

LEY QUE REGULA LA INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES ADQUIRIDAS POR ACCIONES Y DERECHOS

El Congresista de República, que suscribe **JUAN CARLOS MORI CELIS**, con la facultad establecida en el artículo 107° de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 22° inciso c), 67°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA LA INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES ADQUIRIDAS POR ACCIONES Y DERECHOS

Artículo 1°.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto regular el procedimiento de independización registral de inmuebles adquiridos por acciones y derechos que se encuentren debidamente inscritos en los asientos de la partida electrónica matriz, para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad privada. La independización de acciones y derechos constituye un acto de administración registral orientado exclusivamente a la apertura de partidas independientes en el Registro de Predios, sin configurar un acto de disposición patrimonial sobre el bien común.

Artículo 2°.- Finalidad de la Ley

La presente ley, tiene por finalidad promover la independización e inscripción de inmuebles adquiridas por acciones y derechos por escrito pública inscrita en asientos de la partida electrónica matriz, con ubicación determinada en zonas con habilitación urbana y en predios rústicos de expansión urbana.

Artículo 3°.- Ámbito de aplicación

La presente ley, es de aplicación nacional sobre inmuebles en zonas con habilitación urbana y en predios rústicos de expansión urbana adquiridas por acciones y derechos, inscritos en los asientos registrales de la partida electrónica matriz, que cuenten con escritura pública, minuta o contrato de compraventa privada con firma legalizada o con resolución judicial con calidad de cosa juzgada, con ubicación física determinada y con coordenadas UTM.

La presente Ley no es aplicable para el régimen de la propiedad horizontal, regulado por Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de

Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, modificado por el Decreto Legislativo N° 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal.

Artículo 4°.- Procedimiento de independización e inscripción de acciones y derechos

El procedimiento consiste en la apertura de una partida registral para cada propiedad inmueble adquirida por acciones y derechos con edificación o sin ella, inscrita en los asientos registrales de la partida electrónica matriz o no, que cuenten con escritura pública, minuta o contrato de compraventa privada con firma legalizada o con resolución judicial con calidad de cosa juzgada. En el Registro Público se archivan los planos de ubicación, plano de lotización, plano de independización, plano perimétrico y memoria descriptiva que detalla las áreas y linderos.

Artículo 5°.- Verificación obligatoria del tracto sucesivo registral previo a la independización

Para la apertura de partidas independientes derivadas de la adquisición de predios por acciones y derechos, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP deberá verificar, bajo responsabilidad, la existencia y continuidad del tracto sucesivo registral en la partida matriz, a fin de garantizar la legitimidad del derecho de propiedad y evitar la generación de partidas con vicios de origen. La verificación del tracto sucesivo comprende:

- a. La constatación de que el título de adquisición se encuentra vinculado con el titular registral inmediato o con los anteriores transferentes, conforme a lo previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 1595.
- b. La comprobación de que los documentos públicos o privados que sustentan la transferencia acreditan la cadena de titularidad, aunada a la posesión pública, pacífica y continua, cuando corresponda.
- c. La exclusión de títulos que carezcan de validez registral o que generen ruptura en la cadena de transmisiones.

En los casos de adquisición formal mediante escritura pública inscrita en la partida matriz, bastará la acreditación del título y de los planos técnicos correspondientes, sin exigirse prueba adicional de posesión.

En los casos de adquisición informal, se aplicará lo dispuesto en los artículos 5 y 6 del Decreto Legislativo N° 1595, relativos al título supletorio y a la regularización del tracto sucesivo.

La apertura de partidas independientes sin verificación del tracto sucesivo será nula de pleno derecho, debiendo SUNARP adoptar las medidas correctivas necesarias para preservar la seguridad jurídica registral y la integridad del sistema de publicidad inmobiliaria.

Artículo 6°.- Verificación técnica en la independización de acciones y derechos

La visación municipal de planos será exigible únicamente en los procedimientos de habilitación urbana nueva, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29090 y normas complementarias.

En los casos de predios matrices ya lotizados e inscritos en el Registro de Predios, bastará la presentación de planos y memoria descriptiva suscritos por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP, sin requerirse visación municipal adicional, a fin de evitar duplicidad de trámites y garantizar la simplificación administrativa.

La información catastral emitida por el verificador catastral prevalecerá sobre la base gráfica registral, asegurando la correcta identificación georreferenciada del lote, manzana, área, linderos y medidas perimétricas objeto de independización.

Artículo 7°.- Eliminación de restricciones administrativas en la independización de acciones y derechos

Los procedimientos y trámites administrativos que deban seguir las personas naturales o jurídicas ante las autoridades competentes deberán garantizar certeza y predictibilidad, aplicando los principios de simplicidad, transparencia y legalidad, conforme a lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Las entidades de la Administración Pública, cualquiera sea su naturaleza o nivel de gobierno, incluyendo al Gobierno Central, gobiernos regionales y locales, están obligadas a dictar normas y disposiciones destinadas a reducir, simplificar y estandarizar los requisitos exigidos para la aprobación de planos de ubicación, planos perimétricos y memorias descriptivas, evitando duplicidad de trámites y cargas innecesarias.

El retraso administrativo en la tramitación de expedientes no autoriza a la entidad a exigir al solicitante la actualización de la documentación presentada inicialmente, salvo que se acredite objetivamente la pérdida de vigencia técnica o legal de dichos documentos. Cualquier requerimiento adicional distinto a lo previsto en la presente Ley y en sus normas reglamentarias constituye una barrera administrativa ilegal, generando responsabilidad funcional para el servidor público que lo disponga, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales que correspondan.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y las municipalidades, bajo responsabilidad, deberán implementar mecanismos de control interno y supervisión que aseguren la eliminación de tales barreras, garantizando la celeridad, predictibilidad y seguridad jurídica en los procedimientos de independización e inscripción de predios adquiridos por acciones y derechos.

Artículo 8°.- Inscripción de inmuebles y predios rústicos con habitación urbana de oficio

La inscripción individual registral de bien inmueble y predios rústicos de expansión urbana o parte de ellas inscritas en la partida electrónica matriz como copropiedad, debidamente identificada con la ubicación física georreferencial, área, linderos, perímetros y vías de acceso,

se ejecuta sin la necesidad de realizar el acto jurídico de división, partición y adjudicación ni consentimiento de los demás copropietarios, en los casos en que la municipalidad de la jurisdicción haya aprobado la habilitación urbana de oficio.

Artículo 9°.- Incentivos para la formalización de la propiedad adquirida por acciones y derechos

Las municipalidades provinciales y distritales, en el ámbito de sus competencias, establecen mecanismos de incentivo de reducción, exoneración o fraccionamiento de pago de derechos administrativos y tasas municipales establecidos orientados a promover la formalización e inscripción registral de predios adquiridos por acciones y derechos dentro de su jurisdicción, siempre que constituyan ingresos propios de conformidad con lo previsto en el artículo 9°, numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Los incentivos deberán ser aprobados mediante ordenanza municipal y aplicarse bajo criterios de equidad, proporcionalidad y transparencia, priorizando a los sectores de menores recursos y garantizando que las medidas adoptadas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad edil, para garantizar la seguridad jurídica en la independización e inscripción de predios.

Artículo 10°.- Predios rústicos de expansión urbana

Para efectos de la presente Ley, se consideran predios rústicos de expansión urbana aquellas áreas de propiedad privada que, encontrándose inscritas en la partida matriz del Registro de Predios, han sido objeto de procesos de lotización o subdivisión destinados a habilitación urbana, respecto de las cuales la Municipalidad Provincial o Distrital, mediante resolución, haya aprobado la visación de los planos de lotización para servicios básicos, planos perimétricos con fines registrales y la correspondiente memoria descriptiva.

Asimismo, se incluyen dentro de esta categoría aquellos predios rústicos cuya condición de expansión urbana haya sido reconocida en el Plan de Desarrollo Urbano u otro instrumento de planificación territorial aprobado por la autoridad competente, aun cuando la visación municipal de planos se encuentre pendiente, siempre que se acredite la existencia de planos técnicos suscritos por verificador catastral inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP.

La información catastral validada por el verificador catastral prevalecerá sobre la base gráfica registral, garantizando la correcta identificación georreferenciada del predio, sus áreas, linderos, medidas perimétricas y vías de acceso, en concordancia con los principios de especialidad, tracto sucesivo y publicidad registral.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Incorporación de párrafos en el artículo 971 del Código Civil.

Incorpórase como párrafos del artículo 971 del Código Civil, en los siguientes términos:

[...]

Artículo 971.- Decisiones sobre el bien común

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

La independización de inmuebles adquiridos por acciones y derechos no se encuentra sujeta a las reglas de unanimidad ni de mayoría absoluta previstas en los numerales 1 y 2 del presente artículo, por cuanto constituye un acto de administración registral destinado exclusivamente a la apertura de partidas independientes en el Registro de Predios, y no un acto de disposición patrimonial sobre el bien común.

La independización podrá realizarse sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios, siempre que se cumpla con los requisitos técnicos de especialidad registral, consistentes en la determinación precisa de la ubicación, área, linderos y coordenadas georreferenciadas del predio objeto de inscripción, conforme a las normas registrales y catastrales vigentes.

[...]

SEGUNDA.- Aplicación de simplificación en la inscripción de independización

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, en el marco del proceso de inscripción de la independización de inmuebles y de predios rústicos de expansión urbana, deberá aplicar de manera obligatoria los mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos, en lo que fuere necesario, conforme a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N° 27755, Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la SUNARP, a efectos de garantizar la celeridad, predictibilidad y seguridad jurídica en la apertura de partidas independientes, evitando la exigencia de requisitos o trámites adicionales no previstos en la presente Ley ni en sus normas reglamentarias.

Los procedimientos de inscripción se realizan conforme a los principios de legalidad, especialidad registral, tracto sucesivo y publicidad, eliminando cualquier barrera administrativa que obstaculice la formalización de la propiedad adquirida por acciones y derechos.

TERCERA.- Procedimiento administrativo de habilitación urbana en predios rústicos de expansión urbana

Las municipalidades distritales, provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus competencias, deberán realizar de oficio el procedimiento administrativo de declaración de habilitación urbana respecto de predios rústicos de expansión urbana, o de parte de ellos, que reúnan las condiciones de habitabilidad, conforme a lo previsto en el artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426.

La declaración de habilitación urbana dará lugar a la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz o de la parte correspondiente, asegurando la coherencia entre la planificación territorial y la formalización registral.

Las municipalidades, bajo responsabilidad, podrán rectificar y determinar las áreas, linderos y medidas perimétricas de los predios, en caso de verificarse superposiciones o inconsistencias técnicas, garantizando la seguridad jurídica y la correcta identificación del inmueble.

CUARTA.- Adecuación del Reglamento de Inscripción de Predios

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, dentro del plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, deberá adecuar su Reglamento de Inscripción de Predios a las disposiciones contenidas en esta norma, garantizando su plena aplicación y coherencia con los principios de legalidad, tracto sucesivo, especialidad y publicidad registral, que comprende la incorporación de procedimientos simplificados para la independización de inmuebles y predios rústicos de expansión urbana adquiridos por acciones y derechos, eliminando requisitos innecesarios y asegurando la predictibilidad y seguridad jurídica en la apertura de partidas independientes.

Lima, 02 de marzo de 2026

JUAN CARLOS MORI CELIS
Congresista de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La adquisición de propiedad por acciones y derechos constituye una modalidad frecuente en el Perú, regulada por el Código Civil bajo el régimen de copropiedad, en la cual cada adquirente ostenta una cuota ideal sobre el predio matriz, sin determinación física inmediata, y en muchos con determinación de ubicación, lote, manzana y áreas específicas dentro de los planos de lotización en zonas con habitación urbana y en zonas de expansión urbana, que es una necesidad para resolver los problemas de independización. Actualmente para lograr su inscripción con una nueva partida electrónica, requiere de la independización en dos o más predios para lograr la partida registral de cada uno de ellos, con el objetivo de evitar problemas a futuro como confrontaciones o proceso judiciales.

La exigencia de unanimidad prevista en el artículo 971 del Código Civil para actos de disposición sobre bienes comunes genera rigidez y conflictos prácticos, al impedir la independización registral de cuotas ideales cuando no existe acuerdo de todos los copropietarios. La armonización normativa requiere precisar que la independización de acciones y derechos constituye un acto de administración registral y no de disposición patrimonial.

El Decreto Legislativo N° 1595 regula la regularización excepcional de acciones y derechos, exigiendo la acreditación de posesión exclusiva como condición para vincular la cuota ideal con un lote determinado; sin embargo, dicha exigencia resulta redundante cuando la adquisición es formal y consta en escritura pública o asiento registral con ubicación precisa.

Con la presente iniciativa legislativa se propone flexibilizar el procedimiento, permitiendo la apertura de partidas independientes sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios ni autorización municipal, siempre que se adjunten planos y memoria descriptiva georreferenciada.

La posesión exclusiva debe ser considerada únicamente como prueba complementaria en casos de adquisición informal, mas no como requisito excluyente cuando el título formal ya determina la ubicación, manzana y lote equivalentes al porcentaje adquirido.

La existencia de planos de lotización, independización y memoria descriptiva archivados en la partida matriz constituye prueba suficiente para cumplir con el principio de especialidad registral, habilitando la apertura de partidas independientes sin necesidad de unanimidad.

La falta de visación municipal de planos no debe constituir obstáculo insalvable, pudiendo suplirse mediante la intervención de verificadores catastrales inscritos en SUNARP, conforme al principio de simplificación administrativa y a lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1595.

El artículo 58° del Reglamento de Inscripción de Registros de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-

2013-SUNARP-SN, define la independización como el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

La adquisición de bienes inmuebles por acciones y derechos, es común en el Perú, dado que el inmueble no está dividido físicamente, es decir que cada copropietario tiene una cuota ideal de un inmueble, donde dos o más personas ejercen un derecho de propiedad sobre un mismo bien, que está regulada en el V Capítulo del Código Civil, bajo la denominación de “Copropiedad”, que se refiere a un bien que pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, tal como señala el artículo 969° del Código Civil, que se puede entender en la práctica que el bien inmueble está dividido en dos o más partes, que a la vez corresponden a dos o más personas, que no han realizado la división formal de la propiedad.

Las características de la copropiedad, es que se trata de la concurrencia de dos o más sujetos en la titularidad de un derecho de propiedad, como la concurrencia, tanto de personas naturales como jurídicas en la titularidad del dominio o propiedad, que no se encuentra dividido en partes individualizadas y que le corresponda a cada titular un derecho de dominio o propiedad exclusiva, siendo la cuota ideal o abstracta aquella que grafica el quantum de la participación de cada concurrente y que tiene trascendencia para el individuo al que se le asigna un objeto de derecho que incorpora su participación dentro de la comunidad, permitiéndole tener posición como copropietario, y la inscripción de independización o subdivisión de predios sujetos a copropiedad **se requiere del consentimiento de todos los copropietarios.**

Sin embargo la adquisición de inmuebles por acciones y derechos se inscriben en un asiento de la partida matriz, materia de compraventa, y con la legislación actual para su independización requiere de la **intervención de la totalidad de propietarios inscritos en la partida matriz.** Entonces importa mucho que el derecho de propiedad en estado de indivisión que pertenece a dos o más personas que constituyen en partes abstractas, es decir se trata de la propiedad compartida en la teoría de tal manera que los copropietarios no ven materializado la exclusividad sobre parte del bien inmueble adquirido registralmente; sin embargo, en la práctica cada propietario ejerce sobre el predio específico los atributos que corresponde a la propiedad sin perjudicar a los demás copropietarios de forma individual. En tales circunstancias los copropietarios que deseen materializar su derecho y poner fin a la copropiedad de acuerdo a la legislación actual deberán realizar la división y partición del predio, requiriéndose para

ello la intervención de la totalidad de los copropietarios, tal como dispone el artículo 986° del Código Civil, y pueden realizar la partición por acuerdo unánime y vía judicial

Por otro lado, la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, debe ser gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con persona jurídica que agrupe la totalidad de titulares o poseedores, y en caso de predios matrices en copropiedad o coposesión requiere del consentimiento de 50% más uno del total de los copropietarios, que en la práctica es poco probable, conforme se señala en la parte pertinente del artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, dado que cuando se adquiere un inmueble, los compradores no se conocen entre sí, y sólo vendedor del inmueble conoce a los compradores, lo cual genera un trámite engorroso para el proceso de independización de un lote de terreno para su inscripción en una nueva partida electrónica, que garantice la seguridad jurídica de la propiedad.

De otro lado, en la Resolución N° 1541-2023-SUNARP-TR, el Tribunal Registral, refiere que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, y en el caso de los predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos; esto deja en estado de indefensión al adquirente del inmueble por acciones y derechos, al no permitir la independización e inscripción registral con una nueva partida electrónica del inmueble, porque tiene que nuevamente acudir ante el titular registral para que trámite la independización, que es oneroso.

En la compraventa de acciones y derechos de un inmueble, se debe tener en cuenta la figura que está regulada por el artículo 844° del Código Civil, que señala: Si hay varios herederos, cada uno de ellos es copropietario de los bienes de la herencia, en proporción a la cuota que tenga derecho a heredar, para lo cual se debe contar con el **acuerdo por unanimidad de todos los copropietarios** del inmueble para disponer conforme dispone el artículo 971° del Código Sustantivo, que no es conveniente a los intereses de los copropietarios.

Es importante conocer la copropiedad desde el contexto en la que dos o más personas naturales o jurídicas ejercen el derecho de propiedad sobre un mismo bien, cuando el bien no se encuentra subdividido ni independizados, entonces estamos frente a sujetos que son copropietarios de acciones y derechos en porcentaje del predio materia de compraventa como acto jurídico por el cual se adquiere la propiedad de una parte del bien inmueble que aún no se encuentra independizado; vale decir que el 100% de acciones y derechos que corresponden a la totalidad de un bien inmueble, pueden ser adquiridas al 0.50%, 5.00%, 10.00%, 50.00% sin tener la certeza de qué parte del bien

inmueble que ha adquirido, le corresponde, dado que el inmueble no se encuentra subdividido ni independizado; por tanto, la propiedad adquirida se inscribirá en un Asiento de la Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble del predio matriz (predio de mayor extensión) como acciones y derechos.

Es cierto que el comprador -copropietario- de acciones y derechos de un inmueble, puede disponer de manera libre de su cuota ideal que adquirió, puede gravar, vender, donar y realizar todos los actos jurídicos sin la necesidad de que intervengan los demás copropietarios, para que se respete el espacio que adquirió y que en el futuro con la venta o independización se respeten los límites y no afecte las construcciones realizadas, tal como señala la Cámara de Comercio de Trujillo¹. Sin embargo, bajo la premisa de acciones y derechos, solo puede transferirse la cuota ideal y **no una parte específica del bien inmueble, y sin tener la certeza de qué espacio del inmueble le corresponde de las acciones y derechos que se adquirió**; por lo que es de **vital importancia la independización de la cuota ideal con la finalidad de determinarse la parte específica que corresponde** respecto del 100% de las acciones y derechos del bien inmueble que adquirió, que debe ser inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de manera directa con las respectivas coordenadas UTM.

La independización es un acto registral, que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria, resultante de la desmembración de un terreno. Procede en caso de predio urbano, **mediante la respectiva aprobación de la municipalidad de la jurisdicción** o, cuando se configure el supuesto de regularización de edificaciones o de saneamiento de titulación. Para la independización o subdivisión de predios sujetos a copropiedad se requiere del **consentimiento de la totalidad de copropietarios**, de conformidad con el inciso 1 del artículo 971° del Código Civil; es decir, de acuerdo a la actual legislación, se requiere que todos los propietarios registrales inscritos en los asientos registrales de la partida electrónica matriz, deben suscribir la independización, que es un acto particularmente registral, que permite la apertura de una nueva partida registral para cada porcentaje de acciones y derechos, que deberá realizarse sin necesidad de autorización municipal de subdivisión en tanto no quede duda de que se realiza sin afectar a los terceros, tampoco habrá obstáculo para admitir la pretensión de la independización de los asientos registrales, para tal caso no es necesario el universo de la totalidad de participaciones sobre el bien común, siempre que el predio adquirido por acciones y derechos se encuentre ubicado con sus áreas, medidas perimétricas con las respectivas coordenadas UTM.

¹ <https://www.camaratru.org.pe/web2/index.php/jstuff/multiplataforma-vision-empresarial/item/5566-aspectos-a-considerar-compra-venta-de-acciones-y-derechos-de-bien-inmueble>

En el CXLIX Pleno del Tribunal Registral del 02 de mayo del 2016, se acordó: “para la independización de predios sujetos a copropiedad se requiere del consentimiento de la totalidad de copropietarios, de conformidad con el artículo 971° inciso 1 del Código Civil”, bajo el argumento de que la independización de un predio sujeto a copropiedad, requiere unanimidad o si basta el consentimiento de copropietarios que representan la mayoría absoluta de las cuotas ideales, con el cual no se garantiza la seguridad jurídica de la propiedad, siendo contraria a la realidad.

La independización con la actual legislación no constituye acto de disposición, tampoco implica gravar, arrendar o dar en contrato de comodato, sino que constituye acto de administración e introducción de modificaciones en el área matriz, por cuanto la apertura de una partida registral no conlleva el desmedro o disminución del patrimonio del propietario, porque provoca la salida de un derecho del patrimonio o disminución del área de mayor extensión en forma duradera, lo que no implica menoscabar el patrimonio de los copropietarios.

La independización es la variación física de la extensión del predio matriz para formar ésta por sí sola un predio independiente delimitado con los polígonos por razón de su pertenencia a un propietario o varios, siendo una operación registral mediante la solicitud de inscripción para su reconocimiento legal de la subdivisión bajo los principios de especialidad y publicidad registral que no afecten la situación jurídica de los terceros, la cual tampoco no debe ser objeto de impedimento o bloqueo registral cuando el acto jurídico de disposición cumple con todas las formalidades de ley, debiendo ser inscrito la independización de la partida matriz, que implica la variación de titularidad dominial respecto de predio inscrito en la partida matriz.

Cuadro Comparativo del proyecto de ley vs Decreto Legislativo 1595

Aspecto	Proyecto de Ley	D.Leg. 1595	Mejora Propuesta
Naturaleza jurídica	Independización de acciones y derechos como acto registral, sin necesidad de unanimidad ni autorización municipal.	Regularización excepcional de acciones y derechos, exige posesión exclusiva y vinculación con titular registral.	Precisar que la independización es acto de administración registral , exceptuado expresamente del art. 971 CC.
Supuestos de aplicación	Aplica a predios rústicos en expansión urbana adquiridos por acciones y derechos.	Aplica a predios urbanos con habilitación aprobada.	Diferenciar entre adquisiciones formales (escritura pública inscrita, ubicación determinada) e informales (contratos privados).
Requisitos	Planos de ubicación, lotización,	Planos catastrales con Código Único Catastral o	Detallar requisitos: coordenadas UTM, área, linderos,

técnicos	independización, memoria descriptiva, visados por municipalidad o verificador inscrito.	visados por municipalidad/verificador catastral.	colindancias, referencia al área remanente.
Consentimiento de copropietarios	No requiere consentimiento de los demás copropietarios.	Exige posesión exclusiva y vinculación con titular registral.	Incorporar mecanismo para proteger derechos de copropietarios.
Competencia municipal	Reduce rol municipal a visación de planos.	Mantiene competencia municipal en habilitación urbana y saneamiento.	Precisar que visación municipal solo aplica en habilitaciones nuevas; en lotización inscrita basta verificador catastral SUNARP.
Tracto sucesivo	No regula expresamente.	Regula título supletorio y tracto sucesivo.	Incorporar artículo que obligue a verificar tracto sucesivo antes de independizar.
Protección de terceros	No prevé oposición ni notificación.	Notificación a colindantes en saneamiento de áreas.	No requiere del procedimiento de oposición registral.
Seguridad financiera	Reconoce acceso a crédito hipotecario tras independización.	No lo menciona expresamente.	Incorporar artículo que reconozca que la partida independiente habilita hipoteca y acceso al sistema financiero.
Simplificación administrativa	Prohíbe exigir plano del área remanente.	Reconoce prevalencia de información catastral sobre base gráfica registral.	Reforzar prohibición de requisitos adicionales y sancionar observaciones injustificadas.
Armonización normativa	No modifica expresamente el Código Civil.	Se articula con Ley 27157, 29090 y otras.	Reformar el art. 971 CC para exceptuar independización de cuotas ideales para evitar duplicidad.

Para el procedimiento de independización e inscripción de predios adquiridos por acciones y derechos, es necesario adjuntar los siguientes documentos:

1. Contrato de compraventa del bien inmueble, que es el documento legal mediante el cual se obligan entre el vendedor y comprador, en el que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble al comprador y este paga el precio pactado; contiene información del bien, precio, formas de pago, características, otorgado mediante minuta o escritura pública por el titular registral, donde se señale expresamente la partida electrónica matriz del bien inmueble.

2. **Plano de ubicación**, que demuestre la localización georreferencial específica del inmueble o predio rústico de expansión urbana, identificando su entorno y sus accesos al área del bien inmueble, debidamente suscrita por el Ingeniero Civil, Arquitecto colegiado y habilitado, de necesario aprobado por la Municipalidad Provincial o Distrital de la jurisdicción.
3. **Plano de Independización**, en el que conste el área, linderos y medidas perimétrica de la porción a independizar como del área remanente.
 1. **Plano Perimétrico**, que comprende la red de vías, la nomenclatura del lote, manzana, urbanización, asentamiento humano, y otros de acuerdo a los parámetros establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 2. **Plano de Lotización**, que contiene la división en lotes de un área de terreno destinadas para la edificación de viviendas con su respectiva identificación de las calles y áreas de espacio público.
 3. **Memoria Descriptiva**, es el documento que contiene información del nombre del propietario, ubicación georreferencial, área, perímetro, linderos, vías de acceso, y observaciones. Asimismo, deberá contener información en lo que corresponda del predio matriz y del área remanente.
 4. **Copia literal** de la partida electrónica matriz, donde conste información del derecho de propiedad del solicitante.
 5. **Asiento Registral**, que es el acto administrativo del Registrador que extiende una anotación o inscripción que expresa el extracto de la condición específica del título o derecho.

Las ventajas de independización e inscripción de inmuebles y predios rústicos con expansión urbana adquiridos mediante acciones y derechos,

- Con la inscripción se genera una propia partida electrónica, numeración y nomenclatura del predio adquirido por acciones y derechos.
- Otorga facultades exclusivas al titular del predio para acceder a crédito en el sistema financiero con garantía hipotecaria.
- Pleno ejercicio de los atributos de uso, disfrute, disposición y reivindicación por parte del titular del predio.

- Plena posibilidad de transferir a favor de mis herederos, un espacio físico determinado y evitar futuros conflictos familiares.
- El titular tiene plena seguridad de que sus familiares directos mantendrán la titularidad de la propiedad en el futuro.
- Permite mejoras en las viviendas e incentiva la inversión para la instalación independiente de los servicios básicos públicos, pues cada uno contará con sus propios medidores.
- Resuelve los problemas de los límites entre los lotes de terreno y soluciona los conflictos de las superposiciones.
- El título de propiedad incrementa el valor comercial del predio en el sistema jurídico peruano.

MARCO LEGAL:

- Artículo 2°, inciso 16 de la Constitución Política.
- Artículos 60° y 70° de la Constitución Política.
- Artículo 156° del Código Civil.
- Artículo 923° del Código Civil.
- Artículo 986° del Código Civil.
- Artículo 971° del Código Civil.

ANALISIS COSTO-BENEFICIO

La presente propuesta legislativa, no genera gasto al erario nacional, dado que es una propuesta que pretende simplificar el procedimiento de independización e inscripción de predios adquiridos mediante acciones y derechos de forma ágil y práctico para resolver los conflictos sobre superposiciones, conflicto entre las asociación de propietarios, asentamientos humanos, con la finalidad de garantizar el goce y la libre disposición de la propiedad al otorgarle seguridad jurídica a la propiedad adquirida mediante acciones y derechos que en algunos casos en los registros no existen o si existe, se encuentra inscrita en un asiento registral, y para su independización requiere del acuerdo unánime de los demás copropietarios, que también tienen registradas e inscrita en los demás asientos registrales de la misma partida electrónica.

Los beneficios de la presente ley serán múltiples para los propietarios que logren independizar e inscribir los inmuebles adquiridos mediante acciones y derechos, y el titular podrá realizar operaciones financieras, comerciales, ejercer el uso, disfrute, disposición y reivindicar el bien inmueble.

Con la propuesta de simplificación de la regularización de independización e inscripción de predios adquiridos mediante acciones y derechos, garantiza la inscripción en los Registros Públicos que por años inclusive por décadas no han sido inscritas a falta de una habilitante que permita regularizar su inscripción en los Registros Públicos

Construir el bienestar familiar con atributos de propietario, permitirá el mejoramiento del espacio físico, brinda facilidad para la transferencia de inmuebles, elimina los conflictos de superposición, invasiones, evitar tráfico de terrenos en zonas de expansión urbana.

La norma propuesta facilita la inscripción de predios adquiridos por acciones y derechos, permitiendo el acceso a crédito hipotecario, programas de vivienda y servicios básicos, con la eliminación de requisitos adicionales y observaciones injustificadas reduce tiempos y costos para los ciudadanos, promoviendo eficiencia institucional.

La formalización de predios incrementa el valor patrimonial de las familias, dinamiza el mercado inmobiliario y genera mayor recaudación futura por tributos prediales y transferencias, al otorgar certeza registral.

Beneficios esperados

- Seguridad jurídica para los adquirentes de acciones y derechos.
- Reducción de conflictos entre copropietarios y terceros.
- Simplificación administrativa y eliminación de barreras ilegales.
- Acceso al crédito hipotecario mediante partidas independientes.
- Coherencia normativa entre el Código Civil, el DL 1595 y la Ley de Habilitaciones Urbanas.
- Fortalecimiento del sistema registral y de la planificación urbana.

La propuesta normativa responde a la necesidad de armonizar el régimen de copropiedad con la práctica registral y urbanística, eliminando la rigidez y barreras administrativas que afectan la formalización de la propiedad. Se trata de una reforma

que fortalece la institucionalidad, promueve la seguridad jurídica y contribuye al desarrollo urbano ordenado, en beneficio de la ciudadanía y del sistema registral peruano.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La entrada en vigencia de la presente Ley implica la modificación expresa del artículo 971 del Código Civil, incorporando una excepción a la regla de unanimidad en materia de copropiedad, a fin de reconocer la independización de cuotas ideales como un acto de administración registral y no de disposición patrimonial, armonizando el régimen civil con la práctica registral. La norma propuesta simplifica el procedimiento de independización e inscripción de inmuebles adquiridos mediante acciones y derechos, a efectos de evitar procedimientos administrativos engorrosos, conflictos sociales y procesos judiciales para inscripción de predios que no cuentan con una propia electrónica en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

La aplicación de incentivos municipales en materia de tasas y derechos administrativos, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades, genera un efecto positivo en la formalización de la propiedad inmueble adquirida por acciones y derechos, ampliando la base tributaria y fortaleciendo la recaudación futura;

La vigencia de la presente Ley produce un efecto integrador sobre la legislación nacional, al articular el Código Civil, la normativa registral, y la normativa administrativa, consolidando un marco jurídico coherente que promueve la formalización de la propiedad, la seguridad patrimonial y el ordenamiento territorial.

Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional

Norma afectada	Situación actual	Efecto de la nueva norma	Resultado esperado
Código Civil – Artículo 971	Exige unanimidad para disponer, gravar o modificar el bien común, incluyendo actos registrales.	Se incorpora excepción expresa para la independización de acciones y derechos , reconociéndola como acto de administración registral.	Eliminación de rigidez normativa, coherencia entre régimen civil y registral, mayor seguridad jurídica.
Decreto Legislativo N° 1595 (Título supletorio y tracto sucesivo)	Regula título supletorio y regularización del tracto sucesivo, con exigencias de posesión.	Se integra con la independización, obligando a verificar tracto sucesivo antes de abrir partidas independientes.	Blindaje registral, reducción de partidas con vicios de origen, coherencia normativa.
Ley N° 29090 y DL N°	Exige visación municipal de	Se precisa que la visación	Simplificación

1426 (Habilitaciones urbanas y edificaciones)	planos en habilitaciones urbanas.	municipal solo aplica en habilitaciones nuevas; en lotizaciones inscritas basta verificador catastral SUNARP.	administrativa, eliminación de duplicidad de trámites, prevalencia de información catastral.
Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General	Principios de simplicidad y transparencia aplicables a procedimientos administrativos.	Se refuerza prohibición de exigir requisitos adicionales no previstos en la Ley; observaciones injustificadas constituyen barreras administrativas ilegales.	Mayor predictibilidad, reducción de cargas innecesarias, responsabilidad funcional por trabas administrativas.
Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades	Regula competencias municipales y facultad de establecer tasas y derechos.	Se faculta a municipalidades a reducir, exonerar o fraccionar tasas para incentivar formalización de predios adquiridos por acciones y derechos.	Incentivo económico a la formalización, ampliación futura de base tributaria, fortalecimiento de recaudación predial.
Ley N° 27755 – Ley que crea el Registro de Predios a cargo de SUNARP	Establece principios de simplificación y reducción de actos administrativos en inscripción registral.	SUNARP debe adecuar su Reglamento de Inscripción de Predios en 30 días, aplicando simplificación y eliminación de barreras.	Procedimientos más ágiles, coherencia normativa, fortalecimiento institucional registral.

La vigencia de la norma genera un efecto integrador sobre la legislación nacional, articulando el Código Civil, la normativa registral, la legislación urbanística y la normativa administrativa, consolidando un marco jurídico coherente que:

- Promueve la **formalización de la propiedad**.
- Refuerza la **seguridad patrimonial**.
- Elimina **barreras administrativas ilegales**.
- Contribuye al **ordenamiento territorial y urbano**.

VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa de ley se encuentra enmarcada en la siguiente política de Estado:

1° Fortalecimiento del régimen democrático y del Estado de derecho, para asegurar un clima de estabilidad.

8° Descentralización política, económica y administración para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú.

11° Promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación, estableciendo mecanismos para garantizar la igualdad de oportunidades económicas para toda la población.

17° Afirmación de la economía social de mercado, que busca lograr el desarrollo humano mediante el crecimiento económico sostenido con equidad.

18° búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, para promover el acceso al régimen jurídico favorable y estable para la inversión privada.

24° Afirmación de un estado eficiente y transparente, con el compromiso de construir un estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas, que promueva el funcionamiento del mercado y de los servicios públicos.