



ALERTA INMOBILIARIA

SUNARP aprueba el Precedente de Observancia Obligatoria sobre el Título Formal para la Independización de Predios Urbanos



Conoce aquí en que consiste el **CRITERIO APROBADO**.

El 16 de mayo de 2025 se publicó el Precedente de Observancia Obligatoria (POO) aprobado en la sesión ordinaria del Pleno N° 298 del Tribunal Registral, mediante la cual se admite el criterio que determina el título formal para la independización de predios urbanos.

TÍTULO FORMAL PARA LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIOS



La Resolución N° 112-2025-SUNARP/PT, que aprueba un Precedente de Observancia Obligatoria (POO), establece un nuevo criterio para el procedimiento de independización de predios urbanos. En ella se precisa que el **Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU)**, exigido según el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe considerarse **un requisito mínimo**.



En consecuencia, se reconoce que el FUHU puede ser **válidamente reemplazado por una resolución emitida por la municipalidad competente**, siempre que esta acredite de manera expresa la separación o subdivisión de unidades inmobiliarias o de niveles dentro del inmueble. Este documento municipal es aceptado debido a que constituye un **instrumento público con mayor formalidad**, lo cual le otorga plena validez jurídica dentro del procedimiento registral.

Cabe precisar que este criterio resulta aplicable a todos los supuestos regulados por la Ley N° 29090.



Se debe destacar que el POO aprobado en la sesión ordinaria del 298° Pleno del Tribunal Registral guarda relación con el Acuerdo Plenario CXXXII, que estableció que el Formulario Único de Habilitación Urbana (FUHU) es un requisito mínimo para la independización de predios urbanos. Se reconoció que dicho formulario no es el único medio válido para el procedimiento registral y que puede ser reemplazado por una resolución municipal, al ser un instrumento público de mayor formalidad. En esa línea, el reciente POO reafirma este criterio y le otorga **fuerza vinculante y aplicabilidad obligatoria a nivel nacional** en todos los casos similares ante los registros públicos.

Para más información o asesoría sobre este tema, comunicarse con:



Angello Rivera

arivera@osterlingfirm.com



Rossmery Almerco

ralmerco@osterlingfirm.com