

Capítulo II Habilitaciones Urbanas

Sub capítulo I Documentos previos

■ Artículo 32. Anotación preventiva de documentos previos

El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B. de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentren vigentes.

La falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la habilitación urbana.

Comentado por:

Marleny Karina Llajaruna Aguado

En el presente capítulo II se desarrollará todo lo relacionado a las habilitaciones urbanas, el cual se conforma a su vez en dos subcapítulos, el primero sobre los documentos previos y el segundo sobre las habilitaciones urbanas.

Por ello, es importante precisar que convertir un predio rústico (eriaz o rural) en urbano requiere de un procedimiento de habilitación urbana, y para conocer las características, límites y alcances del predio es necesario contar con un documento emitido por la autoridad estatal, en la cual se informe los datos suficientes sobre la habilitación urbana que deseamos realizar.

Asimismo, es imprescindible resaltar que el Código Civil en su artículo 957, establece lo siguiente: “La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”; es decir, se necesita de norma especializada que oriente y regule estos aspectos del derecho de propiedad.

Es así que mediante Ley N°29090 se crean el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios. Cabe precisar, que si bien la Ley N°29090 fue publicada el 27 de setiembre de 2007, entró en vigencia el 28 de setiembre de 2008, toda vez que la Ley N°29090 estableció que entraría en vigencia desde el día siguiente de la publicación de su reglamento¹⁰⁹.

El Certificado de Zonificación y Vías, se encuentra regulado en el artículo 14 de la Ley N°29090, y modificado por el artículo 4 de la Ley N° 29566¹¹⁰ y artículo de la Ley N°30494¹¹¹. Es un documento en el cual se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio; solo puede ser emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses.

De otro lado, el Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios, entendiéndose a las instituciones que brindan el servicio de agua, alcantarillado y energía eléctrica. El certificado tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses. Inicialmente, el Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios no eran inscribibles en el Registro de Predios, es con la dación de la Ley N°29090 que se incorpora

109 Reglamento de la Ley N° 29090: Decreto Supremo N°024-2008-VIVIENDA, publicado el 27 de setiembre de 2008. Este reglamento ha sido derogado, y se encuentra actualmente vigente el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, publicado el 04 de mayo de 2013.

110 Publicada el 28/07/2010.

111 Publicada el 02/08/2016.

en el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹¹² la inscripción de dichos certificados, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP, publicada el 26 diciembre 2008, según se aprecia de los artículos 31-A y 32-B, actualmente derogados. Asimismo, vale precisar que el Tribunal Registral, en un principio no consideraba a la Zonificación como un acto inscribible¹¹³, posteriormente, de conformidad con la Ley N°29090, resolvió que era procedente anotar preventivamente el Certificado de Zonificación y Vías¹¹⁴.

Podemos apreciar que corresponde al titular registral del predio, de manera opcional, solicitar la anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios, el cual deberá realizarlo mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario, acompañando el original del certificado respectivo.

Dado que, se trata de un documento referido a las características físicas que podría tener el predio en el futuro, el cual tiene un carácter informativo, corresponde realizar la inscripción en el rubro B. descripción del inmueble de la partida registral solicitada.

Seguidamente, desarrollaremos los aspectos que se debe tener en cuenta para redactar el asiento de inscripción de los certificados antes mencionados.

112 Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN que aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, derogado por el Artículo Segundo de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, publicada el 04 mayo 2013, que entró en vigencia a los treinta (30) días hábiles de publicada la citada resolución.

113 Resolución N°704-2006-SUNARP-TR-L LA ZONIFICACION NO CONSTITUYE UN ACTO INSCRIBIBLE: La zonificación a la que está sujeta un predio, no constituye un acto inscribible en el Registro, por tratarse de una limitación al uso del suelo que es aprobada mediante ordenanza municipal, bastando para ser conocida por todos, la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal.(Resolución N° 606-2007-SUNARP-TR-L y Resolución N° 216-2008-SUNARP-TR-L).

114 Resolución N°003-2009-SUNARP-TR-A ANOTACION PREVENTIVA DE DOCUMENTOS PREVIOS: "En aplicación de la Ley 29090 y Adecuación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley 29090, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP/SN es procedente anotar preventivamente el Certificado de Zonificación y Vías y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, entre otros" (Resolución N° 063-2013-SUNARP-TR-L).