

## ■ Artículo 40. Inscripción de la recepción de obras

La inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a los siguientes documentos:

- a. Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;
- b. Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;
- c. Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana;
- d. Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente;
- e. Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva.

Estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva.

Comentado por:

**Franklin Donovan Reyna Ibañez**

### 1. Introducción

La inscripción de la recepción de obras es el acto final en el proceso de habilitación urbana, el predio que fue rústico o eriazado y que se ha convertido en urbano con su inscripción goza de los efectos erga omnes de la publicidad del registro.

Debido a la problemática nacional de una falta de cultura de urbanidad y de un crecimiento desordenado de las ciudades, el Estado peruano en el afán de regular y ordenar este caos modificó en diversas oportunidades la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones urbanas y de edificaciones, por eso en la actualidad tenemos un Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, aprobado el 27 de febrero de 2017 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

### 2. Desarrollo

La habilitación urbana es un procedimiento administrativo que se inicia en el ámbito municipal y continúa en el ámbito registral. En sede municipal tiene dos etapas una primera de aprobación del proyecto y la segunda de recepción de obra.

El enunciado del artículo a comentar nos señala una relación de documentos administrativos que conforman el título que el ciudadano debe presentar al Registro para solicitar la inscripción de la recepción de obras.

Entendiéndose que estos documentos administrativos corresponden a los que primero fueron presentados en la municipalidad como parte de la segunda etapa del procedimiento de habilitación urbana. Es decir la etapa de la recepción de obras tal como establece el T.U.O. de la Ley en su artículo 19 y el artículo 32 de su Reglamento.

### 3. Problemática registral en la calificación del FUHU

El primer documento administrativo que se menciona para calificar es el Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, correspondiente a la recepción de obra, es decir el documento que se presentó llenado ante la municipalidad.

Al respecto, se ha dado el caso que en sede registral se observa el título cuando el formulario de habilitación urbana presentado al registro no está llenado correctamente en todos los ítems, por ejemplo, que no se haya consignado la firma y sello de funcionario municipal responsable de la recepción y verificación del cumplimiento de los requisitos, tales como establece el ítem 1.3; o que no conste el nombre de la persona jurídica titular del predio matriz o la que tenga derecho legítimo de solicitar la habilitación urbana como establece ítem 2.2 o que se haya señalado una partida registral que no corresponde a la del predio en estudio.

El registrador al identificar estos defectos u omisiones en dicho formulario señala que es un obstáculo que se debe subsanar pues el formulario es un documento que da mérito a la inscripción.

Sobre estos supuestos existe jurisprudencia registral que ha dispuesto revocar estas observaciones y disponer la inscripción debido a que la Resolución municipal de recepción de obra de la habilitación urbana también da mérito a la inscripción, siempre que se advierta que dichas omisiones o defectos fueron subsanados en dicha resolución municipal.

Este criterio es una interpretación extensiva del acuerdo del CXXXII Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el día 27 de agosto de 2015, que establece Título formal para independización de predio urbano.

*“El requisito del FUHU para la independización de predio previsto en el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios es un requisito mínimo, por lo que puede presentarse en su lugar la resolución municipal respectiva por ser un instrumento público de mayor formalidad.”*

De esta manera en la Resolución N° 2411-2017-SUNARP-TR-L del 20 de octubre de 2017 se dispuso revocar la observación de acuerdo al considerado 8 que fundamentó lo siguiente: “(...) de la revisión del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU presentado se aprecia que —en efecto— no cumple con la formalidad requerida para ser tomada en cuenta como documento meritorio de inscripción; sin embargo. En la documentación presentada también se ha adjuntado la resolución municipal que aprueba la recepción de obras de la habilitación urbana del predio en submateria”.

En tal sentido, en dos resoluciones, el Tribunal Registral ha establecido el criterio de calificación sobre la recepción de obras de habilitación urbana al señalar que: “Los defectos formales advertidos en la presentación del FUHU no impiden la inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana de un predio cuando también se ha presentado ante el Registro la resolución municipal que aprueba dicho trámite administrativo, en aplicación del acuerdo aprobado en el CXXXII Pleno del Tribunal Registral”, tales como son la Resolución N° 2411-2017-SUNARP-TR-L de 20 de octubre de 2017 y Resolución: 1846-2017-SUNARP-TR-L del 21 de agosto de 2017.

#### **4. Modificación al Reglamento anterior**

El punto “e) documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva” es una incorporación que no se contemplaba en el derogado artículo 31 H del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN y que ha sido incorporado en el actual Reglamento por las reiteradas observaciones que se producían en la primera instancia al momento de efectuar el cobro de los derechos de inscripción, pues no se podía identificar si era un acto valorado o invalorado. Sin perjuicio de considerar que para el Estado sí resulta relevante conocer a cuánto haciende el valor de las obras en los proyectos de habilitación urbana.

Finalmente, el artículo en cuestión, termina señalando que estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva, conforme a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades que establece que en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen funciones específicas exclusivas las municipalidades distritales en normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de, entre otras, las habilitaciones urbanas, así como la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.