

■ **Artículo 34 Inscripción de la habilitación urbana**

De conformidad con el artículo 10 de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones urbanas nuevas con autorizaciones de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad de la aprobación de la misma, en cuyo caso podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana.

En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual en ningún caso se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

■ **Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;
- b. Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización presentados ante la Municipalidad respectiva;
- c. Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en los literales b) y c) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

■ **Artículo 36.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo**

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, bajo la Modalidad C con evaluación de Comisión Técnica o la Modalidad D, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a. Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;
- b. Los documentos técnicos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 35;
- c. Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

- d. En el caso, se deba anotar preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en el literal b) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

■ **Artículo 37.- Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

- a. El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;
- b. El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;
- c. La autorización de venta garantizada, salvo el caso del segundo párrafo del artículo N° 34. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley N° 29090.

■ **Artículo 38.- Preindependización**

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 35. No se realizará preindependización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único.

Cuando la memoria descriptiva no contenga la descripción literal del área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo) de los lotes, se presentará por el propietario el documento que contenga dicha descripción, sin necesidad de certificación de firma.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

■ Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

Art. 34, 35, 36, 37, 38 y 39 Comentados por:

Jorge Luis Mendoza Pérez

Primero: El artículo 20 del T.U.O. de la Ley N° 29090 (Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones), aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, establece:

“Artículo 20.- Inscripción registral

El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

La inscripción individualizada de un predio urbano, es requisito para la conformidad de obras de edificación”.

Segundo: El artículo 21¹²⁶ del mismo T.U.O. de la Ley N° 29090, establece que dentro de las habilitaciones urbanas, con construcción simultánea existen 4 tipos, siendo que sólo en la primera se puede incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes y en las otras 3 no.

Tercero: La parte final del numeral 4 del artículo 10 (modalidades de aprobación de la licencia de habilitación urbana) del T.U.O. de la Ley 29090, señala textualmente:

“La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor”.

126 “Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea

En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos:

- a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirentes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida ésta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
No se podrá efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada.
- b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, en las que el número, dimensiones de lotes por habilitar y tipo de viviendas a edificar se defina en el proyecto, cuya finalidad sea la venta de viviendas edificadas, de acuerdo a los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por el propio Habilitador Urbano o por quien tenga el derecho correspondiente, y obtenida ésta, procederá a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
- c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, destinadas a vivienda temporal o vacacional, en las que los contratos de venta de áreas de propiedad exclusiva deben incluir el tipo de vivienda a ser ejecutada, de conformidad con los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por los adquirentes de las áreas de propiedad exclusiva o por el propio habilitador urbano. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
- d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirentes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.
No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión”.

Cuarto: En el mismo sentido, se establece en el numeral 32.5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. (D.S. 011-2017-VIVIENDA), que señala textualmente:

“32.5 Conforme a lo establecido en el artículo 20 de la ley, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, con excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en la que luego de obtenida la licencia de edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización.

La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la ley y el reglamento”.

Quinto: Téngase en cuenta que en las habilitaciones urbanas con autorización de ejecución de obras de habilitación urbana, con construcción simultánea, se incluya también la autorización de suscribir contratos de venta garantizada, no se puede efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana. Lo cual garantiza en cierta forma, que las características de la futura habilitación urbana y los lotes que la conforman sigan siendo las mismas. Podría decirse que ahí radica la diferencia para establecer que en estos casos, si se puede realizar la preindependización de los lotes.

Téngase en cuenta que en las habilitaciones urbanas con autorización de ejecución de obras de habilitación urbana, con construcción simultánea, se incluya también la autorización de suscribir contratos de venta garantizada, no se puede efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana. Lo cual garantiza en cierta forma, que las características de la futura habilitación urbana y los lotes que la conforman sigan siendo las mismas. Podría decirse que ahí radica la diferencia para establecer que en estos casos, si se puede realizar la preindependización de los lotes.

Sexto: De lo antes mencionado y teniendo que ser sistemático e integral en la interpretación, sustento que debe considerarse al momento de regularse la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana en diversos artículos del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, plantearía como nuevos textos para los artículos a los cuales he abocado mi comentario, los siguientes:

Artículo 34.- Inscripción de la habilitación urbana

De conformidad con el artículo 10 del T.U.O. de la Ley N° 29090, sólo es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana, salvo el supuesto de aprobación de habilitación urbana nueva con autorizaciones de construcción simultánea y venta garantizada de lotes, una vez se obtenga la licencia de edificación. Con lo cual podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana, la preindependización de lotes del proyecto de habilitación urbana y la pre declaratoria de edificación.

En los casos de habilitaciones urbanas aprobadas que no cuenten con las autorizaciones previstas en el párrafo anterior podrá anotarse preventivamente el proyecto de habilitación urbana a solicitud y bajo responsabilidad del promotor, supuesto en el cual no se preindependizarán los lotes conformantes de la habilitación urbana.

Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado;
- b) Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización presentados ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

d) En caso de anotarse preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en los literales b) y c) en soporte digital.

En relación a lo propuesto; como ya expuse inicialmente, me queda claro que según el T.U.O. de la Ley 29090 y sus modificatorias; así como el Reglamento de Licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA; el proyecto de habilitación urbana, podrá anotarse preventivamente a solicitud del promotor, en la partida del predio matriz. No pudiendo pre independizarse los lotes conformantes de la habilitación urbana, salvo que, la aprobación de la habilitación urbana otorgada sea con construcción simultánea y venta garantizada y además se obtenga la licencia de edificación, lo cual permitiría además de la anotación preventiva de la preindependización, la anotación preventiva de la predeclaratoria de edificación, la compraventa garantizada (sólo la primera) y de ser el caso, la cesión de posición contractual. Se hace necesario, en tal sentido, establecer como documento a presentar para poder realizar la anotación preventiva, en el caso se efectúe la preindependización de los lotes que conforman la habilitación urbana, tal como planteo en la propuesta de texto para los artículos 35, 36 y 37.

Artículo 36.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, bajo la Modalidad B, C o D, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado.
- b) Los documentos técnicos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 35;
- c) Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

d) En caso de anotarse preventivamente la pre independización de lotes, la pre declaratoria de edificación, se requerirá la presentación de documentos complementarios, si el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, no contuviera toda la información respecto a la autorización de venta garantizada y la licencia de edificación.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en el literal b) en soporte digital.

No encuentro razón que justifique que en el contenido del artículo 36 del reglamento en mención, no se considere dentro de la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, a la modalidad B de habilitación urbana, más aún que el penúltimo párrafo del artículo 2 del T.U.O. de la Ley 29090, establece: "Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo".

Por lo que, en mi propuesta de texto del artículo 36 planteo la inclusión de la modalidad B. Entiendo que no se considera a la modalidad A por tratarse de una aprobación automática.

Artículo 37.- Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

- a) El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;
- b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;
- c) La autorización de venta garantizada y otorgamiento de licencia de edificación, salvo el caso que la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, se realice según el segundo párrafo del artículo N° 34.

Artículo 38.- Preindependización

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b), c) y d) del artículo 35. No se realizará preindependización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único o cuando no se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada y se otorgue la licencia de edificación.

Cuando la memoria descriptiva no contenga la descripción literal del área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo) de los lotes, se presentará por el propietario el documento que contenga dicha descripción, sin necesidad de certificación de firma.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, esto es al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación urbana, computado conforme a lo previsto en el artículo 11 del T.U.O. de la Ley N° 29090. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

Para el acceso de la segunda o posterior transferencia y demás gravámenes de un lote que forma parte de una habilitación urbana con autorización de venta garantizada, se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras.

Las modificaciones planteadas consideran lo establecido en la Resolución N° 1191-2014-SUNARP-TR-L del 26-06-2014, así como lo señalado en la Resolución N° 1063-2013-SUNARP-TR-L del 26-06-2013 que disponen: "No procede anotar el bloqueo hasta que se formalice la compraventa del inmueble, en una partida registral que se encuentra independizada provisionalmente por encontrarse en la Primera Etapa de Aprobación del Proyecto de habilitación Urbana Nueva – Ley 26878 y no cuenta con autorización para la libre disponibilidad de los lotes". Así también el acuerdo adoptado en el Pleno del Tribunal Registral CXVII llevado a cabo el 08/04/2014, que señalaba:

COMPRA VENTA 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 anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada".