

■ Artículo 41. Contenido del asiento de recepción de obras

El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

- a. Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras, cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la Declaración Jurada a que se refiere la Ley N° 29060.
- b. El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precise el área total del predio habilitado, 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 técnicos relevantes.

Comentado por:

Oscar Alberto Huerta Ayala

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Comentarios al Artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El crecimiento de las ciudades se debería realizar en forma ordenada respetando los planes urbanos, en tal sentido corresponde a la Municipalidades realizar un efectivo control urbano para que este crecimiento sea conforme a las normas urbanísticas.

Asiento de Inscripción de Recepción de Obras de Habilitaciones Urbanas

Álvarez (2012) en su obra Derecho Inmobiliario Registral afirma:

En un sentido amplio, “inscripción” se emplea como sinónimo de asiento; en un sentido estricto, se distingue entre “inscripción” y “asiento” (pág. 373).

El comentario del artículo se refiere al asiento de Inscripción que comprende a las inscripciones, anotaciones preventivas, anotaciones marginales como las anotaciones de independización, de acumulación, de traslado, anotaciones de cierre de partidas y anotaciones de correlación, etc.) sino al asiento de inscripción de recepción de las obras de habilitación urbana.

Recordemos que en la recepción de obras se da por concluida la ejecución de las obras de habilitación según el proyecto, o con el replanteo correspondiente con lo cual se tiene por consolidada la situación jurídica independiente de cada uno de los lotes resultantes y la transferencia al dominio público o las entidades respectivas de las áreas públicas y otros aportes, en tal sentido, el asiento registral debe reflejar dicha situación, además de los requisitos generales de toda inscripción en el Registro de Predios señalados en el artículo 13, teniendo en cuenta que este asiento corresponde a una modificación física del predio, por lo que se inscribirá en el Rubro B:

1. Debe constar el Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras.

Este dato es relevante porque va dejar constancia del acto administrativo aprobado por la municipalidad distrital o provincial en su caso, además por que conforme al principio de causalidad contemplado en el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos: El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

Asimismo va facilitar la publicidad registral, en el sentido que el usuario con obtener la partida registral puede ir a la municipalidad respectiva para obtener todo el expediente completo para los fines que considere pertinente.

También el Reglamento señala: cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras y de la Declaración Jurada a que se refiere la Ley N° 29060.

Cabe señalar que al margen de la problemática que entraña una inscripción por silencio administrativo positivo, toda vez que en algunos casos los usuarios recurren a dicha figura cuando su expediente ha sufrido observaciones por parte del ente municipal, se encuentra justificada la aprobación del acto administrativo por el transcurso del tiempo ante inacción de la entidad.

Ahora bien, conforme a la modificación de la Ley 27444 por el Decreto Legislativo 1272 (T.U.O. mediante D.S. N° 06-2017-JUS) señala en el artículo 36, la declaración ya no será obligatoria sino potestativa.

Por lo que actualmente no es obligatoria presentar la declaración jurada para inscribir la recepción de obras aprobada por silencio administrativo positivo.

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 técnicos relevantes.

El cuadro general es importante que se publicite en la partida registral para dar conocimiento de la habilitación urbana de dicho predio, pero que además se logre distinguir con claridad el área del predio habilitado esto es así porque no siempre se habilita todo el predio sino una parte de ella, como es en el caso de la recepción parcial de obras regulado en el artículo 44 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Moisset en su libro Publicidad Registral (2015) señala que la publicidad registral no se reduce a tutelar intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento y la justicia (pág. 53).

En tal sentido, las personas o entidades públicas que desean adquirir, gravar, afectar, administrar, etc. al predio podrán conocer la extensión de la habilitación urbana. El cuadro de área debe estar en la Resolución Municipal y debe guardar concordancia con los planos presentados.

También debe constar el área útil, esto es así porque solo dicha área puede ser materia de disposición, que podrá ser distribuida en lotes y manzanas. También constarán la cantidad de lotes que conforman la habilitación, que en su mayoría son varios lotes; sin embargo, también hay habilitaciones urbanas de lote único. En el asiento solo va constar los datos generales, no siendo necesario consignar los linderos y medidas perimétricas del área útil, de los lotes, área de vías, aportes, etc.

También debe constar el área de aportes cuando corresponda, por ejemplo en el caso de una habilitación urbana de lote único, muchas veces ocurre que no cuenta con aportes reglamentarios, así como en las habilitaciones de los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública. En caso que se cuente con aportes reglamentarios será necesario indicar de que tipo de aporte reglamentario se trata (educación, salud, área de recreación pública, servicios públicos complementarios y otros fines), tal como lo señala el Tribunal Registral en la Resolución N° 246-2012-SUNARP-TR-A del 30 de mayo de 2012: Sumilla: APORTES REGLAMENTARIOS de acuerdo a la normatividad vigente los aportes destinados a servicios públicos complementarios, serán transferidos a título gratuito a favor de las instituciones beneficiarias.

También se deberá consignar las áreas de compensación si las hubiere, que no son aportes reglamentarios, que según el Tribunal Registral en la Resolución N° 1149-SUNARP-TR-L del

20 de julio de 2009, es un sistema de compensación de áreas a través del cual los propietarios de los predios colindantes objeto de habilitación urbana se transfieren recíprocamente las porciones del predio excedentes en su habilitación urbana que son necesarias para que el propietario de la habilitación urbana colindante complete el diseño de su urbanización.

También debe indicarse el área total de vías públicas, que si bien no se independizarán se quedarán en la partida matriz, y que son bienes de dominio público que garantizarán el acceso al predio habilitado.

Al respecto, cabe señalar que al inscribirse la reurbanización, se pueden reubicar o redimensionar las vías conforme el artículo 3 del T.U.O. de la Ley 29090 que señala: Reurbanización Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

También se podrán consignar otros datos técnicos relevantes que tenga relevancia registral.

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

En principio cabe señalar que no es obligatorio inscribir el proyecto de habilitación urbana, toda vez lo ideal sería que ingrese al Registro de Predios solo la recepción de obras en la medida que con dicho acto los lotes se independizan en forma definitiva ingresando al tráfico jurídico.

En el caso que se hubieran efectuado la preindependización de los lotes conforme el artículo 20 de la Ley 29090, es decir 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.

En dicho supuesto no se efectuarán independizaciones sino solo la conversión de las preindependizaciones en asientos definitivos.

Si bien, el Reglamento en comentario solo hace referencia a la independización de los lotes, considero que los aportes reglamentarios también pueden ser independizados en la recepción de obras conforme el artículo 3 del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda): 1. Habilitación urbana.- Proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En tal sentido sería importante que el Reglamento de Predios que incluya también a la independización de aportes reglamentarios conforme al artículo 3 del T.U.O. de la Ley 29090.

Referencias Bibliográficas

- Alvarez Caperochipi, José Antonio (2012). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Moisset de Espanés, Luis. (2015). *Publicidad Registral*. Lima, Perú: Sunarp.