Mundo jurídico

La acumulación de inmuebles



AARÓN VÁSQUEZ
Abogado del Estudio Muñiz de Piura

La acumulación registral de inmuebles es un procedimiento que brinda la Sunarp para reunir dos o más inmuebles -rústicos o urbanos- de modo que constituyan una sola unidad inmobiliaria. Mediante este procedimiento, se cierran las partidas de los inmuebles individuales para dar paso a la creación de la partida registral de la nueva unidad inmobiliaria acumulada.

Para que dicho procedimiento sea viable, es necesario que los inmuebles que se pretendan acumular pertenezcan al mismo propietario. Asimismo, es necesario que dichos inmuebles sean colindantes o continuos. De otra forma no es posible llevar a cabo dicho procedimiento.

Respecto a su ubicación, si los inmuebles se encuentran en zona urbana, se deberá adjuntar los planos y los respectivos códigos catastrales emitidos por la municipalidad distrital respecto de cada predio a acumular, así como el de la unidad inmobiliaria acumulada resultante. Si dichos inmuebles no cuentan con catastro, se deberá adjuntar un Certificado Negativo de Catastro emitido por la propia municipalidad.

En caso los inmuebles se encuentren en zona rural, se deberá solicitar ante Prorural la asignación de código catastral y la expedición de un Certificado de Información Catastral por acumulación de inmueble. Asimismo, en caso los predios no se encontraran en zona catastrada, se deberá adjuntar un Certificado Negativo de Catastro emitido por la misma entidad.

Este procedimiento es de mucha utilidad para aquellas personas o empresas que desean iniciar un proyecto inmobiliario y al ser éste de gran magnitud, se necesita un área de mayor extensión. Asimismo, para el caso de personas naturales que desean vender varios inmuebles, esta figura es sumamente prudente en el aspecto tributario. Esto debido a que si se desea vender más de 2 inmuebles en un mismo ejercicio fiscal, la Sunat interpretará que dicha conducta es habitual y la calificará como una actividad de tercera categoría, es decir que tras la segunda venta el vendedor pagará un impuesto a la renta de 28% de la ganancia. En caso se realice la acumulación de los lotes a vender, el vendedor pagará una renta de segunda categoría por enajenación de inmuebles (5% de la ganancia) dado que solo venderá una sola unidad inmobiliaria.