



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -1639 - 2014-SUNARP-TR-L

Lima, 29 AGO. 2014

APELANTE : ROBERTO ANGULO LÓPEZ
TÍTULO : N° 11615 del 28/3/2014.
RECURSO : Escrito presentado el 9/8/2014.
REGISTRO : Registro de Predios de Pucallpa
ACTO (s) : Compraventa.

SUMILLA :

TRANSFERENCIA DE LOTE CONFORMANTE DE HABILITACIÓN URBANA

Cuando se registró la independización de un lote conformante de una habilitación urbana que no cuenta con recepción de obras, sin consignar en la partida independizada la etapa de la habilitación urbana ni que se trataba de una anotación preventiva, procede el acceso al Registro de la transferencia del lote, aunque no se cuente con autorización de libre disposición o de venta garantizada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa contenida en la escritura pública del 24/3/2014 otorgada por Jorge Luis Argandoña Gonzales a favor de Roberto Angulo López y Maritza Rodríguez Franchini, respecto del predio descrito como Lotes N°s 11-12-13-14, Mz. 04 de la Habilitación Urbana progresiva Los Portales de Ucayali, I etapa, distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito en la partida electrónica N° 11105536 del Registro de Predios de Pucallpa.

A tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública de compraventa del 24/3/2014 otorgada ante Notario de Pucallpa Ovidio Telada Huamán.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Pucallpa Lady Linda Grandez Del Águila observó el título en los siguientes términos:

**Señor(es): Angulo López Roberto
En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):*

*Antecedente registral: P E N° 11105536.
Acto rogado: compraventa.*

Defectos subsanables:



Que, de la revisión de los documentos presentados en su reingreso de fecha 15/5/2014, se ha podido advertir que subsiste la observación de fecha 03/04/2014, razón por el cual se la reitera en su totalidad:

1.-Que, visto la partida registral N° 11105536, se ha podido apreciar que la misma pertenece a la Mz. 4 Lote 11-12-13-14 de la Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali I Etapa, sin embargo de la revisión de la partida matriz N° 11001942 y los respectivos títulos archivados se ha podido advertir que dicha Habilitación Urbana se encuentra en la etapa de Proyecto, por cuanto no se ha inscrito hasta la fecha la respectiva recepción de obras, por lo que previamente deberá inscribirse la recepción de obras a fin de inscribir la presente compra venta.

Base legal:

Art. 1106° y 2011° del C.C.

Art. 32° y 40° del R.G.R.P

Recomendaciones:

Deberá inscribir el acto antes mencionado con la finalidad de subsanar la observación advertida”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN



El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los siguientes términos:

- La transferencia del predio inscrito en la partida electrónica N° 11105536 del Registro de Predios de Pucallpa se realizó al amparo de la fe registral, toda vez que el Inmueble se encuentra debidamente inscrito, lo cual guarda concordancia con lo señalado en la cláusula primera del contrato de compraventa del 22/1/2014, contenido en la escritura pública del 24/3/2014 que se adjunta. En ese sentido, la registradora no debió observar advirtiendo que falta inscribir la recepción de obras de la habilitación urbana inscrita.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11105536 del Registro de Predios de Pucallpa

En esta partida corre inscrito el denominado: Mz. 4, Lote 11-12-13-14, de la Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali I etapa, distrito de Yaninacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, siendo el propietario: Jorge Luis Argandoña Gonzales.



Partida electrónica matriz N° 11001942 del Registro de Predios de Pucallpa

El predio matriz del que se independizó el predio antes señalado, es el descrito como predio parte integrante del antes denominado: "Av. C.F.B. Mz. S/N Lote S/N Urb" de 205 has 1,650.00 m2, hoy Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali I Etapa Galería, provincia de Coronel Portillo departamento de Ucayali.

RESOLUCIÓN No. - /639 - 2014-SUNARP-TR-L

En el asiento B00006 de la referida partida, consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 177 del 31/3/2003 y Resolución Directoral N° 62-2003-MPCP del 23/4/2003 (Inscrito bajo el título archivado N° 1055 del 1/4/2003).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Para la inscripción de la compraventa de un lote que forma parte de una habilitación urbana ¿se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras?
- Cuando se registró la independización de un lote conformante de una habilitación urbana que no cuenta con recepción de obras, sin consignar en la partida independizada la etapa de la habilitación urbana ni que se trataba de una anotación preventiva: ¿procede el acceso al Registro de la transferencia del lote, aunque no se cuente con autorización de libre disposición o de venta garantizada?

VI. ANÁLISIS

1. El Reglamento Nacional de Edificaciones vigente¹, define a la Habilitación Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desague, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

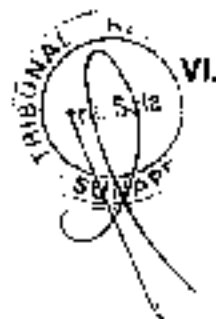
Asimismo, para el citado Reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desague, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

2. La Ley N° 29090 - "Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificaciones"², en su Séptima Disposición Final estableció que los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de esta Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación, salvo que, por solicitud escrita del administrado se acoja a lo establecido en la nueva Ley.

Si bien el acto rogado contenido en el presente título NO es la inscripción de algún acto relativo a la habilitación del predio, sino la compra venta de un lote resultante de la acumulación de otros lotes conformantes de dicha habilitación; no menos cierto que, a efectos de clarificar la aplicación de las normas señaladas al caso concreto, resulta conveniente dejar constancia de lo siguiente

¹ Publicado en el diario "El Peruano" el 3/6/2008

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25/9/2007



De la revisión de la partida electrónica N° 11001942 del Registro de Predios de Pucallpa, se advierte que en el asiento B00006, como inscrita la aprobación de la "Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa" en mérito de la Resolución de Alcaldía N° 177 del 31/03/2003, y Resolución Directoral N° 62-2003-MPCP del 23/4/2003.

Por tanto, se colige que la habilitación urbana inscrita en el asiento B00006 de la referida partida electrónica, fue iniciada bajo la vigencia del derogado Reglamento Nacional de Construcciones y la derogada Ley N° 26878 "Ley de Habilitaciones Urbanas". Por lo que, la inscripción de la resolución municipal de recepción de obras o de las eventuales modificaciones de la habilitación, se registrarán por aquella legislación actualmente derogada.

3. Ahora bien, conforme al artículo 4 de la derogada Ley N° 26878 (bajo cuya vigencia se aprobó la habilitación), el procedimiento administrativo para la aprobación de habilitaciones urbanas nuevas constaba de dos etapas: a) La Aprobación de la habilitación y b) La Recepción de obras finales. Estas dos etapas fueron desarrolladas en el D.S N° 011-1998-MTC², el cual establecía que a) La Aprobación de las Habilitaciones, tiene por objeto que el solicitante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y de las condiciones urbanísticas que debe respetar; y b) La Recepción de Obras, tiene por objeto que el solicitante obtenga la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada.



En el artículo 11° del ahora derogado D.S. N° 011-1998-MTC, vigente a la fecha que se expidió la resolución que aprobó la habilitación urbana inscrita en la partida matriz, establecía que la solicitud podrá referirse a la autorización para la ejecución de las obras, en cuyo caso se precisará si la ejecución será integral o progresiva, así como también a la autorización para celebrar contratos de venta garantizada.

4. Con la sola inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se tiene únicamente - en el ámbito registral- el proyecto de la futura lotización y por lo tanto no existen propiamente lotes de terreno urbanos⁴ sino "futuros lotes urbanos". Es por ello que el artículo 49 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece que: "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente".

5. En este orden de ideas, corresponde entonces determinar en cuál de los supuestos está la habilitación urbana aprobada mediante Resolución Directoral N° 62-2003-MPCP del 23/4/2003 inscrita en el asiento B0006 de la partida matriz N° 11001942 del Registro de Predios de Pucallpa.

La indicada resolución señala:



² Vigente a la fecha de expedición de las resoluciones de habilitación urbana de tipo progresiva, el cual fuera luego modificado por el D.S. N° 010-2005-VIVIENDA.

⁴ En efecto, la inscripción de la aprobación de la habilitación urbana únicamente publica la aprobación del proyecto de la habilitación de modo tal que antes de la ejecución de las obras, físicamente y también registralmente, solamente existirá el terreno rústico o críazo objeto de habilitación urbana y no lotes urbanos.

RESOLUCIÓN No. - /639 - 2014-SUNARP-TR-L

(...)

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar fundada la solicitud presentada por Alberto Muñoz Guzmán y en consecuencia aprobar la habilitación urbana progresiva "Los Portales Ucayali - I etapa a nombre del recurrente (...)"

Mientras que en el cuarto considerando de esta resolución se indica:

"Que, la Comisión Técnica Calificadora de Habilidadación y sub división de tierras de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en sesión N° 2 del día 6 de marzo del 2003, emitieron el Dictamen N° 6, correspondiente a la Habilidadación Urbana "Los Portales de Ucayali - I etapa en la que se aprobó el referido proyecto en el siguiente cuadro de áreas". El resaltado es nuestro

De lo antes señalado, se desprende que la habilitación urbana progresiva inscrita en la partida electrónica N° 11001942 del Registro de Predios de Pucallpa es a nivel proyecto, en la cual no consta la autorización para la "venta garantizada" de los lotes resultantes de dicha habilitación, ni la autorización para la libre disponibilidad.



6. Por tanto, bajo la concepción establecida por el D.S. 011-1998-MTC, antes citado, se advierte que la habilitación urbana aprobada por la acotada Resolución de Alcaldía N° 177 del 31/3/2003 y Resolución Directoral N° 62-2003-MPCP del 23/4/2003, solo es la aprobación de la habilitación urbana en su primera etapa, por lo que, a la fecha de independización de los lotes 11 al 14 de la Mz. 4, que luego fueron acumulados en la partida electrónica N° 11105536 del Registro de Predios de Pucallpa, objeto de transferencia materia del presente título (21/5/2012) no correspondía inscribir en forma definitiva la venta de los lotes, sino únicamente la anotación preventiva de la misma.

Al respecto, las disposiciones del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios anterior (aprobado por Res. 248-2008-SUNARP-SN) que regían con anterioridad a las modificaciones introducidas por la Res. 339-2008-SUNARP/SN (la que adecuó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley 29090) establecían que al inscribir la aprobación de la habilitación, el registrador procederá a independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios, precisando en el asiento respectivo el destino asignado a los mismos. La norma añadía que "se precisará en el asiento la etapa en que se encuentra la habilitación" (art. 34).

Asimismo, se disponía que "al inscribir la recepción de obras en la partida matriz, el registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de inscripción definitivo en las partidas independizadas" (art. 42).

7. Ahora bien, tal como lo señala el apelante, en la partida registral del predio objeto de enajenación no se consigna que la habilitación urbana se encuentre en estado de aprobación, y tampoco consta ninguna referencia a limitaciones o restricciones para su transferencia.

Al respecto debe tenerse en cuenta que conforme al artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), la

calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Asimismo, el artículo 32 del mismo reglamento, al regular los alcances de la calificación, establece que el Registrador y el Tribunal Registral, al calificar y evaluar los títulos deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos (...)
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

8. En el 8vo. Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente:

Concepto de partida directamente vinculada

"Debe entenderse como **partida directamente vinculada** al título, aquella donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no proceda extender la calificación a otras partidas registrales."



En los considerandos de la Res. 059-2002-SUNARP-TR-L del 11/10/2002 en la que se sustenta el precedente, se señala que – conforme al artículo V del Título Preliminar del RGRP y artículo 32 a) del mismo reglamento –, la confrontación y en consecuencia la adecuación del título se realiza conforme al sistema de folio real, con respecto a la partida o partidas donde consta registrado el bien. En segundo término, de requerirse la verificación complementaria de otros antecedentes registrales, como son otras partidas o títulos que dieron lugar a las inscripciones, ello está supeditado a la circunstancia en la cual la información que aparezca en la partida directamente involucrada sea insuficiente y que por lo tanto se requiera información complementaria, como sería el caso de revisar estatutos sociales cuyas disposiciones no constan en las respectivas partidas, o se necesite verificar la información de la partida matriz cuando se trate de predios independizados en los cuales el terreno es común y por tanto se mantiene inscrito en la referida partida de origen.

En la antedicha resolución se continúa señalando.

SEXTO: (.)

"Además, dicha calificación complementaria es posible, siempre que la información contenida en ellos no altere la presunción de exactitud que emana de la partida o partidas vinculadas directamente a la inscripción.



A mayor abundamiento debemos indicar que, de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil, "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez", lo que supone, como se ha expresado en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que "los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar

RESOLUCIÓN No. - 1639 - 2014-SUNARP-TR-L

conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez".

La normativa registral sobre calificación restringe pues sus alcances, a la frontera existente con el principio de legitimación registral. (...)"

9. En este caso, el predio objeto de transferencia es un lote independizado. La calificación debe por tanto efectuarse confrontando lo que figura en la partida registral del lote y lo que consta en el título cuya inscripción se solicita.

No es este un supuesto en el que se requiera acudir a la partida matriz, pues el propietario del lote objeto de transferencia figura en la partida de este lote y no en la partida matriz. Asimismo, cualquier restricción a su transferencia que no se hubiera trasladado a la partida independizada no sería oponible a los terceros adquirentes.

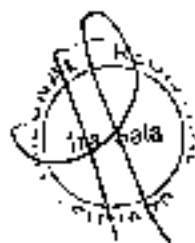
En el sentido expuesto se ha pronunciado esta instancia en la Res. 1170-2012-SUNARP-TR-L del 10/8/2012.

10. Conforme lo ha expresado, existen partidas que se encuentran vinculadas a su partida matriz, por ejemplo, las partidas abiertas como consecuencia de la constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, en que para la calificación de ciertos actos en las partidas independizadas se requiere también la verificación de información que consta en la partida matriz. Esto no sucede con las partidas abiertas como consecuencia de la creación de un lote urbano que no se encuentra sujeto a régimen alguno. En este último caso, la calificación sólo se efectúa con la contrastación del título con la partida independizada y no con la partida matriz. Es por ello que cualquier restricción tendría que constar en la partida independizada, en caso contrario, dicha restricción sería inoponible a terceros.

11. En el presente caso, se solicita la inscripción de una compraventa otorgada por Jorge Luis Argandoña Gonzales a favor de la sociedad conyugal conformada por Roberto Angulo López y Mantza Rodríguez Franchini, respecto del inmueble ubicado en el jirón Jerusalén, manzana 4, lotes 11-12-13-14 de la habilitación urbana Progresiva Los Portales de Ucayali, I etapa, del distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, con un área de 1,200m², inscrita en la partida N° 11105536 del Registro de Predios de Pucallpa

Revisada la partida antes indicada, se advierte que se trata de una partida abierta como consecuencia de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 11086598, 11086618, 11086638 y 11086658, a nombre de Jorge Luis Argandoña Gonzales. En dicha partida, no se ha publicitado algún dato relevante que impida la inscripción de actos de disposición de su titular o que lo permita con alguna restricción (es decir, únicamente con la calidad de anotación preventiva); siendo ésta la partida directamente vinculada, no corresponde la verificación de su antecedente registral, menos aún para observar o restringir los alcances de la inscripción.

12. Sin perjuicio de lo antes expuesto, revisadas las partidas en que consta el antecedente inmediato del inmueble materia de transferencia, es decir, las partidas N° 11086598, 11086618, 11086638 y 11086658; en ellas se



advierte que dichas partidas se abrieron como consecuencia de la transferencia efectuada por Alberto Muñoz Guzmán (titular de la habilitación urbana) a favor de Jorge Luis Argandoña Gonzales. En dichas partidas, tampoco constaba alguna restricción a los actos de disposición del titular registral, además dicha transferencia se inscribió sin la indicación de que se tratara de una anotación preventiva, por lo que se concluye que se efectuó con la calidad de definitiva.

Por todo lo expuesto, se advierte que la inscripción efectuada en la partida directamente vinculada N° 11105538 del Registro de Predios de Pucallpa, publicita el dominio del transferente Jorge Luis Argandoña Gonzales sin ninguna restricción en su dominio o en la calidad del asiento registral que se extendería al inscribir una posterior transferencia.

Por lo que corresponde revocar la observación emitida por la primera instancia registral.

Con la intervención de la Vocal (s) Andrea Paola Goluzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 165-2014-SUNARP/PT del 7/7/2014.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Pucallpa al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Andrea Paola Goluzzo Vásquez
ANDREA PAOLA GOLUZZO VASQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral

Rosario del Carmen Guerra Macedo
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL QUE SUSCRIBE:

1. Con respecto al acto rogado con el título del encabezado, esta instancia registral ha adoptado los siguientes acuerdos:

El primero fue adoptado en el CXVII Pleno, celebrado el día 08 de abril de 2014:

COMPRAVENTA GARANTIZADA AL AMPARO DE NORMAS ANTERIORES A LA LEY 29090

En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la

RESOLUCIÓN No. - 1639 - 2014-SUNARP-TR-L

anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada."

En el CXXI Pleno, celebrado el día 06 de junio de 2014, se aprobó el siguiente acuerdo:

INTERPRETACIÓN DEL ART. 49 DEL RIRP

"Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa)".

2. En este caso, en la resolución que aprobó la habilitación no se autorizó la compraventa garantizada ni la libre disponibilidad de los lotes. Sin embargo, como se ha analizado en los considerandos del voto en mayoría, no habiéndose consignado en la partida registral del lote materia de transferencia que se encuentra en la etapa de aprobación de la habilitación, procede el acceso al Registro de la transferencia solicitada.

Ahora bien, tal como se concluyó en los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral, citados en el numeral que antecede, en la primera etapa de la habilitación, procede extender anotación preventiva de duración indeterminada, la que se convertirá en definitiva al inscribirse la recepción de obras. Esto es, mientras no culmine la segunda etapa de la habilitación urbana, en estricto estamos ante futuros lotes urbanos. Por lo tanto, no procederá la inscripción sino la anotación preventiva de duración indeterminada de la transferencia.

Ello además no es contradictorio con lo publicitado en la partida, pues en ésta si bien no consta que la habilitación está en etapa de aprobación, tampoco consta que ya se cuenta con recepción de obras

En consecuencia, mi voto también es porque se revoque la observación, pero con la precisión en el sentido que procede la anotación preventiva de duración indeterminada de la compra venta, por los fundamentos vertidos en el considerando de este voto en discordia.


NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

