoluta discrecionalidad en su ejercicio ya que el orden constitucional se establece los parámetros, el primero que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común, precepto del cual podemos rescatar la información socia de este

derecho. Que el derecho de propiedad se ejerce se ejerce dentro de los límites de la ley. Estas limitaciones las vamos a encontrar, puntualmente, en nuestro Código Civil (1984) en sus artículos 923, el cual indica sobre la propiedad como un poder jurídico que permite usar, disfrutar , disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Otros límites son los que se establezcan por la ley. La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, aquellos procesos de habilitación y subdivisión, limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. Esta limitación, está basada en los competencias que la ley Orgánica de Municipalidades confiere a los gobiernos locales, es así que tanto en las municipalidades provinciales así como en las distritales, son estas las llamadas a regular y aprobar los planes de desarrollo urbano en el ámbito de su jurisdicción , en los cuales se contempla la zonificación, la red vial y así como las zonas de equipamiento sectorial, las cuales está sujeta la propiedad privada y pública en todo momento, sobre todo en aquellos procesos de habilitación urbana así como de subdivisión. Nuestro Código Civil contempla también las limitaciones y restricciones al derecho de propiedad privada y pública.

La propiedad dentro del estado nos permite recuperar el valor, incrementando el suelo generado por las obras y servicios públicos, dentro de esta tradición legal individualista, el derecho a usar y disponer de la propiedad se malinterpreta frecuentemente como aquel derecho a no usar y disponer de la propiedad. El derecho urbanístico ha argumentado que es posible, y de hecho necesario, analizar los códigos civiles para encontrar aquellos principios legales que respalden una intervención decidida por parte del Estado en su regulación y control social de los procesos relacionados con el suelo y la propiedad , esta reinterpretación de principios legales tradicionales, como también el énfasis en principios rechazados previamente( como la noción de que ningún enriquecimiento es legítimo sin una justa causa), lo cual puede coadyuvar a un progreso significativo en la formulación de la política urbanística de los suelos. El principio estructural más importante es la noción de la función social de la propiedad, incluyendo la propiedad pública y el registro de la propiedad. Dentro de esto podemos identificar a las ciudades el cual son el producto de un proceso colectivo, y la promoción de un régimen territorial equilibrado, al mismo tiempo, un

derecho colectivo, y la promoción de un régimen territorial equilibrado, así como un derecho colectivo y una obligación del Estado. El ordenamiento urbanístico no se puede determinar exclusivamente por los derechos individuales y los intereses de los propietarios del suelo, ni tampoco por los derechos del estado, lo que si se debería promover es la intervención pública imponiendo limitaciones administrativas sobre los derechos de propiedad, responsabilidades legales y requisitos de desarrollo. El uso y desarrollo del suelo es guiado por una amplia gama de derechos colectivos, como el derecho de la comunidad y la obligación del Estado y la legislación urbanística; y el derecho a la regularización de asentamientos informales consolidados. En el Perú, existe una concepción dominante, debido a la inadecuada formación e interpretación judicial, es la de una configuración civilista del derecho de propiedad, regulado principalmente por esta rama del derecho, en cuyo campo encuentra sus definiciones, características y extensiones.

El artículo 957 del Código Civil establece que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y en cuanto a los requisitos y limitaciones que establece las disposiciones respectivas. En cuanto a los que respecta al derecho a la ciudad, esta no solo se trata de reinterpretar y reformar nuestros sistemas relacionados a la propiedad predial, el cual resulta necesario trabajar en su consolidación normativa del derecho a una ciudad, como reconocimiento pleno de los derechos colectivos, debemos trabajar en un cuerpo normativo que concilie los derechos de propiedad y la naturaleza del accionar del Estado con respecto al uso del suelo y el control del desarrollo, de esta manera se debe ir construyendo un marco del Estado con lo que respecta al uso del suelo y el control de su desarrollo, de la misma manera de debe ir construyendo un marco de regulación sobre el desarrollo y la gestión del suelo urbano. El planteamiento urbano es un proceso importante en esta materia para contribuir y crear las condiciones para ciudades más exclusivas y equitativas. Y para poder lograr estos objetivos es importante: Proporcionar un marco de referencia para permitir la reinterpretación del principio y las cláusulas legales, respaldar el debate sobre una nueva organización territorial y las leyes de planteamiento, brindar incentivos para realizar investigaciones interdisciplinarias y análisis críticos donde se

considere las dimensiones legales, concientizar a profesionales del derecho, como jueces, fiscales y abogados a brindar capacitación legal a profesiones de otras áreas y respaldar a instituciones comprometidas con promover la reforma legal.

En cuanto a la función social e identificación de las bases del derecho urbanístico en el orden jurídico del Perú, podemos indicar que en principio, debemos tener presente que en el Perú no se encuentra ni se reconocido como materia autónoma el derecho urbanístico, sus bases por decirlo de alguna manera, las vamos a encontrar a través de otras materias o paradigmas, tal como hemos venido viendo en el desarrollo del presente artículo, es decir el derecho civil y posteriormente el derecho administrativo, que, a mi entender, es el actual paradigma sobre el cual se desarrolla nuestra legislación en esta materia, las bases iniciales del derecho urbanístico en nuestro país las vamos a encontrar en nuestro derecho civil, en su principal cuerpo normativo que es nuestro Código Civil cuando regula el derecho de propiedad, al regular su definición, características y extensiones, constituido como un derecho real, es decir como un derecho pleno que tiene una persona sobre un bien reconocido jurídicamente. Esta naturaleza civil de la propiedad sobre la cual se iniciaran las bases del derecho urbanístico va a encontrar su respaldo en nuestra constitución política principalmente en la de 1979 y la vigente de 1993 al establecer el derecho de propiedad como derecho fundamental de la persona. En esta parte, vamos analizar si nuestro ordenamiento jurídico contempla, dentro de la regulación sobre la propiedad predial, el concepto de función social de la propiedad, como principio base del derecho urbanístico. Los límites se explican en razón de la función social que cumple la propiedad. El derecho de la propiedad. El derecho de propiedad ya no se extiende bajo un concepto absoluto que se le atribuyo antiguamente, el derecho de propiedad en nuestra legislación nacional vigente, en principio se encuentra identificado como un derecho fundamental el cual el estado garantiza en cuanto a sus funciones sus diferentes ejercicios de aplicación al derecho de la propiedad como un mecanismo de seguridad que le garantice a la ciudadano el derecho de su bien.

Los principios constitucionales vinculados al derecho urbanístico, van a ser muy limitados y poco contemplados, básicamente en el derecho de la propiedad y en las competencias de los gobiernos locales (Municipales, provinciales y distritales). En la constitución Política del Perú, encontramos en el artículo 195 las competencias de los gobiernos locales; entidades creadas para promover el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. De esta perspectiva, no se concibe en el Perú que el derecho a la propiedad constituya una función social en el sentido que su ejercicio deba beneficiar a la comunidad, cuando la normal señala que su ejercicio debe estar en armonía con el interés social, se entiende que su libre ejercicio no debe contraponerse a este interés, y no necesariamente a que el ejercicio deba beneficiar o incidir directamente en beneficio de la comunidad, cuando accedemos a la propiedad no lo hacemos con la finalidad de cumplir una labor social, tampoco es una carga establecida por la ley el bienestar con su ejercicio a la comunidad, simplemente hay un deber de no entrar en conflicto con los intereses sociales, por otro lado se encuentra ausencia de indemnizar aquellos efectos de la ordenación urbanística, lo que deja en manos de nuestros tribunales su establecimiento, quienes básicamente resuelven a la luz de nuestro derecho civil. Otro principio, no ausente pero del valor de la propiedad como producto del planteamiento urbano, al privarnos de programas para la vivienda de sectores necesitados, mejor infraestructura urbana, entre otros.

Los principales problemas para la implementación del derecho urbanístico en nuestro país, como resultado y hemos venido viendo en los párrafos anteriores, existe aún en nuestro ordenamiento jurídico una marcada preponderancia de nuestro derecho civil en la regulación del suelo, que a través del tiempo ha recibido una intervención directa del derecho administrativo. Se considera que. Aun cuando no se han incorporado en nuestra legislación los principios fundamentales del derecho urbanístico, es posible lograr un desarrollo, y consecuentemente su consolidación en nuestro país, existe una idea equivocada sobre el derecho urbanístico, al entender que solo constituye un tema incorporado

en otras ramas como la del derecho administrativo o del derecho municipal, sin reconocer su contenido ni autonomía.

Con respecto a la Copropiedad el cual se determina como una modalidad del derecho de propiedad, el cual es el mismo derecho real de propiedad el cual constituye el derecho compartido entre varios intervinientes, en este caso los copropietarios quienes adquieren su derecho a raíz de diferentes modalidades de contrato o posesión sobre el bien inmueble. Sin embargo la diferenciación o controversia la cual podría surgir a través de la intervención de cada copropietario en cuanto al porcentaje de derecho compartido del cual está sujeto a su uso, goce y disfrute del bien. Hoy en día la formalización de la propiedad en cuanto a su regulación y posterior saneamiento es todo un debate y un proceso del cual muchas personas propietarios necesitan para poder darle un auto valorización diferente a su propiedad, en cuanto a poder individualizar el bien y poder registrarlo, todo este procedimiento conlleva a preguntarnos como poder regularizar y lograr el saneamiento de miles de propiedades, en este caso de aquellos predios rústicos en copropiedad, los cuales son un gran porcentaje, entonces podemos empezar a generar una idea para su oportuna solución y así beneficiar a miles de personas propietarios del bien. La formalización de la propiedad muchas veces no se da de manera individual o interna, siempre estará sujeta a la igualdad y poder primero desarrollar el exterior de su ubicación, en este caso nos referimos a predios rústicos los cuales están ubicados y destinados a la actividad agrícola, los cuales se encuentran en enormes proporciones de terreno descampado en donde miles de personas logran su posicionamiento para más adelante lograr un contrato por porcentajes y así compartir los derechos de uso y posesión de su bien con otras personas que también terminan con la misma finalidad. Ante esta situación se comienza a identificar las necesidades básicas de cada copropietario en cuanto al uso de cada servicio básico como es el de agua, desagüe, luz, etc., los cuales son compartidos con cada copropietario, y siempre se tendrá que compartir mientras no se logre como primer paso la independización el cual pondrá a fin a la copropiedad y se lograra la individualización del bien, para de esta manera poder tener mejor condiciones con respecto a la calidad de vida y sobre todo a la valorización de su bien inmueble.

La formalidad de la propiedad siempre ha sido un atraso para muchas propiedades y es que muchos de los interesados, en este caso el mismo propietario no interfiere para su regulación, sin embargo existen casos como por ejemplo los predios en copropiedad materia de investigación, el cual no solo depende de un o dos propietarios sino de miles, los cuales se encuentran registrados registralmente dentro de una partida matriz, compartiendo los porcentajes de sus derechos, ante ello y de acuerdo al procedimiento registral la independización de un predio rustico conlleva a la intervención de cada copropietario mediante documento privado y con firma legalizada para poder aprobar su conformidad en cuanto a la independización, sin embargo en la realidad lograr este pedido solicitado por el registrador, se vuelve un imposible ya que no todos logran estar de acuerdo con dicha solicitud, y otra gran mayoría si está de acuerdo, quedando observado su pedido de independización y así la inconformidad de muchos propietarios quienes hasta el día de hoy siguen con la misma problemática sin poder tener una solución eficiente el cual les pueda beneficiar, ahora dentro de esta investigación ponemos como alternativa de solución a esta problemática un procedimiento administrativo municipal el cual se denomina la habilitación urbana de oficio la cual tiene como finalidad lograr la habilitación de predios rústicos a través de una formalidad netamente municipal, y la cual es de oficio, es decir no es necesario que se solicite, ahora que buscamos con la habilitación urbana de oficio de un predio rustico en copropiedad, pues se lograría mucho ya que al lograr la habilitación urbana de oficio, se estaría desarrollando un gran avance en la propiedad y revisando los artículos del registro de propiedad y el de la ley de habilitación urbanas podemos determinar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización, claramente se especifica en un artículo del registro de propiedades, además de no necesitar de la intervención de ningún propietario con documento privado y firma legalizada, lo cual sería una gran alternativa para miles de copropietarios quienes hoy buscan sanear su propiedad con la finalidad de lograr una mejor calidad de vida y el desarrollo de su propiedad para un futuro próspero a sus descendientes.

## **Trabajos Previos**

Los trabajos previos son aquellas investigaciones realizadas con anterioridad al presente trabajo desarrollado y que tiene algún tipo de relación con la problemática presenté, estas son desarrolladas por diversos autores.

## **Trabajos previos Internacionales**

Son aquellos trabajos de investigación internacional como por ejemplo la tesis, boletines informativos, artículos, etc., las cuales desarrollan, ayudan al complementó de la problemática del presente trabajo de investigación.

## **Tesis Internacional**

María Eugenia encinas moreno (2014) “Incentivos y restricciones al proceso para regularizar viviendas irregulares”, el colegio de la frontera norte, México. (Tesis para obtener el grado de maestro en desarrollo regional)

[...] La temática del estudio se manifiesta en el campo de aprendizaje del desarrollo urbano regional, de manera específica se aprueba la informalidad urbana como un problema que afecta el funcionamiento de los mercados inmobiliarios urbanos y es de alto costo para la sociedad; la aplicación de políticas curativas, lo que refiere al costo de mejorar los asentamientos irregulares de manera conforme a su infraestructura urbana y sus servicios públicos, lo cual se determina como un alto costo de un desarrollo previo a la ocupación del suelo(Alegría y Ordoñez, 2005)

Aitor Luengo Martínez (2015) “El Derecho A La Ciudad Y Su Naturaleza Jurídico – Urbanística”, Universidad Complutense De Madrid, España. (Tesis Doctoral para optar el grado de doctor)

[...]El derecho a la urbe, ciudad es aquel derecho igualmente individual y colectivo, de esencia cambiante, graduable, observaremos, a las particularidades de cada grupo urbano, así comprendido, y es porque el derecho a la ciudad es un derecho instrumental que configura la obtención de todo los derechos civiles y políticos, económicos, sociales y culturales. Se menciona de nuestras ciudades que han colaborado de la invalidación de lo antes mencionado, y que si no hubiese sido por su voluntad activa esto no hubiera sido posible, y posiblemente sea cierto, ante ello se manifiesta el derecho del desarrollo de la propiedad como un avance para el crecimiento económico en relación a la lucha por la

materialización del propio derecho, el cual tiene iniciativas de una responsabilidad social.  
(Luengo Martínez, 2015)

## **Trabajos Nacionales**

Son aquellos trabajos de investigación nacional las cuales son la tesis, boletines informativos, artículos, etc., las cuales va a desarrollar y proponer la problemática de la presente investigación.

Perla Lucia Sánchez Rodríguez (2017),” Los Alcances De La Calificación De Documentos Administrativos: A Propósito De Una Solicitud De Independización De Predio Rústico” (Grado para optar la segunda especialidad en Derecho Registral)

[...] La Calificación registral se basa en la verificación que el Registrador ejecuta a un título antes de ingresar al registro. En relación a sus alcances, es considerable especificar que estos cambian de acuerdo con el Sistema Registral que se haya adoptado. De este modo los objetivos del sistema se desarrollan en función inmediata de la clase y proporción de lo requerido por el solicitante y en virtud a la ley del procedimientos registral y la ley de inscripciones de predios , siendo esto una materia de calificación por parte del registrador quien resolverá en base a observaciones o alcances que integren los documentos presentados en referencia a lo que se solicita y busca inscribir y a lo que indique la norma o lo establecido en la ley con respecto al pedido del solicitante (Sánchez Rodríguez, 2017).

Esquivel (2010, p.63), en su libro denominado “El saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral”, infiere lo siguiente:

[...] La Independización sin cambio de uso de un predio rustico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito de la resolución municipal de parcelación emitida de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones y los planos que forman parte de ella, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

Richard Chang Lobatón (2014), en su libro denominado “De la concepción Civilista del derecho de propiedad predial a la concepción urbanística, una

necesaria evolución”. RDA14 – Derecho Administrativo y Propiedad, infiere lo siguiente:

[...] La progresiva demanda de vivienda y el incremento del poder adquisitivo informal, junto a la carencia del suelo habilitado para poder edificar, han producido una rareza comparable y conocida como “tráfico de tierras”, el cual se manifiesta principalmente por la falta de formación y el desarrollo de la población con bajos recursos. Se informa que se encuentra la grave desigualdad social y económica en los diferentes ámbitos territoriales, lo que repercute que dentro del territorio se produzcan grandes diferencias entre las ciudades y las áreas rurales, concentrándose en esa última la población con mayor nivel de pobreza y con menores oportunidades de desarrollo o mejora en su calidad de vida. (Chang R, 2014, p.44)

### **Teorías Relacionadas**

Las teorías relacionadas al tema de investigación son el marco teórico de la investigación. En ese sentido, tenemos que, el marco teórico según Fidias (2012), Arias define el “marco teórico” como “Aquel grupo central de teorías y manifestaciones que se utiliza para lograr la formulación y el desarrollo de un argumento o tesis. De tal manera el Marco teórico se desarrolla como una investigación inicial sobre libros y documentos para la toma de decisiones en la forma de la investigación de campo o terreno” (Arias Fidias, 2006, p.5).

### **Derecho a la Propiedad**

Un derecho importante en cuanto al desarrollo y la manifestación de la propiedad como mecanismo que salvaguarde los intereses del propietario. Jorge Avendaño nos señala:

[...] La Propiedad es tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo que confiere al titular en cuanto a lo absoluto toda la facultad posible del uso, goce y disfrute del bien, a la vez de disponer del bien objeto del derecho. En lo que respecta a lo exclusivo este no deja lugar o espacio para otro titular y finalmente es perpetuo por que no se extingue por el solo no uso, esto es que hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad. (p.117)

Reconocimiento en la norma constitucional e internacional del derecho de propiedad, Luis Castillo Córdova (2012) nos indica:

[...] El reconocer a la propiedad como un derecho constitucional constituye un elemento principal en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano manifiesta que con respecto a la economía nacional se prolonga en cuanto a las diversas formas de propiedad, esto es en palabras del Tribunal constitucional, se refiere de uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de constitución económica, pero se advierte que no es un derecho absoluto, sino que se debe ejercer en pacificación con el bien común y dentro de los límites de la ley el cual se indica en el artículo 70 CP.(p.3)

De lo antes mencionado cabe indicar que se manifiesta al derecho de propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo el cual y en referencia a la investigación a desarrollar cumple con todo lo que se buscara resolver e cuanto a la problemática planteada y la necesidad de muchas personas que hoy en día viven en un desierto en cuanto al desarrollo de su propiedad y el poder individualizar su derecho.

**De la Concepción Civilista del derecho de propiedad predial a la concepción Urbanística, una necesaria evolución,** Richard Chan Lobaton (2014) nos señala:

El derecho a la ciudad no solo busca reformar y darles una interpretación diferente a nuestros sistemas legales en relación a la propiedad predial, sino que además es necesario desarrollar una consolidación en cuanto a las normas legales del derecho a una ciudad, como un reconocimiento pleno de los derechos colectivos. Para cual se debe trabajar en la creación de una figura normativa que concilie los derechos de propiedad y la naturaleza del proceder del estado en referencia al uso del suelo y el control de su desarrollo. Esto es que se debe ir consolidando un planteamiento de regulación sobre el desarrollo y la gestión del suelo urbano. Este planteamiento urbano es un proceso de cuestión importante en esta materia para la contribución y la creación en cuanto a las condiciones de desarrollo para las ciudades más exclusivas y equitativas (Lobaton, 2014).

## **Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio**

Es una de las categorías del presente trabajo de investigación el cual desarrolla el procedimiento en el cual se busca la independización de varios predios dentro de un terreno, mediante la modalidad de un procedimiento excepcional el cual es la habilitación urbana de oficio la cual se da por parte de los municipios correspondientes, previa evaluación y exámenes técnicos de la zona, este procedimiento tiene casi las mismas características de una habilitación general o regular en cuanto a su procedimiento, solo que la diferencia está en que este procedimiento de la habilitación urbana de oficio se desarrolló solo para aquellos predios rústicos que no cuenten con habilitación, además es un procedimiento de parte de los municipios previa evaluación del terreno, no tiene costo alguno, y no se encuentra sujeta a los aportes de la habilitación urbana, la finalidad de este procedimiento es lograr la habilitación urbana de estos predios rústicos en conjunto con su independización tal y cual se logra con el otro tipo de procedimiento de habilitación urbana, ya que la finalidad de la habilitación es justamente no solo darle un mejor desarrollo al terreno sino además brindarle un individualidad de sus lotes(independización).

## **Copropietarios de Predio Rústico**

Esta categoría está referida aquellas personas que en conjunto con otras en gran cantidad lograron adquirir un lote de terreno rustico mediante un contrato de compraventa por acciones y derechos (%porcentajes), los cuales en conjunto comparten una cantidad de derechos por la misma naturaleza del contrato limitándolos a todos sobre su mejor derecho individual de la propiedad.

## **Sub Categorías:**

### **Predio Rústico**

Un predio rustico es aquel que se manifiesta para uso agrario, ubicado en una expansión rural y destinada a la actividad agropecuaria, también aborda aquellos predios instalados en áreas de expansión urbana.

La ubicación de un predio rustico puede estar manifestado en las afueras y por lo general se destina a tareas rurales. Por lo cual es significativo resaltar que un predio rustico es el concepto que se da a aquella vivienda que se localiza fuera de lo que sería la ciudad.

Dentro del concepto que se tiene sobre un predio rustico es importante resaltar que la expansión en donde se ubican estos predios es de gran porcentaje y los cuales la conforman familias de bajos recursos económicos tal y como se manifiesta en la realidad social de hoy, es de esta manera que se genera dentro de este tipo de predios la problemática en cuestión y de las cuales se busca cambiarlas y desarrollarlas para una mejor valorización del bien en referencia al procedimiento respectivo.

**Independización:** Es aquel procedimiento de naturaleza registral que consiste en crear una partida registral para cada unidad Inmobiliaria como resultado de una desmembración de terreno.

La Independización es considerada una solución al saneamiento de la propiedad, la cual es utilizada para la solución de aquellos problemas relacionados con la falta de individualización de un lote el cual se ubica dentro de otra de mayor extensión.

De tal forma la independización se manifiesta como un acto previo para la inscripción de la propiedad de un inmueble desmembrado de otro, cómo por ejemplo aquel que se da por la culminación del proceso de una habilitación urbana, de una subdivisión, parcelación o por haberse constituido al régimen de independización y copropiedad. Esquivel (2009)

En referencia a la independización como objetivo central del tema en cuestión es importante desarrollar su importancia en cuanto a identificarlo como un procedimiento de naturaleza registral que sirve para poder individualizar un bien que puede estar dentro de otro y es que la manifestación de este procedimiento es a pedido del propietario que desea independizar cada unidad de su bien en la medida en que lo haya construido, de igual manera la independización se genera para cualquier tipo de predio, su finalidad siempre será darle al propietario un mejor derecho del bien en cuanto a poder disponer del mismo en toda su magnitud siempre claro está respetando los límites de la ley y también de acuerdo a su extensión y proporción.

Ante ello el artículo 40 que corresponde al reglamento de inscripciones del registro de predios manifiesta que al independizar un predio el registrador indicara que el terreno independizado formo parte de otro terreno inscrito anteriormente. De esta manera, se dejará constancia y se indicará dentro de la partida matriz en cuanto a la independización realizada.

### **Copropiedad**

La copropiedad como termino resaltante de la problemática en cuestión se manifiesta como aquel derecho de propiedad compartida en acciones y derechos en conjunto por cada copropietario lo que quiere decir que todos los pertenecientes a este predio en copropiedad asumen los mismos derechos y goces del predio, pero que genera en si una copropiedad en cuanto a mencionar la característica que desarrolla dentro de esta problemática; está claro que no existe restricción a su derecho sobre la propiedad pero si lo limita a tener un mejor derecho en cuanto a poder individualizar su bien y no depender de los otros en referencia a su uso para lograr y tener un mejor disfrute del bien.

### **Habilitación Urbana de Oficio**

El procedimiento de la habilitación urbana de oficio es considerado excepcional por ser de carácter administrativo, a iniciativa del municipio correspondiente o a pedido del propietario, es importante también mencionar que mediante la habilitación urbana de oficio no hay obligación de dejar aportes (parques, áreas para colegio, comisarias, etc., y lo más importante es la más utilizada para

poblaciones vulnerables de bajos recursos, porque es más simplificada y el costo lo asume el municipio.

Cabe también mencionar que el procedimiento de la habilitación urbana de oficio está dirigido específicamente aquellos predios que se encuentran registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Es importante mencionar que este tipo de habilitación no está sujeta a los aportes de una habilitación urbana regular la cual tiene otro procedimiento y es más costosa.

Después de haber descrito y caracterizado cada termino importante en referencia a la problemática en cuestión, es importante plasmar el argumento correspondiente al tema en debate y es que el tema se manifiesta en la intervención de los copropietarios como requisito para su independización en el registro mediante la habilitación urbana de oficio, requisito solicitado por el registrador el cual genera entre los copropietarios un desconocimiento del pedido por su formalidad generando desacuerdo entre los copropietarios para poder intervenir de manera unánime manifestando su conformidad para independizar su bien rustico, el detalle esta que dicho requisito consta de documento privado con certificación de firma notarial, el cual como se recalca nuevamente genera que muchos copropietarios no estén de acuerdo y otros sí, este procedimiento se genera con el pedido de la independización del predio mediante la habilitación urbana de oficio, ahora es importante mencionar el procedimiento de la habilitación urbana de oficio el cual es un punto importante en cuanto a su procedimiento y su finalidad, el cual va de la mano de la independización más aún si nos referimos a predios rústicos. Ante ello es importante resaltar que predio rústico es el nombre que se le otorga a aquella vivienda que se ubica fuera de lo que sería la ciudad. Pérez Merino(2012), se considera que para el procedimiento de la independización es necesario relacionarlo con el tema de la habilitación urbana o las dos a la vez de acuerdo al requerimiento y siempre que se manifieste en referencia a un predio rustico en copropiedad y a la extensión de la ubicación del predio, este procedimiento de habilitación el cual se genera para poder urbanizar y lotizar grandes extensiones de terreno y el cual aplica un

procedimiento distinto a cualquier otro y en donde se quiere poner énfasis en atención la solución a este problema. La habilitación urbana de oficio el cual está caracterizado por ser un procedimiento excepcional y de orden administrativo el cual busca urbanizar e independizar terrenos rústicos para su mejor desarrollo y crecimiento dentro del campo de la propiedad, este procedimiento no prevé los requisitos con respecto a su pedido de independización por lo cual al inscribirse dentro del registro debe tener la misma connotación que la del procedimiento regular de habilitación urbana.

### **Sobre la Calificación Registral**

Con lo que respecta al Artículo 2011 del Código Civil el cual regula la facultad y función en cuanto a la calificación del registrador. Cabe mencionar que, la calificación no viene hacer un principio ni tampoco un presupuesto técnico. La calificación se manifiesta como un procedimiento que se desarrolla aplicando los principios registrales, los mismos que forman una base y sus limitaciones de los cuales a partir de ello el registrador constatará la validez del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales.

La calificación registral viene a ser un examen en el cual el registrador tiene que evaluar sobre el título a presentar y sobre sus antecedentes para de esta manera poder determinar si dicho título puede o no acceder a su inscripción en el registro. La calificación constituye un acto similar o si pudiéramos compáralo con respecto a la función registral con la de un procedimiento judicial, entonces diríamos que la calificación es al registrador, lo que por lo tanto el juez es a la sentencia. Por su parte Bernardo Pardo señala “En cuanto a la función del registrador es relacionada en cuanto a la función de un juez privativo, que tiene su radio de acción sobre los títulos que refieren actos y contratos inscribibles presentados para ser registradores” (Pardo, 2000).

La calificación registral es un filtro por el cual van a pasar todos aquellos actos y contratos de manera previa para su inscripción en cuanto a los derechos que de estos se emiten. El calificar es evaluar, examinar y confrontar. Se evalúan los documentos en su forma externa (aspecto formal). Se da una evaluación sobre los derechos contenidos en el acto o sobre el contrato y su validez.

## **Jurisprudencia**

### **Artículo 24-A de la Ley 29090 modificada por la ley N° 30494, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones**

[...]Manifiesta que la Inscripción independiente registral es gestionada por el titular del bien o por la organización jurídica que junte a la totalidad de propietarios, esto no manifiesta que solo son estas personas las permitidas para desarrollar tal inscripción, ante ello el acto que convalida la habilitación urbana de oficio es de carácter administrativo y constitutivo, el derecho iniciado por tal acto, esto no solo interesa al municipio correspondiente sino sobre todo al titular registral o los directamente beneficiados con tal resolución, motivo por el cual la normal les permite poder tramitar la inscripción individual y además cubrir con el pago de los derechos registrales correspondientes.(p.18)

### **Resolución No.096-2014-SUNARP-TR-A, pág. 9, Análisis punto 6.**

Así mismo, el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando:

#### **Artículo 48.- Sobre la Inscripción en referencia a las habilitaciones urbanas de oficio**

Con lo que respeta a la habilitación urbana de oficio el cual comprende la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

Se entiende que con la sola aprobación municipal respetiva en cuanto a la habilitación urbana de oficio la cual por ser un procedimiento excepcional y en relación a lo que se indica dentro de ley de habitaciones urbanas, estas se entienden por llevarse a cabo en relación a una serie de documentos técnicos los cuales ya son un tema de trabajo que los efectúa los diferentes concededores y profesionales.

Como se puede apreciar, en el citado artículo **no prevé los requisitos necesarios para la independización** de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, motivo por el cual será necesario remitirnos al artículo 41 del mencionado reglamento, que señala que al inscribirse la recepción de obras, el

registrador, tendrá que proceder a inscribir la independización correspondiente de los lotes que forman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

De la revisión de este artículo se tiene que la independización de los lotes se realizara en merito a la presentación de los planos de ubicación y localización del terreno, además de su trazado y lotización presentados ante la municipalidad respectiva junto con la memoria descriptiva.

En este sentido, siendo que, dado que la naturaleza de la habilitación urbana de oficio no requiere la intervención del propietario, y que para la independización de los lotes se requiere solo la presentación de la documentación técnica señalada, se puede concluir que no es necesaria la presentación del documento privado exigido por el Registrador.

#### **Resolución No.096-2014-SUNARP-TR-A, pág.11, Análisis punto 7b.**

[...]Asimismo, siendo que, a diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares de habilitaciones urbanas de oficio constituye un procedimiento excepcional para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su inicio no depende de la voluntad del interesado sino de la propia autoridad municipal. Y si bien puede presentarse el supuesto en que sea el propio administrado quien solicite a la autoridad municipal que dé inicio al procedimiento de habilitación urbana de oficio, dicha entidad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedara a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes. (p.11)

#### **Formulación del Problema**

El planteamiento del problema es el punto que se va investigar. De tal forma la formulación del problema es una pregunta que va con el planteamiento, de tal forma la redacción se debe analizar y utilizar para cada término que se manifieste en la investigación.

### **Problema General**

¿De qué manera se requiere la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios?

### **Problema específico 1**

¿De qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios?

### **Problema específico 2**

¿De qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios?

### **Justificación:**

Desarrolla todos los argumentos esenciales que engloban la presente investigación en crecimiento, destacando los caracteres técnicos y sociales principalmente, manifestando que su incidencia social es de mayor importancia y la finalidad de la realización de esta investigación es determinar la relevancia que ocupa esta problemática, precisando con claridad la selección del problema.

Es decir, plantear toda la dedicación y esfuerzo que se invierte en el desarrollo del presente trabajo, circunstancias que permiten un esfuerzo y dedicación ante las circunstancias del tiempo, se resalta el sacrificio teniendo como motivo la problemática planteada y la voluntad para su investigación.

### **Justificación Teórica:**

Al respecto el presente proyecto de investigación se realiza y forma en base a los criterios y conceptos sobre la intervención de los copropietarios como requisito para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios, y es justamente un requisito que lo solicita el registrador para el trámite correspondiente generando un desconocimiento y desconfianza entre los

copropietarios para su intervención mediante dicho documento de solicitud esto perjudica a algunos copropietarios los cuales buscan lograr su independización para poder lograr una individualización a su bien y poder tener mejores derechos sobre el mismo, poder mejorar en el desarrollo y la calidad de vida, pero al no lograr cumplir con el requisito que permita el consentimiento de los demás copropietarios este pedido se vuelve complejo, es el registrador quien solicita la intervención de cada uno de los copropietarios cuando se busca realizar la inscripción de la independización dentro del registro de predios, en la realidad de hoy son muchas familias que viven dentro de una copropiedad(derechos compartidos) ubicados sobre una expansión de terreno amplio y es complicado pedir la intervención de cada uno; más aun cuando se solicita el consentimiento de todos los copropietarios mediante documento privado y con certificación de firma notarial, lo que genera en el copropietario un desconocimiento y una desconfianza con respecto al trámite, originando un desacuerdo y diferencias entre algunos copropietarios, convirtiendo el problema en una necesidad social.

#### **Justificación Metodológica:**

Para el desarrollo de esta investigación se ha puesto a disposición del presente trabajo en aplicación constante a las técnicas y métodos de investigación la entrevista dirigida a registradores, abogados registrales, funcionarios de la municipalidad y a personas que viven la realidad de esta problemática, logrando recolectar información de relevancia y aporte al proyecto en desarrollo, determinado el ámbito de la problemática en el territorio del Departamento de Lima, donde la problemática en cuestión es más abundante y sigue hasta el día de hoy propagándose.

#### **Justificación Práctica:**

En mención a lo anterior, si bien es cierto la presente investigación, formulación del problema y los objetivos presentes enmarcan la problemática planteada dentro del contexto social de nuestra realidad el cual es lograr la independización de predios en copropiedad que engloba a una gran cantidad de copropietarios con diferentes intereses, olvidando la valoración del bien y su crecimiento , es así que

se materializa y del cual se busca la solución más eficaz en referencia a una sociedad cambiante.

### **Objetivos**

Son el deslinde de posibilidad para el desarrollo de la presente investigación, siendo necesaria la justificación del mismo; es decir que se manifieste las características que llevan al desarrollo de investigación en forma objetiva o subjetiva.

A su vez Arias (2006) señala en su libro El proyecto de Investigación que: Un objetivo general expresa “El fin concreto de la investigación en correspondencia directa con la formulación del problema” (p.45).

### **Objetivo General**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

### **Objetivo específico 1**

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### **Objetivo específico 2**

Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

### **Supuestos Jurídicos**

Entendemos como supuesto jurídico la hipótesis de cuyo procedimiento obedece las consecuencias establecida por la norma. Esto explica la condición del vínculo entre la ejecución de la teoría, los deberes y derechos que la ley impone y otorga.

### **Supuesto Jurídico General**

La intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización en el registro de predios mediante la habilitación urbana de oficio se requiere de manera ambigua por el registrador, quien solicita la intervención del 100% de copropietarios para su aprobación, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización, sin la intervención de los copropietarios, además la intervención de los copropietarios para su independización mediante la habilitación urbana de oficio no está expresa textualmente en la ley y reglamento.

### **Supuestos Jurídico Específico 1**

Al solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios este afectaría de manera perjudicial a cada copropietario, requiriéndose de la intervención del 100% de copropietarios mediante documento privado y firma legalizada, lo cual además se volvería complejo si tan solo uno no interviene, lo que generaría una observación al procedimiento y no se lograría la independización.

### **Supuestos Jurídico Específico 2**

Está regulado normativamente de modo deficiente, porque no se resuelve como se indica en la ley, y aun se sigue solicitado de su intervención, teniendo por aclarar si es necesario la intervención de los copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

## **METODO**

## **2.1. Tipo de Investigación**

El presente proyecto de investigación está desarrollado en un enfoque cualitativo, por lo que su tipo de investigación está Orientada a la Comprensión.

Una Investigación Cualitativa es una labor sistemática la cual está orientada al entendimiento en relación y profundidad de diversos fenómenos sociales y educativos, a la modificación de prácticas y escenarios socioeducativos, a tomar decisiones y también descubrir y desarrollar un cuerpo estructurado de entendimientos. (Sandy, 2003, p.126)

De lo mencionado podemos indicar que es de tipo descriptivo, el cual está orientado a la comprensión ya que su finalidad es descubrir sucesos, situaciones, fenómenos, detallar como son y cómo estos se manifiestan al encontrarse en el punto de explicar el objeto de estudio mediante un aspecto subjetivo.

## **2.2. Diseño de Investigación**

El presente trabajo de investigación se manifiesta y desarrolla en el diseño de la teoría fundamentada, el cual facilita categorías del fenómeno, sus conexiones y aquellas teorías que explica el desarrollo o procedimiento, es decir la problemática de la investigación.

El enfoque cualitativo, se manifiesta en un esquema racional y natural, el cual busca manifestar preguntas de indagación y suposición para después acreditarlas, es individual y utiliza una diversidad de instrumentos para recolectar información como por ejemplo las entrevistas, las imágenes, observaciones, experiencias de la vida, en donde describen el hábito y aquellas situaciones problemáticas, así como el significado en la vida de los participantes. (Blasco y Pérez, 2007, p.25)

Ante ello podemos manifestar que el investigador recolecta y produce a través de diferentes instrumentos una selección de información de la cual explicara mediante la perspectiva de quiénes fueron sus participantes y llegando a la conclusión de una teoría fundamentada para la explicación correspondiente a la problemática de la investigación.

### 2.3. Caracterización de Sujetos

Dentro de la caracterización de sujetos en relación a la problemática encontramos al Registrador Publico, abogado registral inmerso directamente en la materia y en el proceso respectivo, copropietario del bien rustico participante directo del problema, funcionario público de la identidad municipal y trabajadores del municipio especialistas en la materia, diferenciados en la siguiente tabla.

Sujetos / Características	Erick Jymi Villanueva Aznaran	Víctor Rodríguez Tito	Carlos Ernesto Oliveros Vargas	Milko Rubén Sierra Asencio	Iván Jacinto Mendoza Ángeles
Profesión	Registrador	Abogado	Copropietario	Juez	Secretario Judicial
Cargo / Función Principal	Registrador Publico de registro de Predios	Abogado Registral	Poblador copropietario de Predio Rustico	Juez provisional del Juzgado Civil transitorio	Secretario judicial del juzgado Civil transitorio
Institución	Registros Públicos	Registros Públicos	Comerciante	Poder Judicial Puente Piedra	Poder Judicial Puente Piedra
Especialidad	Derecho Registral	Derecho Registral	Vendedor	Juez	Secretario
Tiempo de experiencia	10 años	8 años	4 años	15 años	12 años

Fuente: Elaboración propia, Lima 2017

### 2.4. Población y Muestra

Dentro del presente trabajo de investigación no se utilizará los métodos de población y muestra, debido a que está enfocado a un trabajo de análisis de procedimiento.

## **2.5. Técnicas de instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

Las técnicas y los instrumentos que se utilizarán para el desarrollo de la recolección de datos, su validez y confiabilidad deberán complementarse, es decir por medio de su aplicación nos permitirá conseguir datos de forma clara, ordenada con la finalidad de que nuestra investigación se desarrolle de manera coherente, adecuada, transparente y conveniente.

### **2.5.1 Técnica de recolección de Datos**

Para el presente trabajo de investigación se ha **seleccionado** como técnica de recolección de datos a la observación, la entrevista y el análisis de fuente documental para de esta manera poder llegar a los resultados del supuesto jurídico de investigación.

En este sentido Arias (2006) nos menciona:

En relación a las técnicas de recolección de datos las cuales son las distintas formas o maneras de poder obtener la información correspondiente. Entre ellas encontramos como ejemplo de técnicas, la observación directa, la entrevista, la encuesta, el análisis documental, entre otros. Las cuales nos ayudaran a obtener mediante la experiencia, el pensamiento de las personas, seres vivos, en cuanto a las expresiones de cada uno (...) La finalidad de su recolección será comprenderlos y analizarlos para de esta manera poder responder a las preguntas de la investigación y producir entendimiento (p.53)

**Las entrevistas:** Es aquel procedimiento de recolección de datos que se desarrolla mediante la interacción de dos o más personas (el entrevistador y los entrevistados), las cuales se relacionan e interactúan mediante la comunicación verbal, desarrollando preguntas y respuestas las cuales servirán para la construcción conjunta de significados sobre un tema.

### **Análisis de fuente documental:**

Este análisis doctrinario, el cual se relaciona al aspecto teórico, el cual ha sido desarrollado en función de la investigación realizada a libros, revistas, resoluciones, jurisprudencia, internet, legislación y doctrina con respecto al tema los cuales ha sido fundamentales para el desarrollo de la investigación, las que también nos han permitido ayudar a entender en el fenómeno central del estudio.

#### **2.5.2 Instrumento de recolección de datos**

Los instrumentos de recolección de datos tienen como función desarrollar en la presente investigación un resumen esquematizado para la comprensión y el entendimiento de la información requerida sobre la problemática de la investigación.

**Guía de preguntas de entrevistas:** Esta ficha de instrumentó tiene como contenido una cantidad de preguntas las cuales están planteadas y formuladas en relación y de acuerdo al esquema formal del planteamiento del problema general y los problemas específicos planteados, el tipo de pregunta a utilizar será la abierta para que de esta manera el entrevistado u entrevistados puedan difundir sus opiniones, puntos de vista, ideas y respuestas de forma libre que considere conveniente para la contribución al tema de investigación.

**Cuadro de Análisis de Fuente Documental:** Esta ficha de instrumentó tiene como contenido el análisis generado sobre toda referencia bibliográfica, citas textuales, tanto también como aquellas citas parafraseadas, análisis y comentarios de la cita que contribuirá a identificar convenientemente sobre la problemática del estudio.

#### **2.5.3 Validez y Confiabilidad**

Todo aquel instrumento de recolección de datos tiene que ser necesariamente validados, esto en mención a lo que significa o refiere la validez y la confiabilidad como características y restricciones que deben tener los instrumentos. De esta manera la validez se determina en el análisis de las preguntas y la fuente documental u otros instrumentos de recolección de datos las cuales serán

medidas a través de las categorías, por cuanto asegure los resultados de la investigación para que estos no se encuentren de manera incorrecta, fraudulenta, falsificada ni imitada. En lo que respecta a la confiabilidad se asegura emplear distintas veces el mismo instrumento al igual que al sujeto de la investigación con la finalidad de evitar que los resultados vayan a cambiarse o alterar el tema del estudio. Así mismo se busca cuidar la intimidad de las personas entrevistadas. Por ello el presente trabajo está fundamentado en la credibilidad, aplicabilidad, transparencia y así poder cumplir con los requisitos y reglas de la metodología científica.

Con respecto, sobre esta investigación y el poder brindarle un mayor grado de validez y confiabilidad, se ha realizado el proceso de validación de los respectivos instrumentos por los siguientes asesores metodológicos:

Instrumento	Asesor	Asesor	Asesor
Entrevista	Chávez Rabanal Mario Gonzalo	Castro Rodríguez Lilian Leslie	Chávez Sánchez Jaime Elider
Análisis Normativo			

Fuente: Elaboración propia, Lima 2017

## **2.6. Métodos de análisis de datos**

En este contexto Hernández, Fernández y Baptista (2010), afirman:

Este tipo de análisis considera las reflexiones, impresiones inscritas por el investigador en el compás de campo durante su sumersión inicial y exhaustiva, además de las referencias procedente de las notas que se realizan (...) de la toma de la observación que se hace del ámbito y de la recaudación orientada para la realización a través de las entrevistas, documentos y materiales distintos; por tanto se siga creando más referencias y almacenando grandes volúmenes de los mismos, a lo que el investigador se preguntara que hacer con ellos. (p.630)

El método científico utilizado en el presente trabajo de investigación se fundamenta en relación al enfoque cualitativo, en razón de que los datos que se han seleccionado se han dado a través de las entrevistas y el análisis de la fuente documental. Es de esta manera que la información seleccionada está basada en materiales bibliográficos, fuentes de internet, revistas, libros y toda recolección de datos que se relacionen con la problemática de estudio.

## **2.7. Tratamiento de la Información: Categorización**

El desarrollo de la presente investigación fue realizado en base a las entrevistas realizadas a personas directamente relacionadas e inmersas con el tema estudiado, abogados en materia Civil y Registral, expertos y especialistas en la materia, funcionarios públicos y trabajadores de los municipios también relacionados e inmersos en el tema. Así mismo se desarrolló el análisis doctrinal de la normativa nacional y las leyes correspondientes al procedimiento en referencia al tema de investigación.

## Categorización

Categoría	Definición	Sub Categorías
Independización mediante Habilitación urbana de Oficio	Consiste en el procedimiento por el cual se va a generar la la Individualización de un bien (propiedad), el cual se ubica dentro de un terreno rústico, y que mediante el procedimiento de la habilitación urbana de Oficio buscar inscribir la Independización en conjunto con los demás predios en copropiedad, logrando su mejora, su saneamiento y su desarrollo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procedimiento</li> <li>- Saneamiento</li> <li>- Mejora</li> <li>- Desarrollo</li> <li>- Independización</li> <li>- Habilitación Urbana</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia, Lima 2017.

Categoría	Definición	Sub Categorías
	Son una gran cantidad de titulares con derechos compartidos (copropietarios), los cuales adquirieron su derecho de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acciones y derechos</li> </ul>

<p>Copropietarios de Predio Rústico</p>	<p>mediante contratos de compra venta por acciones y derechos sobre un predio de naturaleza rústica, ubicados todos dentro de un terreno de gran expansión el cual los limita a compartir sus derechos con los demás copropietarios en las mismas condiciones y sujetos a la misma responsabilidad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copropietarios</li> <li>- Predio Rústico</li> <li>- Derechos compartidos</li> </ul>
---	---	--

Fuente: Elaboración propia, Lima 2017

## 2.8 Aspectos éticos

El desarrollo del presente trabajo de investigación se ha realizado en base a fuentes viables y veraces, respetando la metodología de la investigación y el derecho de autor, citándose además a todos los autores consultados. En este sentido Gonzáles (2002)

Cuando una investigación sea ética debe tener valorización, lo que simboliza un juicio sobre su importancia social, científica o clínica; (...) esta debe proponer una participación que conlleve a mejoras en las condiciones de vida o en la comodidad, o también que produzcan conocimientos que puedan abrir oportunidades de superioridad o de solución, aunque no sean en forma inmediata. (p.98)

Ante ello en el presente trabajo de investigación se respetó los lineamientos establecidos en referencia a los derechos de autor y la propiedad intelectual, es de esta manera que se desarrollaron los siguientes puntos:

### Valor y Veracidad

En esta presente investigación se emplearon juicios de valores de representantes de fuentes de consideración social, científica y doctrinal que desarrolle

conocimiento para la solución a la problemática estudiada, además también de la evidencia y la probabilidad de la realidad de los hechos.

### **Derecho de autor y propiedad intelectual**

El desarrollo del presente trabajo de investigación está establecido y determinado a las normas que se establecen en APA, admitiendo el respeto por cada cita textual, mencionando también el parafraseo de algunas citas mencionadas y se situó sus respectivas referencias bibliográficas.

## **RESULTADOS**

## **Descripción de resultados**

Los resultados se caracterizan por ser el reporte de la investigación, de acuerdo con el enfoque seleccionado, el presente trabajo de investigación tiene un enfoque cualitativo, el cual es un tipo de investigación orientada a la comprensión.

### **3.1 Descripción de resultados de la técnica: Entrevista**

A continuación, se consignarán los datos obtenidos de la técnica de entrevista, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la investigación.

#### **Resultados del Objetivo General:**

Los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo general se establecen de la siguiente manera:

<b>Objetivo Jurídico General</b>
<b>Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.</b>

#### **Respecto a la primera pregunta de la entrevista:**

¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Es de poco conocimiento el procedimiento de la habilitación urbana de oficio y que generalmente su procedimiento lo determina la identidad municipal y la ley de habilitaciones urbanas, sin embargo es claro que al tratarse de un predio rústico en copropiedad nos estamos refiriendo a una gran cantidad de titulares con derechos compartidos, quienes buscan el saneamiento de su predio o la regularización de la misma , la cual tendría que darse con un procedimiento acorde a los alcances sobre todo de los mismos propietarios.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Como identidad municipal ellos evalúan el territorio o lugar donde se va aprobar dicha habilitación, y la cantidad de propietarios con los que cuentan, algunas identidades municipales y de acuerdo a su reglamento solicitarían de la intervención de los copropietarios con documento privado y firma legalizada para la aprobación de la habilitación por un tema de formalidad, otras quizá no, sin embargo, el registro lo solicita como requisito para su inscripción.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Muchos de los copropietarios desconocemos de este tipo de procedimiento y los requisitos que se solicitan, nosotros tratamos de ver la regularización de nuestro predio porque somos muchos los que vivimos en copropiedad, compartiendo acciones y derechos, lo que nos imposibilita a ejercer un derecho individual de nuestra propiedad, desconociendo los procedimientos para lograr nuestra independización.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “No estoy de acuerdo, creo que la habilitación urbana de oficio ya aprobada puede ser suficiente para aprobar la independización”

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Si estoy de acuerdo, al margen de lo dispuesto por el Artículo 971° del Código Civil, todos los copropietarios tienen derecho a manifestar o no su voluntad, ello es un derecho fundamental reconocido por la constitución. Respecto a la independización a través de la habilitación Urbana de oficio, es importante establecer que la independización es un acto registral y como tal y a la vez como premisa general requiere la intervención positiva de todos los copropietarios del predio, materia de independización.

### **Respecto a la segunda pregunta de la entrevista:**

¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

La habilitación urbana de oficio es un procedimiento municipal, la cual también está determinada en la ley de habilitaciones urbanas, se tendría que hacer una interpretación de sus artículos en cuanto a lo que se requiere con este procedimiento y la finalidad de la misma con respecto a si la intervención de los copropietarios es necesario o no para lograr su independización, mientras no esté claro o expresa en la ley no debería solicitarse de la intervención de los copropietarios.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

El tema de la intervención de los copropietarios para su independización es registral, no tengo muy claro el reglamento, porque también se tendría que considerar el tipo de independización, ahora si la habilitación urbana de oficio se aprueba y con esta sea suficiente que el registrador independice también tendría que indicarse en el reglamento porque se evidencia vacíos que no están claros con respecto a este procedimiento, sobre todo en el registro de propiedades y su reglamento.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Desconozco totalmente el reglamento y la ley con que se trabaja el tema de la independización de un predio rústico en copropiedad, pero si es posible que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se logre aprobar la independización, se avanzaría bastante en cuanto a la regularización del predio, muchos de nosotros desconocemos el procedimiento.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Por tanto no haya otro mecanismo legal deberá solicitarse la intervención de los copropietarios”

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Si estoy de acuerdo, ya que la regla general, para lograr la independización es la intervención positiva de todos los copropietarios y ello no puede cambiar como regla general o principal, ya que de lo contrario se opondría a lo dispuesto por el Código Civil. Sin embargo, creo que las normas generales y/o principales pueden tener excepcional, pueden haber aplicaciones excepcionales o supletorias con el cual cubriríamos las omisiones o vacíos de la norma legal en el sentido que no señala expresamente la intervención de los copropietarios.

### **Respecto a la tercera pregunta de la entrevista:**

¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Considero que esa solicitud es un poco compleja, porque lograr la intervención del 100 % de copropietarios en la práctica es difícil, no se cuenta con todos, otros no se ubican, otros tienen abandonados sus predios, e inclusive muchos tienen procesos sobre mejor derecho de la propiedad, o el tema de la regularización de su escritura pública, etc. Ahora esto es un procedimiento el cual le compete al municipio y al registro con respecto a la intervención de los titulares del predio para su conformidad con dicho procedimiento.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Es una formalidad más del registrador que del municipio, si la municipalidad cumple con aprobar la habilitación urbana de oficio de acuerdo a sus requerimientos, se habrá logrado el tema de su urbanización o cambio de uso del predio, sin embargo, se tiene que tener en cuenta que para que se pueda inscribir en el registro se requiere que intervengan los copropietarios en su totalidad, considero que al tratarse de habilitar e independizar un predio rustico en copropiedad debería tener otro procedimiento por la gran cantidad de propietarios que intervienen.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Solicitar la intervención de todos los copropietarios con la formalidad que se requiere para lograr la independización es muy compleja, pero si es probable que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se logre la independización sería muy práctico y beneficioso para los tantos copropietarios que hoy en día vivimos con esta problemática.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “No estoy de acuerdo, creo que la sola aprobación de la habilitación debería dar mérito para la independización, sin embargo, eso no se encuentra regulado normativamente”.

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Como premisa y regla general estoy de acuerdo que se solicite la intervención del 100 % de copropietarios para la independización. Sin embargo, no estoy de acuerdo que, en procedimientos excepcionales, como es la habilitación urbana de oficio, se exijan el cumplimiento de normas o premisas generales, ya que, por su naturaleza de excepcional, también deberían aplicarse normas excepcionales o supletoriamente se debería aplicar la norma principal en cuanto le sea aplicable para alcanzar su finalidad ulterior, que es la independización de los lotes.

### **Resultados del objetivo específico 1:**

En ese sentido los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 1 se establecen de la siguiente manera:

#### **Resultados del objetivo específico 1**

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

### **Respecto a la primera pregunta de la entrevista:**

¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y firma legalizada?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Si la finalidad es regularizar el saneamiento y desarrollo del predio, se consideraría perjudicial sobre todo para los mismos propietarios quienes no lograrían de la intervención del 100 % y más aun con esa formalidad que pide el registrador, no se está considerando la gran cantidad de intervinientes en este caso copropietarios los cuales van a tener que intervenir con su conformidad firmando un documento privado con firma legalizada, lo cual se vuelve complejo porque no se lograría la intervención del 100%.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Los perjudicados serían directamente los mismos copropietarios, quienes no lograrían de la intervención del total de copropietarios y menos aún con esta formalidad que se requiere por el registrador, hay que tener en cuenta que en la realidad la titularidad de un bien sobre todo en este tipo de predios en copropiedad se encuentra en litigio y por resolver con respecto al mejor derecho del mismo, tomando en cuenta esto como se solicitaría de la intervención de todos los titulares, sería complejo y no se lograría.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Definitivamente es perjudicial porque somos una gran cantidad de copropietarios y nos veríamos afectados si tan solo uno no interviene con su conformidad, creo que el registrador debería de reconsiderar dicho requisito o si existiera otra forma o procedimiento para poder independizar sería bueno, mientras tantos seguiremos viviendo con la misma problemática.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Si, por que se pueden presentar situaciones que no permitan contar con la intervención de los copropietarios”.

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Si, por cuanto el cambio de uso e independización de lotes, generada por la habilitación urbana de oficio es favorable para todos los copropietarios, incluyendo para aquellos que no participen en el documento privado. Es decir, no hay perjuicio para ningún copropietario, por tal razón no es necesario que intervengan el 100% de copropietarios en el documento privado.

### **Respecto a la segunda pregunta de la entrevista:**

¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no intervenga en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Es más, una complejidad que debería tener en cuenta el registrador al solicitar este requerimiento o requisito, el solicitar la intervención del total de copropietarios de un predio rustico en la realidad definitivamente debe ser muy complejo, ahora si el procedimiento de la habilitación urbana de oficio ayudaría con respecto a este pedido se debería de considerar la aprobación de este procedimiento para lograr la independización de estos predios.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Más que complejo, lo único que ocasionaría sería que no se apruebe su independización, es cierto que solicitar de la intervención del 100% de copropietarios en la práctica es difícil, más aún al tratarse de un predio rustico en copropiedad cuando son una gran cantidad los intervinientes, pero si se podría ver la manera de por lo menos lograr la intervención de una gran cantidad de copropietarios, ya dependerá del registrador si lo aprueba o no para inscribir su independización.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Para lo que solicita el registrador se volvería complejo y no lograríamos nuestra independización, de tal manera que lograr la intervención del 100 % de copropietarios es complicado pro que no todos quieren intervenir, no todos están conformes, unos viven bien y otros no y por ahí también empieza las diferencias de uno y otro copropietario, sin saber que el beneficio será para todos también.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Se volvería imposible culminar el procedimiento”.

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Para las normas registrales, es imprescindible que el 100% de copropietarios intervenga en el procedimiento de independización, por tal motivo es muy perjudicial para los copropietarios que, por la falta de la intervención de un copropietario, no se pueda inscribir la independización en el registro, por tal razón, la norma legal que regula la habilitación urbana de oficio debe ser corregida y/o aclarada para salvar este tipo de situaciones.

### **Respecto a la tercera pregunta de la entrevista:**

¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todos los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Complejo en la formalidad sí, porque que intervengan el 100% de copropietarios de predio rustico con su aprobación mediante documento privado y firma legalizada si lo vuelve poco probable de cumplir, al tratarse de una gran cantidad de personas, sin embargo, es más complejo aun cuando el registrador lo pide para independizar, quedando sin lograr su finalidad.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Tendría que aclararse este procedimiento, sobre todo en el registro de predios al solicitar de la intervención del 100% de copropietarios, ahora la habilitación urbana de oficio podría ser una alternativa que ayude a lograr a la independización de estos predios con su sola aprobación, se tendría que ver como evalúa esto el registrador.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Si lo considero complejo porque no se lograría la intervención de todos los copropietarios, en todo caso se podría optar por la intervención de la mayoría lo que podría ser una opción mucho mejor para así aprobar la independización.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Si, sobretodo donde hay cientos de copropietarios, y en donde sus titulares están en el extranjero, de viaje, otros habrán fallecido, otros se encontrarán en incapacidad mental, etc.”

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Si, la realidad extra registral nos dice que es muy difícil que todos los copropietarios estén de acuerdo en participar positivamente en el procedimiento de independización, esto mismo sucede en inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva y común. Por tal razón el procedimiento de independización se toma complejo y difícil para lograr su inscripción registral, es por ello que las normas legales referidas a la independización como consecuencia de una habilitación urbana de oficio, deben ser corregidas y/o aclaradas

### **Resultados del objetivo específico 2:**

En ese sentido los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 2 se establecen de la siguiente manera:

#### **Resultados del objetivo específico 2**

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### **Respecto a la primera pregunta de la entrevista:**

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Se tendría que revisar bien las normas y el reglamento sobre todo con respecto a lo que se indica dentro del registro, si hay algo por aclarar o modificar con respecto a la intervención del 100% de copropietarios se debería de hacer sobre todo para la finalidad que se busca, teniendo en consideración la gran cantidad de propietarios con esta problemática.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Considero no tan claro el procedimiento registral en cuanto al proceso de independización y sus formas, ahora con respecto a la aprobación de la habilitación urbana si se puede independizar habrá que aclararlo para así solucionar la problemática de muchos propietarios.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Así como yo somos muchos los que desconocemos de la ley o reglamento en cuanto a lo que se refiere el procedimiento de la habilitación urbana de oficio y su independización, porque si es probable que lo aclaren sería beneficioso para muchos.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Creo que hay un vacío, pues la norma que pide la intervención del propietario es el reglamento de inscripciones del registro de predios”.

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma: “Si, la regulación o normatividad de la habilitación urbana de oficio es muy escueta, y no ha tomado en cuenta los aspectos sociales, administrativos y registrales que son importantes para lograr la inscripción en los registros públicos”.

### **Respecto a la segunda pregunta de la entrevista:**

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Debería regularse por que pedir la intervención de todos los copropietarios para lograr su independización con la formalidad como lo pide el registrador lo vuelve complejo, siendo deficiente su regulación y teniendo por aclararse en las normas y reglamento.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

No tengo claro el procedimiento del registro en cuanto a aprobar una independización de predio rústico en copropiedad, sabiendo que existen diferentes tipos de independizaciones para diferentes tipos de predio, si el registrador para aprobar la inscripción de la habilitación pide ciertas formalidades las cuales no están claras en la ley y reglamento teniendo que aclararse.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

La desconozco totalmente, no estoy al tanto de su regulación, pero lo que sí podría decir es que debería en todo caso simplificarse o regularse de una mejor manera para así resolver la problemática de muchos copropietarios que buscan su independización.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Considero que en casos donde hay cientos de copropietarios la norma resulta excesiva, no toma en cuenta la realidad y las múltiples formas que pueden perjudicar el procedimiento”.

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Considero que es muy pobre, porque hay muchos vacíos y omisiones, lo cual origina diversas interpretaciones en su forma de aplicación e inscripción registral. Siempre se espera que la norma legal prevea todas las situaciones, premisas y obstáculos para poder ejecutarla, más si entendemos que la habilitación urbana al ser un procedimiento especial y excepcional, esta debería estar correctamente regulada desde su aprobación hasta lograr la independización.

### **Respecto a la tercera pregunta de la entrevista:**

3. ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización, teniendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

Entrevistado 1:

Sierra (2017) sostiene:

Primero tendría que aclararse el procedimiento con respecto a la intervención de los copropietarios, considerándolo una solicitud que en la realidad de estos predios no esta tan clara si primero identificamos su situación jurídica en cuanto a su titularidad, aunque lo que se busca más en un procedimiento el cual sumaria en conjunto al saneamiento y regulación del predio o terreno lo cual sería beneficioso para la mayoría y sobre todo para el desarrollo del predio más allá de su problemática jurídica.

Entrevistado 2:

Mendoza (2017) sostiene:

Lo que se podría aclarar sería la manera de intervenir del copropietario en cuanto a la aprobación de su independización en el registro, ya que es ahí donde se encuentra la problemática, y en donde el registrador observa con respecto a su intervención, la cual es cierto que pide su conformidad mediante documento privado y firma legalizada del 100 por ciento.

Entrevistado 3:

Oliveros (2017) sostiene:

Debería de simplificarse el procedimiento, todos vivimos desde hace mucho tiempo con esta problemática, y son en realidad muy pocos los interesados en regularizar su propiedad, a unos les interesa a otros no y cuando se busca o se pregunta con respecto al procedimiento de la independización de nuestro lote, nos encontramos con esta problemática.

Entrevistado 4:

Villanueva (2017) afirma: “Mientras no exista otra regulación, debería exigirse la intervención de todos los copropietarios”

Entrevistado 5:

Rodríguez (2017) afirma:

Considero que solo en los casos de habilitación urbana de oficio no debería exigirse la intervención del 100% de copropietarios, ya que la naturaleza de dicho procedimiento es especial y como tal podría exigirse mayorías calificadas para lograr la independización de los lotes, sobre todo porque desde cualquier punto de vista (económico y social), el cambio de uso y la independización de los lotes, siempre será en beneficio de los copropietarios, incluyendo de aquellos que no intervienen en la independización, y al no haber perjuicio para ningún copropietario, es innecesario la intervención de todos los copropietarios en el procedimiento de independización.

### 3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente Doctrinal

A continuación, se consignan los datos obtenidos de la técnica de análisis de fuente documental, tomando en cuenta los objetivos propuestos en la investigación y también en función de la investigación realizada a libros, revistas, resoluciones, jurisprudencia, internet, legislación y doctrina con respecto al tema.

#### Resultados del Objetivo general

En este sentido el documento que a continuación se analizó se da en función al objetivo general:

Objetivo general
Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Esquivel (2010) menciona al respecto:

[...] El procedimiento de la Independización sin cambio de uso con respecto a un predio rustico ubicada sobre un área de expansión urbana, se desarrolla por el solo mérito de la aprobación de una resolución municipal de parcelación emitida de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones y los planos que forman parte de ella, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente. (pag.38)

Lobaton (2014) afirma:

[...] La progresiva demanda de vivienda y el incremento del poder adquisitivo informal, junto a la carencia del suelo habilitado para poder edificar, han producido una rareza comparable y conocida como “tráfico de tierras”, el cual se manifiesta principalmente por la falta de formación y el desarrollo de la población con bajos recursos. Se informa que se encuentra la grave desigualdad social y económica en los diferentes ámbitos territoriales, lo que repercute que dentro del territorio se produzcan grandes diferencias entre las ciudades y las áreas rurales, concentrándose en esa ultima la población con mayor nivel de pobreza y con menores oportunidades de desarrollo o mejora en su calidad de vida. (Chang R, 2014, p.44)

### **Resultados del objetivo específico 1**

A continuación, el documento que se analizó que se da en función al objetivo específico 1:

<b>Objetivo específico 1</b>
Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Avendaño (2014) menciona al respecto:

[...] La Propiedad es tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo que confiere al titular en cuanto a lo absoluto toda la facultad posible del uso, goce y disfrute del bien, a la vez de disponer del bien objeto del derecho. En lo que respecta a su desarrollo o saneamiento este se determinara de acuerdo a las normas establecidas (p.115)

Esquivel (2009) afirma que “Al no sanear un predio este se desvalorizaría y no sería beneficioso para el propietario, lo que se busca es darle un desarrollo e individualización al mismo. “(pág. 19).

### **Resultados del objetivo específico 2**

A continuación, el documento que se analizó que se da en función al objetivo específico 2:

<b>Objetivo específico 2</b>
Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

Córdova (2012) menciona al respecto:

[...] El reconocer a la propiedad como un derecho constitucional constituye un elemento principal en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano manifiesta que con respecto a la economía nacional se

prolonga en cuanto a las diversas formas de propiedad, esto es en palabras del Tribunal constitucional, se refiere de uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de constitución económica, pero se advierte que no es un derecho absoluto, sino que se debe ejercer en pacificación con el bien común y dentro de los límites de la ley el cual se indica en el artículo 70 CP.(p.3)

Lobaton (2014) afirma que “La regulación normativa con respecto a la independización de un predio se rige por las normas que se establezcan y de acuerdo al tipo de predio. “

### **3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis normativo**

#### **Resultados del objetivo general**

A continuación, se presentan los resultados de las normas analizadas en función del objetivo general:

<b>Objetivo general</b>
<b>Determinar de qué manera</b> se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

#### **REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Se indica en el reglamento en el Artículo 48 sobre inscripción de habilitaciones urbanas de oficio, este se refiere a que cuando a la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción será extensiva por el solo mérito de la resolución que emita la municipalidad, aprobando dicha habilitación. Ahora se debe entender que el registrador tiene la formalidad de solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico mediante documento privado y forma legalizada para poder aprobar dicha independización, lo cual seguirá hasta hoy siendo una problemática a resolver.

## **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 2011., sobre el principio de rogación y legalidad, se indica que los registradores califican los documentos en cuanto a su solicitud de inscripción, la capacidad de los otorgantes y sobre todo la validez del acto a inscribir, por lo que es necesario evaluarlos de acuerdo al requerimiento de cada inscripción, ante esto se verifica la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así también como la formalidad del título en el que se consta y los demás documentos presentados. Además, los requerimientos del registrador pueden ser cuestionados y apelados ante una instancia superior el cual es el tribunal registral, el cual resolvería en segunda instancia un proceso administrativo, el cual haya sido observado, tachado o de cualquier otra decisión por parte del registrador.

### **Resultados del objetivo específico 1**

De la misma manera se presentan los resultados de las normas analizadas en función del objetivo específico 1:

<b>Objetivo específico 1</b>
Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### **INDEPENDIZACION MEDIANTE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO**

El procedimiento de la habilitación urbana de oficio es un procedimiento municipal, el cual está regulado en la ley de habilitaciones urbanas N° 29090 modificado por la ley N° 30494, el cual indica su procedimiento, el mismo que va dirigido hacia aquellos predio rústicos en copropiedad, con la finalidad de poder aprobar la habilitación urbana sobre estos predios, sin embargo en esta ley no indica la intervención del copropietario para su aprobación, ya que la municipalidad tiene la facultad de aprobarla, ahora cuando se lleva al registro la aprobación de esta habilitación para su inscripción, se solicita la misma y a la vez se pide la independización de cada lote del terreno , sin embargo el registrador solicita de la intervención del 100 % de copropietarios mediante documento

privado y firma legalizada para aprobar la independización, lo cual sin duda lo vuelve complicado, ya que no todos de los muchos copropietarios participarán con su conformidad, quedando observado dicho pedido.

### **NORMA CONSTITUCIONAL E INTERNACIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

Art. 70 de La Constitución Política del Perú y el Art. 115 del Código Civil, en cuanto al de propiedad la cual es inviolable, y que el estado lo garantiza, ejerciéndose una armonía con el bien común y dentro de los límites que la ley permite, además de considerar el derecho a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo el cual se desarrolla en un enfoque que no solo busca mejorar y a la vez reformar nuestros sistemas legales en cuanto a la relación de la propiedad predial, sino además que es necesario trabajar en la consolidación normativa del derecho a la ciudad, como un reconocimiento pleno de los derechos colectivos, esto se tendrá que trabajar en cuanto a poder desarrollar y poderle brindar a la propiedad una regulación en cuanto a crear un cuerpo normativo que concilie los derechos sobre la propiedad y lo que se debe ir trabajando en cuanto a la regulación sobre el desarrollo y la gestión del suelo urbano, contribuyendo y creando las condiciones para las ciudades más exclusivas y equitativas. Determinado de esta manera que el desarrollo de un predio se regula por las normas especificadas en cuanto a poder brindarle al propietario una mejora y poder tener mejores derechos sobre la propiedad en cuanto a identificarse su individualidad como derecho propio y personal.

### **Resultados objetivo específico 2**

Continuando con la presentación de resultados de las normas analizadas, en seguida se detalla los resultados en función del objetivo específico 2

<b>Objetivo específico 2</b>
Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

## **NORMATIVIDAD Y REGLAMENTO**

Art. 31 del Título IV de Calificación del reglamento de inscripciones, nos indica que la norma con respecto a la calificación registral que el registrador efectúa a un título antes de ingresar al registro, tiene como alcances diferentes perspectivas, considerando que estos cambian de acuerdo con el sistema registral que se haya adoptado, de tal modo que los objetivos del sistema se desarrollan en función inmediata de la clase y proporción de lo requerido por el solicitante y en virtud de la ley del procedimiento registral y la ley de inscripciones de predios, siendo así una materia de calificación por parte del registrador quien resolverá determinadas observaciones o alcances que integren los documentos que se presenten en referencia a lo que se solicite y busque inscribir, sin embargo y en ocasiones no siempre queda clara la decisión del registrador en cuanto a su decisión tendiendo por aclarar dicha decisión ante la siguiente instancia el cual es el tribunal registral, y es que existe ambigüedad en alguna norma que son calificadas por el registrador y además dentro del reglamento de inscripciones de predios también se puede encontrar algún vacío el cual en algunos casos es adecuado por otro artículo del mismo reglamento, tendiendo por resolver un procedimiento el cual no está claro en la norma y en la ley.

### **3.4 Descripción de resultados de la técnica: Análisis Jurisprudencial**

#### **Resultados del objetivo general**

A continuación, se presentan los resultados de las jurisprudencias analizadas en función del objetivo general:

<b>Objetivo general</b>
<b>Determinar de qué manera</b> se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

## **Resolución Tribunal Registral Arequipa No. 096 – 2014 – SUNARP – TR – A**

Análisis punto VI.1. (pág.6) Si deben intervenir dando su conformidad a la habilitación Urbana de Oficio los copropietarios con derechos inscritos en la Partida registral respectiva, la calificación registral constituye una aprobación rigurosa y exhaustiva la cual es efectuada por el registrador y en su caso por el tribunal Registral como órgano de segunda instancia dentro del procedimiento registral, con el fin de establecer si los títulos que se presentan cumplen con la formalidad exigida por el artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; cabe decir la legalidad de los documentos en cuanto a su solicitud de inscripción, determinado al capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo esto en atención a lo que se evalué del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y delos asientos de inscripción. Así mismo el artículo 48 del reglamento de inscripciones del registro de predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando " Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva", como se puede apreciar el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, en este sentido, determinado la naturaleza del procedimiento de la habilitación urbana de oficio la cual no requiere la intervención del propietario, y que para la independización de los lotes se requiere solo la presentación de la documentación técnica señalada, concluyendo que no es necesario la presentación del documento privado exigido por el registrador.

### **Resultados objetivo específico 1**

A continuación, se presentan los resultados de las jurisprudencias analizadas en función del objetivo específico 1:

<b>Objetivo específico 1</b>
Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

## **Resolución Tribunal Registral Arequipa No. 096 – 2014 – SUNARP – TR – A**

Punto 7A(pág.10) Cuando el artículo 24-A de la ley 2990 señala que, “La inscripción individual registral es gestionada por el propietario, o por la organización con personería jurídica que junte a la totalidad de propietarios”, esto significa que solo estas personas son las autorizadas para realizar tal inscripción, siendo que el acto que apruebe la habilitación urbana de oficio es de carácter administrativo y además de constitutivo, el derecho surgido por dicho acto, interesa no solo a la municipalidad respectiva, sino sobre todo al titular registral o a los directamente beneficiarios con dicha resolución, motivo por el cual la normal les aprueba poder gestionar la inscripción individual y además correr con el pago de los derechos registrales correspondientes. Asimismo, a diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares en referencia a las habilitaciones urbanas, el supuesto de las habilitaciones urbanas de oficio establece un procedimiento excepcional para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su procedimiento no va depender de la voluntad del interesado sino de la propia identidad municipal, ante ello la problemática principal surgiría dentro del registro al solicitar la intervención del 100% de copropietarios pedido solicitado por el registrador el cual se determinaría como una afectación al procedimiento regular de lo que se busca para la regularización o saneamiento total de un predio, quedando observado, en algunos casos continuando su proceso en la segunda instancia y en otros denegándose dicha inscripción.

### **Resultados del objetivo específico 2**

A continuación, se presentan los resultados de las jurisprudencias analizadas en función del objetivo específico 2:

<b>Objetivo específico 2</b>
Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

## **Resolución Tribunal Registral Arequipa No. 096 – 2014 – SUNARP – TR – A**

Punto 6 (pág.9), de acuerdo a la resolución y en referencia a los puntos de análisis con respecto a determinar si procede la inscripción de la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de oficio, se detalla en la misma que el artículo 48 del reglamento de inscripciones del registro de predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando que cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva, en este caso el registrador independizara el área objeto de la habilitación en merito a los documentos mencionado en el presente artículo, determinando que el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, motivo por el cual según el análisis de la resolución se remite al artículo 41 del mencionado reglamento, el cual señala que “al inscribir la recepción de obras, el registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, por lo que se puede determinar en esta resolución que no está claro el tratamiento normativo con respecto a la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de oficio y que para la resolución de esta resolución del tribunal registral se tuvo que adecuar a otro artículo con respectó al procedimiento de las habilitaciones urbanas para poder resolver dicho requerimiento.

## **DISCUSIÓN**

En este presente capítulo el cual desarrolla la discusión con referencia al desarrollo de los resultados obtenidos y recolectados a partir de la problemática de la investigación efectuada, por lo que se considera importante resaltar que no es una repetición de los resultados, sino mas bien y por lo contrario es la redacción y juicios de valores que le da sentido a los resultados.

En este capítulo se identifican las debilidades y las fortalezas sobre la problemática de estudio efectuado, enmarcado en cuanto a las opiniones y posiciones de cada entrevistado respecto al tema de investigación.

En este contexto Ramírez (2014) sostiene: “La discusión se fundamenta en un orden de principales resultados en cuanto a poder discutir una teoría, un curso de acción de una problemática, así como se presente la descripción de la discusión manifestada y ordenada en función de cada técnica de recolección de datos y a los principales objetivos de una investigación.

#### **Discusión del objetivo general:**

##### **Objetivo general**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

##### **Supuesto jurídico general**

La intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización en el registro de predios mediante la habilitación urbana de oficio se requiere de manera ambigua por el registrador, solicitando la intervención del 100% de copropietarios para su aprobación, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización, sin la intervención de los copropietarios, además la intervención de los copropietarios para su independización mediante la habilitación urbana de oficio no está expresa textualmente en la ley y reglamento.

A continuación se toma en consideración la opinión u apreciación de cada uno de los entrevistados en referencia al objetivo general de la investigación, de esta manera lo manifestado por Sierra(2017), indica que es de poco conocimiento el procedimiento de la habilitación urbana de oficio, y que el procedimiento en el registro lo determina el registrador, sin embargo se considera compleja la solicitud del registro al querer tener la intervención del 100% de copropietarios al tratarse de un predio en gran extensión y con una gran cantidad de copropietarios, considerando que se tendría que aclarar dicha formalidad previamente antes de solicitarlo, además de existir otra problemática con respecto a la regulación de si titularidad con respecto al mejor derecho del predio en el cual muchos de estos intervinientes vienen el día a día .

De esta manera tomando en cuenta lo que indica Mendoza(2017), en referencia al objetivo general se puede concluir que es importante identificar el procedimiento de la habilitación urbana de oficio y el de la independización, que uno es un procedimiento netamente municipal y el otro un procedimiento registral, ahora se identifica un desconocimiento en cuanto al procedimiento registral y su aprobación, que una cosa es la aprobación de la habilitación urbana dentro de la identidad municipal y otra dentro del registro, sin embargo al tratarse de un predio de gran expansión y con una gran cantidad de copropietarios se debería de tener un procedimiento más práctico para poder darle una solución a la problemática.

De la misma manera la opinión de Oliveros (2017) indica un gran desconocimiento del procedimiento en cuanto a la habilitación urbana de oficio y la independización en el registro, que son muchos los copropietarios que viven con esta problemática y que de existir un procedimiento que permita lograr la independización de los predios de manera más practica sería beneficiosa para muchos.

En cuanto lo que refiere Villanueva (2017), indica que no se está de acuerdo con la solicitud con respecto a la intervención del 100% de copropietarios, que se vuelve un procedimiento muy engorroso, sin embargo, mientras no exista otro mecanismo regulado se seguirá solicitando dicha solicitud

En cuanto a lo que indica Rodríguez(2017), se entiende que se está de acuerdo con la intervención de los copropietarios en cuanto al procedimiento de una independización, considerándose un derecho con respecto a su aprobación, sin

embargo al relacionarlo al procedimiento de la habilitación urbana de oficio como un procedimiento excepcional, este podría tener una mejor resolución en cuanto alcanzar su finalidad, el cual sería la independización de los lotes mediante este procedimiento y esto mejoraría en si la finalidad de lo solicitado.

Continuando con lo que respecta a la discusión del Análisis de **fuentes documental**, lo manifestado por los autores Esquivel (2012) hace referencia a la determinación con respecto a la aprobación de una independización, en referencia a la sola aprobación de un resolución municipal y sus principales alcances, además se tendría que tomar en cuenta la regularización de un bien en base los criterios de normatividad y las los procedimiento indicados en cada caso, esto de acuerdo lo que se busca conseguir, en esta problemática se busca lograr la independización de un predio rústico en copropiedad con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio.

A continuación, desde la interpretación de las fuentes normativas se hace referencia a lo mencionado en el Código Civil al principio de rogación y legalidad, en cuanto a lo que se determina o se solicita por el registro y en cuanto a la calificación registral y la autonomía del registrador para poder inscribir, también se indica la regulación de la habilitación urbana de oficio en cuanto a sus alcances y su procedimiento, esto en cuanto al desarrollo de la normatividad y reglamento.

Discusión del análisis jurisprudencial, aquí podemos manifestar ciertas conclusiones y criterio en cuanto a lo se indica sobre una resolución del tribunal registral en cuanto al tema en cuestión y su solución. También se hace mención al reglamento de inscripciones del registro de predios en cuanto al artículo 48 el cual tiene mención sobre la inscripción de la habilitación urbana de oficio, y lo que comprende su inscripción en cuanto al solo mérito de la resolución que emita la municipalidad para aprobar dicha habilitación y ser considerada por el registrador para poder lograr la finalidad de la independización mediante este procedimiento.

En este contexto estamos de acuerdo con lo que se sostiene dentro la resolución, el cual detalla la problemática y se identifica los procedimientos principales en cuanto al tema en desarrollo, describiendo la solicitud requerida por un usuario y

lo que se buscaba alcanzar, el cual era lograr su independización de un predio en copropiedad y en un terreno de gran expansión., determinándose las formalidades, el procedimiento en sí y como adaptar las normas en sus artículos para su solución. Y estamos de acuerdo con que se haya solucionado de esa manera, indicándose el procedimiento, la solicitud y lo resultado por el tribunal lo cual sin duda simplifico en gran parte de esta problemática la cual si bien es cierto no quedo como precedente vinculante, se podría por lo menos insultar y ver la manera de siempre pode utilizarlo como un mecanismo de enseñanza.

De la información recolectada se puede advertir que la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización en el registro de predios mediante la habilitación urbana de oficio se requiere de manera ambigua por el registrador, sin considerar que se puede lograr la independización con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio.

#### **Discusión del Objetivo Específico 1:**

##### **Objetivo Especifico 1**

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

##### **Supuesto jurídico especifico 1**

Al solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios este afectaría de manera perjudicial a cada copropietario, requiriéndose de la intervención del 100% de copropietarios mediante documento privado y firma legalizada, lo cual además se volvería complejo si tan solo uno no interviene, lo que generaría una observación al procedimiento y no se lograría la independización.

De lo indicado por Sierra (2017), este indica si la finalidad es regularizar el saneamiento y desarrollo del predio, se consideraría perjudicial sobre todo para los mismos propietarios quienes no lograría de la intervención del 100 % y más aun con esa formalidad que pide el registrador, y que es más una complejidad que debería tener en cuenta el registrador al solicitar este requerimiento o requisito, el solicitar la intervención del total de copropietarios de un predio rustico en la realidad definitivamente debe ser muy complejo. Con respecto a lo que indica Mendoza (2017) este nos refiere que los perjudicados serían directamente los mismos copropietarios, quienes no lograrían de la intervención del total de copropietarios y menos aún con esta formalidad que se requiere por el registrador. Y más que complejo, lo único que ocasionaría sería que no se apruebe su independización, es cierto que solicitar de la intervención del 100% de copropietarios en la práctica es difícil, más aún al tratarse de un predio rustico en copropiedad cuando son una gran cantidad los intervinientes, teniendo por aclararse este procedimiento, sobre todo en el registro de predios al solicitar de la intervención del 100% de copropietarios, ahora la habilitación urbana de oficio podría ser una alternativa que ayude a lograr al independización de estos predios con su sola aprobación. En cuanto a lo que indica Oliveros (2017) nos refiere que definitivamente es perjudicial solicitar la intervención del 100% de copropietarios, teniendo el registrador por reconsiderar dicho requisito, indicando la complejidad del procedimiento, proponiendo la intervención por mayoría, la cual podría ser una opción en cuanto a tener en consideración la conformidad de dicho procedimiento por los copropietarios que si participen. Por su parte Villanueva (2017) sostiene que, si se considera perjudicial la solicitud del 100 % de copropietarios, ya que se puede presentar situaciones que no permitan contar con la intervención de todos en su mayoría, además de volverse imposible culminar dicho procedimiento, además de advertir que cuando se refiere a una gran cantidad de copropietarios no todos determinan su titularidad, algunos están en el extranjero, otros han fallecido y otros podrían presentar incapacidad. Y finalmente Rodríguez(2017), sostiene que el cambio de uso e independización de los lotes generada por una habilitación urbana de oficio es favorable para todos los copropietarios, incluyendo aquellos que no participen con e documentó privado, es decir no hay perjuicio para ningún copropietario, por tal razón no es necesario que intervenga el 100%

de copropietarios, sin embargo para las normas registrales es imprescindible que el 100% de copropietarios intervengan , teniendo por aclararse esta situación en cuanto a la norma que regula la habilitación urbana de oficio y así poder tener por aclarada este tipo de situaciones.

De lo referente al análisis jurisprudencial se puede concluir que de acuerdo a la Resolución del tribunal Registral Arequipa N°906 -2014 – SUNARP- TR- A, en cuanto al artículo 24-A de la ley 2992 el cual señala, con respecto a la inscripción individual registral la cual es gestionada por el propietario, o por la organización con personería jurídica que junte la totalidad de propietarios, y siendo que el acto que apruebe la habilitación urbana de oficio es de carácter administrativo y además de constitutivo, estableciéndose como procedimiento excepcional la habilitación urbana de oficio para poder declarar habilitados los predios registrados como rústicos. Estamos de acuerdo con lo indicado en cuanto a lo que indica este párrafo de la resolución del tribunal registral el cual hace mención a la inscripción individual registral la cual es gestionada por el propietario o por la personería jurídica que junte a la totalidad de propietarios, así mismo a diferencia con los procedimientos regulares, la habilitación urbana de oficio se establece como un procedimiento excepcional el cual es aprobado de oficio por la identidad municipal y la cual tiene como finalidad no solo busca la habilitación urbana de un predio rustico sino también su independización tendiendo por saneado y regularizado la propiedad.

De los datos obtenidos al solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios este afecta de manera perjudicial la intervención de cada copropietario mediante documento privado y firma legalizada, lo cual además se volvería complejo si tan solo un copropietario no intervenga con su conformidad.

#### **Discusión del Objetivo Específico 2:**

<b>Objetivo Especifico 2</b>
Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

### Supuesto jurídico específico 2

Está regulado normativamente de modo deficiente, porque no se resuelve como se indica en la ley, y aun se sigue solicitado de su intervención, teniendo por aclarar si es necesario la intervención de los copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Coincidimos con lo manifestado por los **entrevistados**, que a lo que respecta a analizar el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios, es así que se toma en cuenta lo dicho por Sierra (2017), el cual indica que se tendría que revisar bien las normas y el reglamento sobre todo con respecto a lo que se indica dentro del registro, si hay algo por aclarar o modificar con respecto a la intervención del 100 de copropietarios, considerando en la forma en como lo pide el registrador lo vuelve complejo, siendo deficiente su regulación y teniendo por aclararse en las normas y reglamento. En lo que refiere Mendoza (2017) este considera no tan claro el procedimiento registral en cuanto al proceso de independización y sus formas, ahora con respecto a la aprobación de la habilitación urbana se pueda independizar había que aclararlo para así solucionar la problemática de muchos propietarios, indicando que lo que se podría aclarar sería la manera de intervenir del copropietario en cuanto a la aprobación de su independización en el registro, ya que es ahí donde se encuentra la problemática. A lo que indica Oliveros(2017) el cual refiere que debería de aclararse y facilitarse un mejor procedimiento el cual este al alcance de los mismo copropietarios, quiénes son los principales afectados , teniendo por simplificarse el procedimiento, en cuanto a lo que indica el Villanueva (2017) este menciona que existe un vacío por aclarar y que al tratarse de un caso en donde hay cientos de copropietarios la norma resulta excesiva, sin embargo mientras no exista otra regulación se seguirá exigiendo dicha intervención, finalmente a lo que indica Rodríguez (2017) se tiene que la

regulación o normatividad de la habilitación urbana de oficio es muy escueta, y no se ha tomado en cuenta los aspectos sociales, administrativos y registrales en cuanto lo que respecta el procedimiento, además de encontrar vacíos y omisiones, tendiendo por corregirse o aclararse y que debería considerarse en el caso de una habilitación urbana de oficio la no intervención del 100 % de copropietarios.

De acuerdo con la evaluación de las **teorías relacionadas al tema**, encontramos que Avendaño (2012), se refiere al desarrollo y la manifestación de la propiedad como mecanismo que salvaguarde los intereses del propietario el cual se determina como un derecho hacia la propiedad en forma absoluta, exclusiva y perpetua, lo que confiere al titular en cuanto a lo absoluto toda la facultad posible del uso, goce y disfrute del bien, de la misma manera en lo que respecta q a lo exclusivo este no deja lugar o espacio para otro titular y finalmente es perpetuo por que no se extingue por el solo no uso, esto es que hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad.

Por su parte Córdova (2012) señala que el reconocer a la propiedad como un derecho constitucional constituye un elemento principal en el régimen económico previsto en la constitución, a tal punto que el constituyente peruano manifiesta que con respecto a la economía nacional se prolonga en cuanto a las diversas formas de propiedad, teniendo como componentes básico y esenciales de nuestro modelo de constitución económica, ejerciéndose en pacificación con el bien común y dentro de los límites de la ley el cual indica en el artículo 70 CP. Así también coincide con Lobaton (2014) nos señala que el derecho a la ciudad no solo trata de reformar nuestros sistemas legales en relación a la propiedad predial, sino que es necesario trabajar en la consolidación normativa del derecho a la ciudad, como un reconocimiento pleno de los derechos colectivos. Para ello se debe trabajar en la creación de un cuerpo normativo que concilie los derechos de propiedad y la naturaleza del accionar del estado en referencia al uso del suelo y el control del desarrollo.

Por tales motivos **estamos de acuerdo** que se considere un derecho importante en cuanto al desarrollo de la propiedad como un derecho constitucional previsto

en la constitución, además de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, y que su desarrollo tenga como finalidad consolidar un predio en regularización y dentro de los límites que permita la ley, la misma que se debe trabajar en la creación de un cuerpo normativo que concilie los derechos de propiedad y la naturaleza del accionar del estado en referencia al uso del suelo y el control de desarrollo del predio para el beneficio de los titulares y del contexto social donde viven.

En relación a la discusión de la jurisprudencia

Sostenemos que de acuerdo a la resolución **N°096-2014-SUNARP-TR-A**, el cual tiene como discusión y resolución la problemática del presente trabajo en cuanto al desarrollo del tema de investigación, la misma que manifiesta diferentes puntos controvertidos, y donde además se manifiesta la interpretación del pleno registral para darle una solución al problema. Esta resolución puede ser considerada una solución a esta problemática de acuerdo a los diferentes puntos de observación y sobre todo a la finalidad del problema el cual busca la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de oficio, la cual según su resolución es interpretativa y la misma es adecuada a otra norma dentro del mismo reglamento de inscripciones del registro de predios, teniendo por aclarar ciertos vacíos los cuales podrían ser materia de discusión o debate, sin embargo es correcta la resolución del tribunal.

De la información de los datos recolectados del análisis respectivo se advierte que el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado normativamente de modo deficiente, teniendo por aclarar si es necesario la intervención de los copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

## **CONCLUSIONES**

1. Del Objetivo Jurídico General se ha determinado que hasta el día de hoy se sigue requiriendo de la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, la misma que es de gran desconocimiento para muchos con respecto a su procedimiento el cual puede lograr la independización en el registro con su sola aprobación, sin embargo se sigue requiriendo de la intervención de los copropietarios, lo que sigue generando una demora u observación al procedimiento sin una finalidad asegurada, en este caso para el interesado quien sería el interviniente principal dentro de esta problemática, el propietario o copropietario, en cuanto a poder lograr el desarrollo, regularización y saneamiento de su bien inmueble , el mismo que hoy, así como de muchos se sigue compartiendo de su titularidad, sin poder tener de la individualización de su bien y poder tener acceso a mejores derechos como, un servicio individual de agua y luz, el acceso a créditos bancarios, el acceder al trafico inmobiliario, etc., sin duda una problemática que aún tiene que aclararse para su mejor resolución y el beneficio de muchas personas que buscan el desarrollo de su propiedad.

2. Del Objetivo jurídico se ha determinado que definitivamente se está dando una afectación sea directa o indirectamente con respecto a la solicitud del registrador en cuanto a solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, la cual es un pedido que dentro al realidad es difícil de lograr, ya que nos estamos refiriendo a una gran cantidad de copropietarios los cuales comparten derechos y que lograr de su intervención en su totalidad es muy difícil, ya que no todos estarían de acuerdo, otros ni participarían, afectándose el derecho de los demás, ya que todos serían los perjudicados, así como también si lograra todos serían los beneficiados.

De acuerdo al Objetivo Jurídico 2 se ha analizado que está pendiente de aclarar dentro del reglamento de inscripciones del registro de propiedades y en la ley de habilitaciones urbanas la finalidad de cada procedimiento, en este caso materia de investigación está la habilitación urbana de oficio la cual está dirigida a propiedades rústicas en copropiedad y a la independización como procedimiento registral para independizar los lotes y generar un derecho individual del predio en este caso los predios en copropiedad, si bien la resolución del tribunal registral en la cual se resuelve dicha problemática no es de carácter vinculante, sin embargo si podría servir como antecedente para resolver casos similares.

## **RECOMENDACIONES**

1. Se obtiene como recomendación del objetivo general poder tener una mejor resolución con respecto al pedido de la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de ofició, proponiendo que el registrador pueda aclarar o encontrar una mejor solución al procedimiento del pedido de una gran cantidad de propietarios los cuales establecen la importancia en cuanto al derecho y desarrollo de su propiedad, el registrador debe de tener claro la formalidad que solicita y la misma tiene que ser clara también para el interesado en este caso el público, muchos propietarios buscan la formalidad, el saneamiento y la regularización de su predio, más aun si se comparten derechos y no se individualiza la titularidad del bien, por ello se debe de resolver con los criterios más adecuados y factibles para los intervinientes directos quienes son los titulares del bien en cuanto poder alcanzar la finalidad establecida, sobre todo para un mejor derecho a la ciudad y desarrollo extensivo de la propiedad.
2. Con respecto al objetivo específico 1 se propone como solución aclarar o modificar la solicitud que efectúa el registrador con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, la misma que se vuelve compleja de lograr por la gran cantidad de intervinientes, considerándose una afectación a su derecho, lo que se recomienda es buscar el procedimiento más rápido y claro para la solución de esta problemática, también se propone que se apruebe con la intervención de la mayoría y no del 100 % de copropietarios.
3. Finalmente con respecto al objetivo específico 2 podemos recomendar que se tiene que aclarar u hacer una modificación dentro de las normas y las leyes en cuanto a lo que respecta a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, tanto en la ley de habilitación urbanas como en el reglamento de propiedades del registro de predios, apreciando que no están claro la aplicación de las normas y el reglamento, que se ha tenido que adecuar las normas para poder resolver esta problemática, lo que se busca es una

mejor resolución al problema, clara y acorde a los alcances de los intervinientes.

## REFERENCIAS

### **Fuentes Primarias**

Asencios (2017). Entrevista realizada el 4 de Noviembre del 2017 [respuesta escrita]. Juez Provisional del Juzgado Civil Transitorio del Poder judicial de Puente Piedra.

Mendoza (2017). Entrevista realizada el 4 de Noviembre [respuesta escrita]. Secretario Judicial del Juzgado Civil Transitorio del Poder Judicial de Puente Piedra.

Oliveros (2017). Entrevista realizada el 10 de Noviembre del 2017 [respuesta escrita]. Copropietario de predio rustico en Puente Piedra, profesión: Comerciante.

Villanueva (2017). Entrevista realizada el 14 de Noviembre [respuesta escrita]. Registrador Publico, Zona Registral N° IX- Sede Lima.

Rodríguez (2017). Entrevista realizada el 14 de Noviembre [respuesta escrita]. Abogado Certificador, Zona Registral N° IX – Sede Lima

### **Fuente Jurisprudencial**

Tribunal Registral (2014), Resolución N° 096-2017-SUNARP-TR-A del 21 de Febrero del 2014 – Habilidadación Urbana de Oficio. Lima, Perú.

### **Fuente Normativa**

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, texto normativo aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004- SUNARP-SN, de fecha 06 de Mayo de 2004.

Reglamento del Tribunal Registral, texto normativo aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP-SN, de fecha 18 de Octubre de 2005.

Compendio de Reglamentos de Carácter Registral 3era. Edición, 2013, Escuela de capacitación registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013, p.398)

Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Gaceta Jurídica S.A,  
Junio (2006, p.987)

### **Fuentes Metodológicas**

Chacón, J (2012). *Técnicas de investigación jurídica*. (Material de curso Universidad autónoma de chihuahua).

Alvares, J. (2003). *Como hacer investigación cualitativa: fundamentos y metodología*. México: Paidós

Arias, F. (1999). *El Proyecto de Investigación. Guía para su elaboración*. (3.ª ed.). Caracas: Episteme.

Gómez, M. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*. Edit. Brujas. Córdoba, Argentina: Recuperado el 22.05.2017 de

<http://www.monserat.proed.unc.edu.ar/>

Arias, M., Giraldo, C. (2009). *El rigor científico en la investigación cualitativa*. Colombia *Revista, de investigación y educación en enfermería*, Vol. 29, Num. 3, octubre-Diciembre, 2011, pp. 500-514. Extraído de: Dialnet-credibilidadDeLaInvestigacionCualitativaOReflexion-118083.pdf.

Lizardo Carbajal (2006). *Sobre Metodología de la Investigación, para la Investigación y la formulación de proyectos de investigación, Colombia (2ª ed.)*. Santiago de Cali. 28 ed. USC, Poemia.2006.150p.

González, M. (2002). Aspectos éticos de la investigación cualitativa. *Revista Ibérico Americana*, 29(1), 85-103.

Hernández, R., Fernández, D. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F., México: McGRAW-HILL.

Hernández, R., Fernández, D. y Baptista, M. (2006). *Metodología de la investigación*. México D.F., México: McGRAW-HILL.

- González, Á. Manuel. (2002). Sobre Aspectos éticos de la investigación *Cualitativa. Revista Ibérico Americana, 29(1), 85-103*
- Hernández, R., Fernández, D. y Baptista, M. (2014). Sobre Metodología de la *Investigación México D.F., México: McGraw-Hill*
- Juan L. Alvares. (2003). Sobre Como hacer Investigación Cualitativa:  
*Fundamentos y Metodología. México: PAIDÓS*
- Fidias G. Arias (1999), Sobre El Proyecto de Investigación, guía para su elaboración, 3era ed.  
<https://es.slideshare.net/brendalozada/el-proyecto-de-investigacion-fidias-arias-3ra->
- Blasco y Pérez. (2007). Sobre El Enfoque Cualitativo  
[http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2012/mirm/enfoque\\_cualitativo.html](http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2012/mirm/enfoque_cualitativo.html)
- Andrade E, Simón (2008). Sobre Metodología de la Investigación Científica. Perú: Editorial ANDRADE.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2007). Sobre Metodología de la Investigación. México: Ultra. (4ª ed.).
- Sánchez, H. y Reyes, C. (2006). *Sobre Metodología y diseño en la investigación científica*. Lima, Perú: Visión Universitaria. (4ª ed.)
- Torres B., C. (2002). Sobre Orientaciones Básicas de Metodología de la Investigación Científica. Lima, Perú: LIBRO Y PUBLICACIONES. (2ª ed.)
- Peñaloza y Osorio, (2005). Elaboración de instrumentos de investigación: Departamento de investigación del CUAM Caracas.
- Tamayo, M. (2004). *El proceso de Investigación Científica*. México: Editorial Luminosa.

Velásquez, A., Rey, N. (2007). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima: San Marcos.

### **Fuentes Temáticas**

ESQUIVEL OVIEDO Juan Carlos. (2009). *El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral*. Perú: Gaceta Jurídica S.A

ÁLVAREZ CAPEROCHIPU, José Antonio, sobre “Derecho Inmobiliario Registral”. Lima; Jurista, 2010. P647.

ESQUIVEL OVIEDO Juan Carlos (2009), en su Libro denominado “El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral

ESQUIVEL OVIEDO Juan Carlos (2009), en su Libro denominado “El saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral”, febrero 2009, 174p.Gceta Juridica S.A

CHANG LOBATON Richard (2014), en su libro denominado “De la concepción civilista del derecho de propiedad predial a la concepción urbanística, una necesaria evolución, 64p. RDA14 – Derecho Administrativo y Propiedad.

VALDEZ AVENDAÑO, Jorge, sobre El Derecho de Propiedad en la Constitucion.Lima, 1994.

COLCHADO DIAZ, Juan Carlos. Sobre los Límites del derecho de propiedad. Análisis Jurisprudencial en: La Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015.

BARRON GONZALES, Gunther. Sobre el Tratado de Derechos Reales. Tomo I. Jurista Editores. Junio del 2013.

MIRAVAL MARTINEZ, Katiushka. Sobre Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Alcances sobre los límites y necesidad de la propiedad: La intervención del Estado. Lima: 2010.

CHAUCA MEJORADA, Martin. Sobre La responsabilidad de ser propietario. En: La Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015

ENCINAS MORENO María Eugenia (2014). Tesis de maestría, INCENTIVOS Y RESTRICCIONES AL PROCESO PARA REGULARIZAR VIVIENDAS IRREGULARES. Tijuana, B. C., México

LUENGO MARTÍNEZ Aitor (2015) “El derecho a la ciudad y su naturaleza Jurídico – URBANISTICA”, UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID, ESPAÑA. (Tesis Doctoral para optar el grado de doctor)

FELIPE OSTERLING PARODI, sobre “Las Obligaciones”, Editora Jurídica Grijley, Marzo del 2007, 286p.

GARCÍA GARCÍA, Luis. “Principio de rogación y legalidad”. En Código Civil Comentado. Tomo X. Lima: Editorial Gaceta Jurídica, 2010.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “Derecho registral y notarial”. Lima: Ediciones Legales, 2015. III Tomos.

PASCO ORTIZ, Jorge. “Apuntes de derecho registral”. Lima: Dante Antonio Deluchi, 2005. p.163.

## Anexos

### Anexo 1. Matriz de Consistencia

#### MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACION DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Tarazona Quiñones, Vladimir romel

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	“Intervención de los copropietarios de predio rústico y su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios”
<b>PROBLEMA</b>	¿De qué manera se requiere la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios?
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>Problema Especifico 1</b> 1.- ¿De qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios? <b>Problema Especifico 2</b> 2.- ¿De qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios?
<b>SUPUESTO GENERAL</b>	La intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización en el registro de predios mediante la habilitación urbana de oficio se requiere de manera ambigua por el registrador, quien solicita la intervención del 100% de copropietarios para su aprobación, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización, sin la

	<p>intervención de los copropietarios, además la intervención de los copropietarios para su independización mediante la habilitación urbana de oficio no está expresa textualmente en la ley y reglamento.</p>
<p><b>SUPUESTO ESPECÍFICOS</b></p>	<p><b>Supuesto Jurídico 1</b></p> <p>Al solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios este afectaría de manera perjudicial a cada copropietario, requiriéndose la intervención del 100% de copropietarios mediante documento privado y firma legalizada, lo cual además se volvería complejo si tan solo uno no interviene, lo que generaría una observación al procedimiento y no se lograría la independización.</p> <p><b>Supuesto Jurídico 2</b></p> <p>Está regulado normativamente de modo deficiente, porque no se resuelve como se indica en la ley, y aun se sigue solicitado de su intervención, teniendo por aclarar si es necesario la intervención de los copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.</p>
<p><b>OBEJTIVO GENERAL</b></p>	<p>Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios</p>
<p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p>	<p><b>Objetivo Especifico 1</b></p> <p>Determinar de qué manera afectaria solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.</p>

	<p><b>Objetivo Especifico 2</b></p> <p>Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.</p>
<p>Categorías</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Independización mediante habilitación urbana de oficio.</li> <li>- Copropietarios de predio rústico</li> </ul>

**Anexo2. Instrumentos**

**GUIA DE ENTREVISTA**

**TITULO**

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

**Entrevistado:**

.....

**Cargo:** ..... **Institución:** .....

**OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no intervenga en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todos los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, tendiendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## ANEXO 3: VALIDACION DE INSTRUMENTOS



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Chavez Sánchez Jaime Pides  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente - UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Cuiza de preguntas de entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Tarazona Quiroz Vladimir Cornejo

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos, categorías e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

45 %

Lima, 09 de Octubre del 2017

*[Firma]*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 88676402 Telf: 964766487

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CLAVEZ ROBONAI, Mario Conza  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Preguntas de Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: .....

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e indicadores.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

Lima, 3 de octubre ..... del 2017

[Firma]  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 40512314 Telf. 995545522

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Castro Rodríguez Jilany Leslie  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Preguntas de Entrenamiento  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JANAZONA QUIROGA, URBANO RANIEL

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos, categorías e indicadores.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

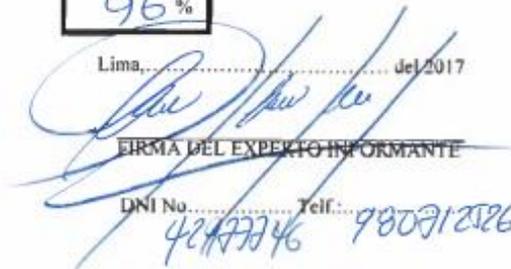
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

S

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

96%
-----

Lima, ..... del 2017


**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

 DNI No. 42177746 Telf.: 980212526

# ANEXO 4: ENTREVISTA ESCRITA

## Anexo2. Instrumentos

### GUIA DE ENTREVISTA

#### TITULO

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

Entrevistado: Henaoza Angeles, Juan Jacinto

Cargo: Secretario Judicial Institución: Podex Judicial

#### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

#### Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

Como autoridad municipal ellos actúan al territorio o lugar donde se va a construir dicha habilitación, y la cantidad de propietarios con los que se va a construir algunas edificaciones que sean y de acuerdo a su reglamento solicitan de la intervención de los copropietarios con documento pasado y firmado por todos para la aprobación de la habilitación por un tiempo de formalidad, otros quizás no, pero luego el registro lo solicita como requisito para su inscripción.

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

El tema de la intervención de los copropietarios para su independización es regulado no tanto en la ley como al reglamento por que cuando se trata de aprobar el tipo de edificación que se va a construir urbana de oficio se aprueba y con esta se conforma por el registrador independiente también, también que actúan en el registro por que no basta con tener un documento que respalda a este procedimiento, sino sobre de el registro de predios y su reglamento.

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

Considero que si uno formaliza más del registrador que del municipio, si la municipalidad cumple con aprobar la habilitación urbana de oficio de acuerdo a sus reglamentos, se va a tener el tema de si intervienen o cambio de uso del predio, sea urbano, se tiene que tener un acuerdo que pasa por el registro, así como en el registro se requiere que intervengan los copropietarios en su totalidad, considero que al trámite de habilitación e independización un predio rustico, un copropietario debería tener otro procedimiento por la gran cantidad de propietarios que intervienen.

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

Los perjudicados serían directamente los mismos copropietarios, quienes ya lejanos de la intervención del total de copropietarios y luego así con esta formalidad que se requiere por el registrador, hay que tener en cuenta que en la realidad la titularidad de un bien como todo en este tipo de predios es la propiedad se evita el litigio y por resolver, con respecto al mayor control del mismo, cuando en cuenta esto como la solicitud de la urbanización de todo el terreno, sería complejo y no lo sería.

2. ¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no intervenga en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Más que complejo, lo único que ocurriría sería que no se aproveche su independización, al estar los valores de la urbanización del 100% de copropietarios en la práctica es difícil, más aún al tratarse de un predio rustico en propiedad comunal, con una gran cantidad de urbanizaciones, pero si se podría ver la manera de por lo menos lograr la urbanización de una gran cantidad de copropietarios y la dependencia del registrador si la aplica una para aplicar la independización.

3.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todos los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Tendría que aclararse este procedimiento, sobre todo en el registro de predios, al respecto de la urbanización del 100% de copropietarios, ahora la habilitación urbana de oficio podría ser una alternativa que ayude a lograr a las independizaciones de estos predios con su sola aprobación, no tendría que ver cómo evaluar esta al registrador.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Considero no tan claro el procedimiento registral en cuanto al proceso de independización y sus formalidades, ahora con respecto a la intervención de la habilitación urbana si se puede independizar sin haberse aclarado para esa situación la problemática de muchos propietarios.

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

No tengo claro el procedimiento del registro en cuanto a aprobar una independización de predio rústico en copropiedad, sabiendo que existen diferentes tipos de independizaciones para diferente tipo de predio, es el resultado para aprobar la escritura de la habilitación pide un trámite, formalidades las cuales no están claros en la ley y reglamento, teniendo que aclararse.

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, teniendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

Si yo podría, al menos que la manera de intervenir del copropietario en cuanto a la aprobación de su predio rustico en el registro ya que a veces cuando el propietario ya tiene el predio ya en el registro y si se puede observar con claridad a su intervención ya está el terreno ya firme legalizada al 100%.

  
PODER JUDICIAL DEL PERU  
IVÁN ROBERTO MÉNDEZ ANGELES  
SECRETARÍA JUDICIAL  
AUTORIDAD DEL EJECUTIVO DE PUERTO RICO  
AUTORIDAD DEL EJECUTIVO DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

Anexo2. Instrumentos

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

Entrevistado: *Frick Lyn Puente Arboleda*

Cargo: *Registrador Público* Institución: *Sub Registro N° 10 - Sede UTA*

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

*NO ESTOY DE ACUERDO. CADA QUE LA H.U. DE OFICIO YA APROBADA PUEDE SER SUFICIENTE LA INDEPENDIZACIÓN*

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

*PERO TANTO NO HAYA OTRO MECANISMO LEGAL QUE REQUIERA SOLICITAR LA INTERVENCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.*

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

NO ESTOY DE ACUERDO, CERO QUE LA SOLA APROBACION DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO PARA LA INDEPENDIZACION SIN EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES RESULTA FALSA Y DAÑOSA.

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

NO ESTOY DE ACUERDO, POR QUE EN PREDIOS CON MULTIPLES COPROPIETARIOS SE HACE SUBCENSO LO QUE NO SON TODOS LOS COPROPIETARIOS.

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

SÍ, PERO QUE SE PUEDAN PRESENTAR SITUACIONES QUE NO PERMITAN CONTAR CON LA INTERVENCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.

2. ¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no interviene en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

SE VOLVERÍA IMPOSIBLE CUMPLIR EL PROCEDIMIENTO

4.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todo los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

SÍ SOBRETUDO CUANDO HAY CUANTOS DE COPROPIETARIOS. PUEDEN ESTAR EN EL EXTRANJERO, DE VIAJE, HABER FALLECIDO, EN CASTRACION EN UN CASO COMO HOSPITAL, ETC.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Caso que hay un voto. Pues la norma que pide la intervención del propietario es el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Considero que en casos donde hay votos de copropietarios la norma resulta excesiva, no toma en cuenta la realidad y las múltiples facetas que pueden perjudicar el procedimiento.

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

- Creo que no debería ser posible poder ser mayoría de copropietarios
- Otra, que se regule normativamente que no se requiera la intervención con los copropietarios

Ríos.

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, tendiendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

MIENTRAS NO EXISTA OTRA REGULACIÓN, DEBERIA EXIGIRSE LA INTERVENCIÓN DE TODOS LOS COPROPIETARIOS.

  
ERICK J. M. LLANETA AZNARAN  
Registrador Público  
Oficina Registral N° IX - Sede Lima

Anexo2. Instrumentos

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

Entrevistado: Milko Ruben Serra Azevedo

Cargo: Juez Institución: Poder Judicial

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

*Es de poco conocimiento el procedimiento de la habilitación urbana de oficio, se guiaré en el procedimiento lo anterior, la ley del municipio y la ley de habilitaciones urbanas, su trabajo es dar un alance de un predio rustico en compropiedad nos estamos refiriendo a una gran cantidad de fincas con muchos propietarios para buscar el saneamiento de su predio y la regularización de tal unión.*

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

*La habilitación urbana de oficio es un procedimiento municipal lo cual también está estipulado en la ley de habilitaciones urbanas, la teoría que hace una interpretación de las normas es unido a lo que se requiere con este procedimiento y la finalidad de tal unión con respecto a la intención de los copropietarios, es necesario que para lograr la independización mediante la oficio de oficio en la ley no debería de haberse de la intención de los copropietarios.*

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

Considero que esta solicitud es un poco compleja, porque los  
la intervención del 100% de copropietarios en la práctica es difícil  
no se ajusta con total, otros no se ubican, otros tienen subterráneos  
sus predios e incluso muchos tienen procesos sobre un derecho de  
la propiedad, o el tema de la regularización de su sistema pública, etc.  
Además esto es un procedimiento que está de cuenta al municipio y al  
Vigilante con respecto a la intervención de las acciones del poder para  
uso conformidad con dicho procedimiento.

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la  
intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización  
mediante la habilitación urbana de oficio?

~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

Si la finalidad es emborjarse el saneamiento y desarrollo del predio, no considero perjudicial sobre todo para los mismos propietarios quienes no lejan a la intervención del 100%, mas que con esa finalidad que pide el registro, no se esta considerando la gran cantidad de urbanizados de este tipo, copropietarios los cuales van a tener que urbanizar con su conformidad firmado un documento privado que fue legalizado.

2. ¿Para usted que tan complejo se volveria si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no intervenga en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Es mas una complejidad que debería tener en cuenta el registrador al solicitar este requerimiento o respuesta al solicitante la intervención del total de copropietarios de un predio rustico ya la realidad definitivamente debe ser muy complejo ahora si el procedimiento de la habilitación urbana de oficio / amolencia con respecto a este tipo de predios se debería de considerar la aprobación de este procedimiento para lograr la independización de estos predios.

3.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todos los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Complejo es la finalidad de si, para que urbanice el 100% de copropietarios de predio rustico con su aprobación mediante documento privado y forma legalizada si lo unico que es probable de cumplir, al tratarse de una gran cantidad de predios, su entrega los no complejo sino cuando el registrador le pide para urbanizar, quedando si lograr su finalidad.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Se tendría que revisar bien las normas y el reglamento sobre todo con respecto a lo que indica sobre el trámite y las cosas por hacer o medidas con respecto a la intervención total 100% de los propietarios se debería de hacer sobre todo por la finalidad que se busca tener en cuenta la gran cantidad de propiedades con esta problemática.

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Debería regularse por que pedir la intervención de todos los copropietarios para tener los independizados con la finalidad de que la parte de los que no quieren cumplir el trámite deficiente se regularize teniendo por adherirse en las normas y reglamento.

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, teniendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

Primero tendrían que aclararse el procedimiento en relación a la intervención de los copropietarios, considerando una solicitud que en la realidad de estos predios no está tan alta la prioridad, identificando su situación jurídica en cuanto a su titularidad, luego lo que se busca es un procedimiento al cual daría un aporte al saneamiento y regulación del predio o terreno lo cual sería beneficioso para la mayoría y sobre todo para el desarrollo del predio más allá de su problemática jurídica.

PODER JUDICIAL DEL PERU  
NIRKO ROSEN SIENRA ASENCIOS  
JUEZ  
CIRCUITO JUDICIAL DE PUENTE PIEDRA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

## Anexo2. Instrumentos

### GUIA DE ENTREVISTA

#### TITULO

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

Entrevistado: *Carlos Ernesto Oliveros Vsigas*

Cargo: *Copropietario* ..... Institución: *Comerciante - Independiente*

#### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

#### Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independización?

*Muchos de los copropietarios desconocen de este tipo de procedimiento y los requisitos que se solicitan, nosotros tratamos de ver la realidad de nuestro predio porque somos muchos los que somos los copropietarios, comprando acciones y derechos, los que nos imposibilita a ejercer un derecho individual de nuestra propiedad desconociendo los procedimientos.*

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

*Desconozco totalmente el reglamento y la ley con respecto al tema de la independización de un predio rustico, en copropiedad pero si es posible que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se logre la aprobación de la independización, no conozco bastante en unato a la regularización del predio, muchos de nosotros desconocemos el procedimiento.*

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación

urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

Solicitar la intervención de todos los copropietarios con la finalidad que se registre para lograr la independización o un cambio por si es posible, por que con la sola aprobación de la habilitación Urbana de Oficio se logra la independización hasta un punto práctico.

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

~~.....~~

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

Definitivamente es perjudicial porque saca una gran cantidad de copropietarios y nos venimos afectados si tan solo uno va hetero y con su conformidad creo que el registrador debería de recurrir a dicho requisito o si existiera otra forma o procedimiento para poder independizar esa área.

2. ¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no interviene en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Para lo que solicita el registrador se volvería complejo y no lograría que se independice de tal manera que tener la intervención del 100% de copropietarios es complicado porque no todos quieren intervenir, no todos están conformes y así como y otros no y por ahí también empieza los problemas de uno y otro y del propietario, se sabe que el beneficio saca para todos también.

3.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todos los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Si lo considero complejo porque no se logra la intervención de todos los copropietarios, en todo caso se podría optar por la intervención de la mayoría, lo que podría ser un medio de ser más fácil aprobar la independización.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Así como yo soy un juez los que desconocen de la ley o reglamento en un caso, a lo que se refiere al procedimiento de la habilitación urbana de oficio, si se independizasen porque si es probable que lo actúen para beneficio para muchos.

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Los desconozco totalmente, no está el hecho de si está regulado pero lo que si podría decir es que debería en todo caso simplificarse o regularse de una mejor manera para así resolver la problemática de muchos copropietarios que buscan su independización.

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

.....  
.....  
.....

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, tendiendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

Debería de simplifarse el procedimiento, todos sabemos desde hace mucho tiempo que esta problemática y son en realidad muy pocos los afectados en regularización de propiedad, a los que interesa a otros go y cuando se habla de se pregunta con respecto al procedimiento de la independización de questo lote, nos encontramos con esta problemática.

  
DNI:  
06229433



## Anexo2. Instrumentos

### GUIA DE ENTREVISTA

#### TITULO

Intervención de los Copropietarios de Predio Rústico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

#### Entrevistado:

Víctor Guillermo Rodríguez Tito

**Cargo:** Abogado-Certificador

**Institución:** Zona Registral N° IX Sede- Lima

#### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

#### Preguntas:

1. ¿Usted está de acuerdo con que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr dicha independizacion?

Si estoy de acuerdo, al margen de lo dispuesto por el Artículo 971° del Código Civil, todos los copropietarios tienen derecho a manifestar o no su voluntad, ello es un derecho fundamental reconocido por la Constitución. Respecto a la independización a través de la Habilitación Urbana de Oficio, es importante establecer que la independización es un acto registral y como tal y a la vez como premisa general requiere la intervención positiva de todos los copropietarios del predio, materia de independización.

2. ¿Considera usted viable que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio sin estar expresa textualmente en la ley y reglamento?

Si estoy de acuerdo, ya que la regla general, para lograr la independización es la intervención positiva de todos los copropietarios y ello no puede cambiar como regla general o principal, ya que de lo contrario se opondría a lo dispuesto por el Código Civil. Sin embargo, creo que las normas generales y/o principales pueden tener excepciones, y estando a que la habilitación urbana de oficio es un procedimiento excepcional, pueden haber aplicaciones excepcionales o supletorias con el cual cubriríamos las omisiones o vacíos de la norma legal en el sentido que no señala expresamente la intervención de los copropietarios en estos procedimientos.

3. ¿Usted está de acuerdo con que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, sin considerar que con la sola aprobación de la habilitación urbana de oficio se puede lograr la independización?

Como premisa y regla general estoy de acuerdo que se solicite la intervención del 100% de copropietarios para la independización; Sin embargo no estoy de acuerdo que en procedimientos excepcionales, como es la Habilidad Urbana de Oficio, se exijan el cumplimiento de normas o premisas generales, ya que por su naturaleza de excepcional, también deberían aplicarse normas excepcionales o supletoriamente se debería aplicar la norma principal en cuanto le sea aplicable para alcanzar su finalidad ulterior, que es la independización de los lotes.

4. ¿Está usted de acuerdo respecto a la solicitud del registrador sobre la intervención del 100% de copropietarios para la aprobación de su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

No estoy de acuerdo ya que debería tener presente que la Habilidad Urbana de Oficio es un procedimiento excepcional y es en forma excepcional que se busca alcanzar la misma finalidad (cambio de uso e independización de lotes) que también tiene el procedimiento regular u ordinario de Habilidad Urbana. En tal sentido, en un procedimiento de Habilidad Urbana de Oficio, resulta válido aplicar normas excepcionales o las disposiciones generales, incluyendo las del procedimiento regular u ordinario (no excepcional) de Habilidad Urbana, siempre que sea favorable a la Habilidad Urbana de Oficio.

## OBJETIVO ESPECIFICO JURÍDICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios

Preguntas:

1. ¿Considera usted perjudicial que se solicite la intervención del 100% de copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio mediante documento privado y forma legalizada?

Si, por cuanto el cambio de uso e independización de lotes, generada por la Habilidadación Urbana de Oficio es favorable para todos los copropietarios, incluyendo para aquellos que no participan en el documento privado. Es decir no hay perjuicio para ningún copropietario, por tal razón no es necesario que intervengan el 100% de copropietarios en el documento privado

2. ¿Para usted que tan complejo se volvería si tan solo un copropietario de predio de predio rustico no intervenga en el procedimiento para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Para las normas registrales, es imprescindible que el 100% de copropietarios intervengan en el procedimiento de independización; por tal motivo es muy perjudicial para los copropietarios que por falta de la intervención de un copropietario, no se pueda inscribir la independización en el Registro. Por tal razón, la norma legal que regula la Habilidadación Urbana de Oficio debe ser corregida y/o aclarada para salvar este tipo de situaciones.

4.- ¿Considera usted complejo el procedimiento con respecto a la intervención de todo los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Si, la realidad extrarregistral nos dice que es muy difícil que todos los copropietarios estén de acuerdo en participar positivamente en el procedimiento de independización, esto mismo sucede en inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad Exclusiva y Común. Por tal razón el procedimiento de independización se torna complejo y difícil para lograr su inscripción registral. Es por ello que las normas legales referidas a la independización como consecuencia de una Habilidadación Urbana de Oficio, deben ser corregidas y/o aclaradas.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Analizar cuál es el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios.

### Preguntas:

1. ¿Para usted la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio está regulado de manera deficiente porque no se resuelve como se indica en la ley?

Si, la regulación o normatividad de la Habilidadación Urbana de Oficio es muy escueta, y no ha tomado en cuenta los aspectos sociales, administrativos y registrales que son importantes para lograr la inscripción en los registros públicos.

2. ¿Cómo considera usted la regulación normativa con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio?

Considero que es muy pobre porque hay muchos vacios y omisiones, lo cual origina diversas interpretaciones en su forma de aplicación e inscripción registral. Siempre se espera que la norma legal prevea todas las situaciones, premisas y obstáculos para poder ejecutarla, máxime si entendemos que la Habilidadación Urbana al ser un procedimiento especial y excepcional, ésta debería estar correctamente regulada desde su aprobación hasta lograr la independización.

3.- ¿Cómo considera usted que se siga solicitando la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio si no se indica claramente en la ley y reglamento?

Considero que la norma legal que regula las Habilidadaciones Urbanas de Oficio debe ser mejorada y debe establecer un procedimiento especial y simplificado desde su aprobación hasta su inscripción registral. Mientras esto no suceda, se deberá seguir aplicando normas excepcionales o supletoriamente la norma principal que regula las diversas modalidades de Habilidadación Urbana, en cuanto le sean favorables para alcanzar su finalidad.

4.- ¿Considera usted que debería seguir solicitándose la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización, tendiendo por aclarar si es necesario de su intervención mediante el procedimiento de la habilitación urbana de oficio?

Considero que sólo en los casos de Habilitación Urbana de Oficio, no debería exigirse la intervención del 100% de copropietarios, ya que la naturaleza de dicho procedimiento es especial y como tal podría exigirse mayorías calificadas para lograr la independización de los lotes, sobre todo porque desde cualquier punto de vista (económico y social) el cambio de uso y la independización de los lotes, siempre será en beneficio de los copropietarios, incluyendo de aquellos que no intervienen en la independización, y al no haber perjuicio para ningún copropietario, es innecesario la intervención de todos los copropietarios en el procedimiento de independización.



Victor Guillermo Rodríguez Tito  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

## ANEXO 5: RESOLUCIÓN



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

### TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN No. 096 - 2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 21 de febrero de 2014.



**APELANTE** : **ROSA ANGELICA CABANILLAS GOICOCHEA.**  
**TÍTULO** : **N° 727712 del 05.08.2013.**  
**RECURSO** : **N° 103636 DEL 22.11.2013.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS DE LIMA.**  
**ACTO (s)** : **HABILITACION URBANA DE OFICIO.**  
**SUMILLA** :

#### **HABILITACION URBANA DE OFICIO: PRESENTACIÓN DEL TÍTULO ANTE EL REGISTRO.**

*"Cuando el artículo 24-A de la Ley 29090 señala que, "(...) La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. (...)", ello no significa que solo estas personas son las autorizadas para realizar dicha inscripción, sino que siendo que el acto que aprueba la habilitación urbana de oficio es uno de carácter administrativo y además de constitutivo, el derecho nacido por dicho acto, interesa no solo a la municipalidad respectiva, sino sobre todo al titular registral o los directamente beneficiarios con dicha resolución, razón por la cual la norma les faculta para poder gestionar la inscripción individual y además correr con el pago de los derechos registrales correspondientes".*

#### **HABILITACION URBANA DE OFICIO: TOLERANCIAS CATASTRALES REGISTRALES.**

*"Al respecto este colegiado estima que la Directiva de Tolerancias Catastrales – Registrales, si es aplicable al presente caso en el cual se pretende la inscripción de una habilitación urbana de oficio por cuanto la información catastral contenida en los planos elaborados producto de la habilitación urbana de oficio provienen de una entidad generadora de catastro que da fe de la realidad física del predio y del contenido técnico del plano; y además sería un contrasentido que, conforme a lo señalado en el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XIX del Tribunal Registral, se permitiera la rectificación de área de un predio urbano en mérito*

## RESOLUCIÓN No. -096- 2014-SUNARP-TR-A

*al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13° de la Ley 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, y sin embargo, no se le permitiera "curarse a sí mismo"<sup>1</sup>, en la misma forma que sanaría a terceros, cumpliendo los mismos requisitos; lo que en el presente caso ha ocurrido, por cuando las medidas perimétricas del predio son las mismas, y el área de Catastro no ha determinado que el predio haya sufrido variación en sus linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio".*

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA



Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio respecto del predio inscrito en la ficha N° 1324257 que continúa en la partida electrónica N° 11042501 del Registro de Predios de Lima, en mérito de los siguientes documentos:

- Resolución No. 592-2013-RASS-DSNo. 2050812012-ACUM, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.
- Memoria Descriptiva de la Urbanización San Mateo, visada por la Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro Arq. Susana Ramírez De La Torre.
- Valorización de Obra de Habilitación Urbana Urbanización San Mateo (Habilitación Urbana de Oficio), suscrita por el Alberto Céspedes Santos, con firma certificada por Notario Público, Ricardo José Barba Castro.
- Plano Perimétrico visado por la Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, Arq. Susana Ramírez De La Torre.
- Plano de Trazado y Lotización visado por la Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, Arq. Susana Ramírez De La Torre.

<sup>1</sup> Medice, cure te ipsum.

RESOLUCIÓN No. 096-2014-SUNARP-TR-A

- Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones visado por la Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, Arq. Susana Ramirez De La Torre.
- Escrito de subsanación de observaciones.
- Escrito conteniendo el recurso de apelación.



**DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador del Registro de Predios de Lima, Luis Miguel Rubio Díaz, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"(...)

**REINGRESO DE FECHA 19.11.2013**

*Visto el reingreso, se advierte que la Sra. ROSA ANGELICA CABANILLAS GOICOCHEA interpone Recurso de Apelación en contra de la Observación de fecha 15/11/2013; sin embargo, de conformidad con lo señalado en el Numeral X del Título Preliminar y el artículo 146° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el recurso de apelación debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes.*

*En tal sentido, no habiéndose subsanado lo advertido en la esquila de observación anterior se reitera la observación cuyo tenor literal es:*

**REINGRESO DE FECHA 28. 10.2013**

*Mediante documento de fecha 28.10.2013, se ha señalado sobre la diferencia entre el área inscrita del predio matriz y la que figura en el plano que es aplicable las tolerancias catastrales -registrales aprobados por la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.*

*Al respecto, se advierte que dicha Directiva señala:*

**CONTENIDO:** *La presente Directiva se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades Generadoras de Catastro, y por el Registro de Predios en los siguientes casos:*

**Caso1:** *Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana*

**RESOLUCIÓN No. -096-2014-SUNARP-TR-A**

*Sin embargo en el presente caso, justamente se está pidiendo la inscripción de la habilitación urbana, por lo que no resulta la aplicación de la citada directiva en la medida que el predio registrado en la Partida N° 11042501 del Registro de Predios todavía no cuenta con habilitación urbana inscrita.*

*Solicitud de inscripción*

*Es decir la aplicación de la citada directiva presupone que exista una habilitación urbana inscrita, por lo que en el caso particular de la inscripción de la habilitación urbana no sería aplicable, por lo que en todo caso previamente debería efectuarse una rectificación de área, teniendo en cuenta que vía habilitación urbana no procede efectuar una rectificación de área.*



*Asimismo, de la revisión de la Partida Electrónica N° 110442501 se aprecia que al contar el predio con una diversidad de Copropietarios, en consecuencia, los copropietarios deberán de intervenir dando su conformidad con respecto a la **Habilitación de Oficio, por lo que deberán de manifestar su consentimiento mediante documento privado con certificación de firma notarial.** toda vez que conforme el **Art. 29-A de la Ley 29090** la inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe in totalidad de propietarios.*

*Sin perjuicio de lo mencionado, subsiste la observación señalada en la esquila anterior cuyo tenor literal es:*

**INFORME TECNICO DE CATASTRO:**

*Según el Informe Técnico N° 12146-2013-SUNARP-ZRN°LX/OC de 15 de Agosto de 2013:*

*- Revisada In partida en estudio está registra un área de 12,333.50 m2. diferente a lo acotado en el plano presentado con 12,265.97 m2.*

*En tal sentido sirvase subsanar, pudiendo en todo caso previamente efectuar la rectificación de área conforme alguno de los mecanismos establecidos en el Art. 13 de la Ley N° 27333.*

**DE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO**

*Revisada la Resolución de Alcaldía N° 592-2013 se aprecia que en el artículo Primero se declara la Habilitación Urbana de Oficio sobre la zona denominada San Mateo, ubicada en el Sector 2, del distrito de Santiago de Surco, conformada por el terreno que formó parte del Fundo San Mateo, inscrito en in Ficha N° 1324257 continuada en la Partida Registral N° 11042501 cuya titularidad corresponde a la Sra. Brigida Margarita Arias Aguilar y Otros. Estando a lo señalado, se ha revisado los antecedentes registrales*

## RESOLUCIÓN No. -096-2014-SUNARP-TR-A

*Partida Electrónica N° 110442501, en la cual se aprecia que existe diversidad de Copropietarios.*

*En tal sentido, sírvase presentar documento privado con firma legalizada ante notario en in que todos los titulares registrales brinden su consentimiento de la habilitación urbana y la independización de los lotes como consecuencia de la habilitación urbana de oficio.*

- *Se deja constancia que toda subsanación deberá de efectuarse siguiendo la misma formalidad del documento) que se aclara, conforme lo disponen los artículos 45 y 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*
- *Se solicita al usuario e limite a subsanar únicamente los puntos materia de observación en in presente esqueta, absteniéndose de presentar nueva documentación que incluya el texto íntegro del documento que se aclara.*

(...)"



#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio sobre el que versa la presente apelación corre inscrito en la ficha N° 1324527 que continúa en la partida electrónica N° 11042501 del Registro de Predios de Lima.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Raúl Jimmy Delgado Nieto.

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

- a) Si las tolerancias catastrales registrales son de aplicación a la inscripción de habilitación urbana.
- b) Si deben intervenir dando su conformidad a la habilitación urbana de oficio los copropietarios con derechos inscritos en la partida registral respectiva.
- c) Si la solicitud de inscripción de habilitación urbana de oficio de la totalidad del predio inscrito requiere contar con el informe previo del Área de Catastro, de acuerdo a lo establecido en la Directiva N° 08-2004-SUNARP-SN y el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VI. ANÁLISIS

VI.1. **SI DEBEN INTERVENIR DANDO SU CONFORMIDAD A LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO LOS COPROPIETARIOS CON DERECHOS INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL RESPECTIVA.**

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



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

3. A su vez, el artículo 32 del mismo reglamento indica que la calificación registral comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

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

*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...)."*

RESOLUCIÓN No.-096- 2014-SUNARP-TR-A

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio respecto del predio inscrito en la ficha N° 1324257 que continúa en la partida electrónica N° 11042501 del Registro de Predios de Lima, en mérito de los siguientes documentos:

El Registrador ha denegado la inscripción fundamentalmente por dos motivos:

- a) En el presente caso se está pidiendo la inscripción de una habilitación urbana, por lo que no resulta de aplicación la Directiva No. 01-2008-SNCP/CNC.
- b) De la revisión de la partida electrónica No. 110442501 se aprecia que al contar el predio con una diversidad de copropietarios, en consecuencia, los copropietarios deberán intervenir dando su conformidad con respecto a la habilitación urbana de oficio, por lo que deberán manifestar su consentimiento mediante documento privado con certificación de firma notarial, toda vez que conforme al artículo 29-A de la Ley 29090 la inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.



N° 08-2004-SUNARP-SN y el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En tal sentido, procederemos al análisis en este ítem VI.1) lo señalado en el acápite b) antes señalado.

5. El artículo 3 de la Ley N° 29090 -Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, define a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.

El numeral 9 del artículo 4 de la Ley N° 29090, modificado por el artículo 6 de la Ley N° 29476 publicada el 18/12/2009, señala que:

"9. Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen

**RESOLUCIÓN No. -096- 2014-SUNARP-TR-A**

competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. ✓

Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley."

Asimismo, el artículo 24 de la Ley N° 29090, modificado por el artículo único de la Ley N° 29898, publicada el 11 julio 2012, dispone lo siguiente:

**"Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio**

*Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana."*

Así, tratándose de una habilitación urbana de oficio, como en el presente caso, el artículo 24-A de la Ley N° 29090 regula el procedimiento que debe seguirse, señalando:

**"Artículo 24-A.- Procedimiento de habilitación urbana de oficio**

*El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.*

*La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico cuyos requisitos lo establece el reglamento de la presente Ley.*

*La municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.*

*Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe:*

- a) *Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

RESOLUCIÓN No. -096- 2014-SUNARP-TR-A

- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- e) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de riego y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso."

6. Asimismo, el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando:

**"Artículo 48.- Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio**

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la Ley N° 29898, en aplicación del literal a) del artículo 24-B de dicha Ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la Resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva."

Como se puede apreciar, en el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, motivo por el cual será necesario remitirnos al artículo 41 del mencionado reglamento, que señala que "Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que

RESOLUCIÓN No. -096- 2014-SUNARP-TR-A

- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- e) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso."

6. Asimismo, el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando:

**"Artículo 48.- Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio**

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la Ley N° 29898, en aplicación del literal a) del artículo 24-B de dicha Ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la Resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva."

Como se puede apreciar, en el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, motivo por el cual será necesario remitirnos al artículo 41 del mencionado reglamento, que señala que "Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que

**RESOLUCIÓN No. -096-2014-SUNARP-TR-A**

b) Asimismo, siendo que, a diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares de habilitación urbana, el supuesto de las habilitaciones urbanas de oficio constituye un **procedimiento excepcional** para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su inicio no depende de la voluntad del interesado sino de la propia autoridad municipal. Y si bien puede presentarse el supuesto en que sea el propio administrado quien solicite a la autoridad municipal que dé inicio al procedimiento de habilitación urbana de oficio, dicha entidad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedará a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes.



En ese orden de ideas, puede concluirse que la habilitación urbana de oficio puede incluso realizarse sin la intervención del propietario, siempre que se haya cumplido con notificársele durante el procedimiento, tal como señala la Ley y su reglamento. Lo que en el presente caso ha ocurrido, pues tal como aparece del segundo párrafo de la segunda hoja de la Resolución No. 592-2013-RASS-DSNo. 2050812012-ACUM, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, según la cual se indica lo siguiente:

"Que, conforme a lo previsto en el artículo 24-A de la Ley No. 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley No. 29898, se cumplió con identificar el predio matriz; se efectuó la notificación a los propietarios registrales, así como también a los ocupantes de la zona denominada San Mateo o Las Animas, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, y se elaboró el expediente técnico que sustenta la declaración de habilitación urbana de oficio".

En consecuencia, debe revocarse el segundo extremo de la observación formulada al título venido en grado.

**VI.2. SI LAS TOLERANCIAS CATASTRALES REGISTRALES SON DE APLICACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE HABILITACIÓN URBANA.**

RESOLUCIÓN No. -096-2014-SUNARP-TR-A

- b) Asimismo, siendo que, a diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares de habilitación urbana, el supuesto de las **habilitaciones urbanas de oficio constituye un procedimiento excepcional** para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su inicio no depende de la voluntad del interesado sino de la propia autoridad municipal. Y si bien puede presentarse el supuesto en que sea el propio administrado quien solicite a la autoridad municipal que dé inicio al procedimiento de habilitación urbana de oficio, dicha entidad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedará a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes.



En ese orden de ideas, puede concluirse que la habilitación urbana de oficio puede incluso realizarse sin la intervención del propietario, siempre que se haya cumplido con notificársele durante el procedimiento, tal como señala la Ley y su reglamento. Lo que en el presente caso ha ocurrido, pues tal como aparece del segundo párrafo de la segunda hoja de la Resolución No. 592-2013-RASS-DSNo. 2050812012-ACUM, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, según la cual se indica lo siguiente:

"Que, conforme a lo previsto en el artículo 24-A de la Ley No. 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley No. 29898, se cumplió con identificar el predio matriz; se efectuó la notificación a los propietarios registrales, así como también a los ocupantes de la zona denominada San Mateo o Las Animas, ubicado en el distrito de Santiago de Surco, y se elaboró el expediente técnico que sustenta la declaración de habilitación urbana de oficio".

En consecuencia, debe revocarse el segundo extremo de la observación formulada al título venido en grado.

**VI.2. SI LAS TOLERANCIAS CATASTRALES REGISTRALES SON DE APLICACIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE HABILITACIÓN URBANA.**

RESOLUCIÓN No. -096- 2014-SUNARP-TR-A

Mayores de 1000

1.0

9. Al respecto este colegiado estima que la Directiva de Tolerancias Catastrales – Registrales, si es aplicable al presente caso en el cual se pretende la inscripción de una habilitación urbana de oficio por cuanto la información catastral contenida en los planos elaborados producto de la habilitación urbana de oficio provienen de una entidad generadora de catastro que da fe de la realidad física del predio y del contenido técnico del plano; y además sería un contrasentido que, conforme a lo señalado en el tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XIX del Tribunal Registral, se permitiera la rectificación de área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13º de la Ley 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, y sin embargo, no se le permitiera "curarse a sí mismo"<sup>3</sup>, en la misma forma que sanaría a terceros, cumpliendo los mismos requisitos; lo que en el presente caso ha ocurrido, por cuando las medidas perimétricas del predio son las mismas, y el área de Catastro no ha determinado que el predio haya sufrido variación en sus linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio.



En tal sentido, debe revocarse el primer extremo de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad, y con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana, autorizada mediante Resolución N° 161-2013-SUNARP/PT.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente Resolución.

<sup>3</sup> Medice, cure te ipsum.

**RESOLUCIÓN No. -096-, 2014-SUNARP-TR-A**

**Regístrese y comuníquese.**



**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**JORGÉ LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**VICTOR JAVIER PERALTA ARANA**  
Vocal (s) de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

## **ANEXO 6: GUIA DE ANALISIS DE FUENTE NORMATIVA**

### **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE NORMATIVA**

#### **TÍTULO**

Intervención de los Copropietarios de Predio Rustico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

#### **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio

#### **REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Se indica en el reglamento en el Artículo 48 sobre inscripción de habilitaciones urbanas de oficio, este se refiere a que cuando a la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción será extensiva por el solo mérito de la resolución que emita la municipalidad, aprobando dicha habilitación. Ahora se debe entender que el registrador tiene la formalidad de solicitar la intervención de los copropietarios de predio rústico mediante documento privado y forma legalizada para poder aprobar dicha independización, lo cual seguirá hasta hoy siendo una problemática a resolver.

#### **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 2011., sobre el principio de rogación y legalidad, se indica que los registradores califican los documentos en cuanto a su solicitud de inscripción, la capacidad de los otorgantes y sobre todo la validez del acto a inscribir, por lo que es necesario evaluarlos de acuerdo al requerimiento de cada inscripción, ante esto se verifica la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así también como la formalidad del título en el que se consta y los demás documentos presentados. Además, los requerimientos del registrador pueden ser cuestionados y apelados ante una instancia superior el cual es el tribunal registral, el cual resolvería en segunda instancia un proceso administrativo, el cual haya sido observado, tachado o de cualquier otra decisión por parte del registrador.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

### **INDEPENDIZACION MEDIANTE LA HABILITACION URBANA DE OFICIO**

El procedimiento de la habilitación urbana de oficio es un procedimiento municipal, el cual está regulado en la ley de habilitaciones urbanas N° 29090 modificado por la ley N° 30494, el cual indica su procedimiento, el mismo que va dirigido hacia aquellos predio rústicos en copropiedad, con la finalidad de poder aprobar la habilitación urbana sobre estos predios, sin embargo en esta ley no indica la intervención del copropietario para su aprobación, ya que la municipalidad tiene la facultad de aprobarla, ahora cuando se lleva al registro la aprobación de esta habilitación para su inscripción, se solicita la misma y a la vez se pide la independización de cada lote del terreno , sin embargo el registrador solicita de la intervención del 100 % de copropietarios mediante documento privado y firma legalizada para aprobar la independización, lo cual sin duda lo vuelve complicado, ya que no todos de los muchos copropietarios participarán con su conformidad, quedando observado dicho pedido.

### **NORMA CONSTITUCIONAL E INTERNACIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

Art. 70 de La Constitución Política del Perú y el Art. 115 del Código Civil, en cuanto al de propiedad la cual es inviolable, y que el estado lo garantiza, ejerciéndose una armonía con el bien común y dentro de los límites que la ley permite, además de considerar el derecho a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo el cual se desarrolla en un enfoque que no solo trata de reinterpretar y reformar nuestros sistemas legales en relación a la propiedad predial, sino además que es necesario trabajar en la consolidación normativa del derecho a la ciudad, como un reconocimiento pleno de los derechos colectivos, esto se tendrá que trabajar en la creación de un cuerpo normativo que concilie los derechos sobre la propiedad y lo que se debe ir construyendo en cuanto a la regulación sobre el desarrollo y la gestión del suelo urbano,

contribuyendo y creando las condiciones para las ciudades más exclusivas y equitativas.

## **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

**Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio**

### **NORMATIVIDAD Y REGLAMENTO**

Art. 31 del Título IV de Calificación del reglamento de inscripciones, nos indica que la norma con respecto a la calificación registral que el registrador efectúa a un título antes de ingresar al registro, tiene como alcances diferentes perspectivas, considerando que estos cambian de acuerdo con el sistema registral que se haya adoptado, de tal modo que los objetivos del sistema se desarrollan en función inmediata de la clase y proporción de lo requerido por el solicitante y en virtud de la ley del procedimiento registral y la ley de inscripciones de predios, siendo así una materia de calificación por parte del registrador quien resolverá determinadas observaciones o alcances que integren los documentos que se presenten en referencia a lo que se solicite y busque inscribir, sin embargo y en ocasiones no siempre queda claro la decisión del registrador en cuanto a su decisión tendiendo por aclarar dicha decisión ante la siguiente instancia el cual es el tribunal registral, y es que existe ambigüedad en algunas normas que son calificadas por el registrador y además dentro del reglamento de inscripciones de predios también se puede encontrar algún vacío el cual en algunos casos es adecuado por otro artículo del mismo reglamento, tendiendo por resolver un procedimiento el cual no está claro en la norma y en la ley.

## **ANEXO 7: GUIA DE FUENTE JURISPRUDENCIAL**

### **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE JURISPRUDENCIAL**

#### **TÍTULO**

Intervención de los Copropietarios de Predio Rustico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

#### **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio

**Tribunal Registral  
Resolución N°096-2014-SUNARP.TR-A**

**Arequipa, 21 de Febrero del 2014**

**APELANTE : ROSA ANGELICA CABANILLAS GOICOCHEA**  
**TITULO : N°727712 del 05.08.2013**  
**RECURSOS : N° 103636 DEL 22.11.2013**  
**REGISTRO : PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO(S) : HABILITAICON URBANA DE OFICIO**

Análisis punto VI.1. Si deben intervenir dando su conformidad a la habilitación Urbana de Oficio los copropietarios con derechos inscritos en la Partida registral respectiva, la calificación registral constituye una aprobación rigurosa y exhaustiva la cual es efectuada por el registrador y en su caso por el tribunal Registral como órgano de segunda instancia dentro del procedimiento registral, con el fin de establecer si los títulos que se presentan cumplen con la formalidad exigida por el artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; cabe decir la legalidad de los documentos en cuanto a su solicitud de inscripción, determinado al capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo esto en atención a lo que se evalué del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y delos asientos de inscripción. Así mismo el artículo 48 del reglamento de inscripciones del registro de predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando ”

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva”, como se puede apreciar el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, en este sentido, determinado la naturaleza del procedimiento de la habilitación urbana de oficio la cual no requiere la intervención del propietario, y que para la independización de los lotes se requiere solo la presentación de la documentación técnica señalada, concluyendo que no es necesario la presentación del documento privado exigido por el registrador.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

### **Tribunal Registral Resolución N°096-2014-SUNARP.TR-A**

**Arequipa, 21 de febrero del 2014**

**APELANTE : ROSA ANGELICA CABANILLAS GOICOCHEA**  
**TITULO : N°727712 del 05.08.2013**  
**RECURSOS : N° 103636 DEL 22.11.2013**  
**REGISTRO : PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO(s) : HABILITAICON URBANA DE OFICIO**

Cuando el artículo 24-A de la ley 2990 señala que, “La inscripción individual registral es gestionada por el propietario, o por la organización con personería jurídica que junte a la totalidad de propietarios”, esto significa que solo estas personas son las autorizadas para realizar tal inscripción, siendo que el acto que apruebe la habilitación urbana de oficio es de carácter administrativo y además de constitutivo, el derecho surgido por dicho acto, interesa no solo a la municipalidad respectiva, sino sobre todo al titular registral o a los directamente beneficiarios con dicha resolución, motivo por el cual la normal les aprueba poder gestionar la inscripción individual y además correr con el pago de los derechos registrales correspondientes. Asimismo, a diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares en referencia a las habilitaciones urbanas, el supuesto de las habilitaciones urbanas de oficio establece un procedimiento excepcional para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su procedimiento no va depender de la voluntad del interesado sino de la propia identidad municipal, ante ello la problemática principal surgiría dentro del registro al solicitar la intervención del 100% de copropietarios pedido solicitado por el registrador el cual se determinaría como una afectación al procedimiento regular de lo que se busca para la regularización o saneamiento total de un predio,

quedando observado, en algunos casos continuando su proceso en la segunda instancia y en otros denegándose dicha inscripción.

#### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

**Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio**

**. Tribunal Registral  
Resolución N°096-2014-SUNARP.TR-A**

**Arequipa, 21 de febrero del 2014**

**APELANTE : ROSA ANGELICA CABANILLAS GOICOCHEA  
TITULO : N°727712 del 05.08.2013  
RECURSOS : N° 103636 DEL 22.11.2013  
REGISTRO : PREDIOS DE LIMA  
ACTO(s) : HABILITAICON URBANA DE OFICIO**

De acuerdo a la resolución y en referencia a los puntos de análisis con respecto a determinar si procede la inscripción de la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de oficio, se detalla en la misma que el artículo 48 del reglamento de inscripciones del registro de predios regula la inscripción de una habilitación urbana señalando que cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva, en este caso el registrador independizara el área objeto de la habilitación en merito a los documentos mencionado en el presente artículo, determinando que el citado artículo no prevé los requisitos necesarios para la independización de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, motivo por el cual según el análisis de la resolución se remite al artículo 41 del mencionado reglamento, el cual señala que “al inscribir la recepción de obras, el registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, por lo que se puede determinar en esta resolución que no está claro el tratamiento normativo con

respecto a la independización de un predio rustico en copropiedad mediante la habilitación urbana de oficio y que para la resolución de esta resolución del tribunal registral se tuvo que adecuar a otro artículo con respectó al procedimiento de las habilitaciones urbanas para poder resolver dicho requerimiento.

## **ANEXO 8: GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCTRINAL**

### **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCTRINAL**

#### **TÍTULO**

Intervención de los Copropietarios de Predio Rustico y su Independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios

#### **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio

Esquivel (2010) menciona al respecto:

[...] La Independización sin cambio de uso de un predio rustico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito de la resolución municipal de parcelación emitida de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones y los planos que forman parte de ella, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente. (pag.38)

Lobaton (2014) afirma:

[...] La progresiva demanda de vivienda y el incremento del poder adquisitivo informal, junto a la carencia del suelo habilitado para poder edificar, han producido una rareza comparable y conocida como “tráfico de tierras”, el cual se manifiesta principalmente por la falta de formación y el desarrollo de la población con bajos recursos. Se informa que se encuentra la grave desigualdad social y económica en los diferentes ámbitos territoriales, lo que repercute que dentro del territorio se produzcan grandes diferencias entre las ciudades y las áreas rurales, concentrándose en esa última la población con mayor nivel de pobreza y con menores oportunidades de desarrollo o mejora en su calidad de vida. (Chang R, 2014, p.44)

## **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1**

Determinar de qué manera afectaría solicitar la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio.

Avendaño (2014) menciona al respecto:

[...] La Propiedad es tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo que confiere al titular en cuanto a lo absoluto toda la facultad posible del uso, goce y disfrute del bien, a la vez de disponer del bien objeto del derecho. En lo que respecta a su desarrollo o saneamiento este se determinara de acuerdo a las normas establecidas (p.115)

Esquivel (2009) afirma que “Al no sanear un predio este se desvalorizaría y no sería beneficioso para el propietario, lo que se busca es darle un desarrollo e individualización al mismo. “(pág. 19)

## **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

Analizar de qué manera está regulado el tratamiento normativo con respecto a la intervención de los copropietarios de predio rustico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio

Córdova (2012) menciona al respecto:

[...] El reconocer a la propiedad como un derecho constitucional constituye un elemento principal en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano manifiesta que con respecto a la economía nacional se prolonga en cuanto a las diversas formas de propiedad, esto es en palabras del Tribunal constitucional, se refiere de uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de constitución económica, pero se advierte que no es un derecho absoluto, sino que se debe ejercer en pacificación con el bien común y dentro de los límites de la ley el cual se indica en el artículo 70 CP.(p.3)

Lobaton (2014) afirma que “La regulación normativa con respecto a la independización de un predio se rige por las normas que se establezcan y de acuerdo al tipo de predio. “