

Artículo 42. Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas

Cuando en la resolución de recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, el Registrador procederá a inscribir la recepción de obras, modificando dichos datos en la partida correspondiente a cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese reducido la cantidad de lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos como consecuencia de la reducción. Inscrita la recepción de obras, se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Si como consecuencia del replanteo, la variación en la descripción de los lotes impida su identificación por el área de Catastro, se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

En los supuestos de los dos párrafos anteriores, el documento respectivo debe revestir la misma formalidad que el acto primigenio.

Comentado por:

Mario Antonio Rosario Guaylupo

Tal como se ha establecido o descrito en los artículos precedentes la regla general consiste en que a partir de la inscripción de la recepción de obras, el propietario del predio titular de la habilitación recién puede transferir los predios conformantes a terceros. No obstante, el artículo 39 regula un supuesto de excepción, cuando aún nos encontramos en la primera etapa de la habilitación urbana el propietario del predio puede realizar transferencias de los lotes mediante los contratos de compra venta garantizadas.

Ahora bien, puede darse el caso que en la etapa de recepción de obras se produzca una variación en cuanto a áreas, medidas perimétricas y linderos de los lotes preindependizados y transferidos provisionalmente a favor de terceros, lo que no impedirá la inscripción de la recepción de obras, no requiriéndose en este caso la autorización de los titulares de las partidas.

Es por ello que el artículo 42 prevé en este caso que el Registrador proceda a inscribir la recepción de obras, modificando la información física de cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese descartado o eliminado determinados lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos o eliminados como consecuencia del replanteo. Si ello es así, y se obtiene el consentimiento de los titulares de las partidas anotadas preventivamente; una vez inscrita la recepción de obras se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Ahora bien, si como consecuencia del replanteo, la variación de la ubicación o descripción de los lotes, se imposibilita su identificación por el área de Catastro se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

Dicha situación se presenta cuando en la primera etapa de la habilitación urbana se consideraron determinados lotes en la habilitación con características físicas que luego fueron variadas en la etapa de recepción de obras, es oportuno hacer hincapié que no resulta procedente aplicar esta norma en el caso de modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana, tal como se ha establecido o descrito en los artículos precedentes la regla general consiste en que a partir de la inscripción de la recepción de obras, el propietario del predio titular de la habilitación recién puede transferir los predios conformantes a terceros. No obstante, el artículo 39 regula

un supuesto de excepción, cuando aún nos encontramos en la primera etapa de la habilitación urbana el propietario del predio puede realizar transferencias de los lotes mediante los contratos de compra venta garantizadas.

Ahora bien, puede darse el caso que en la etapa de recepción de obras se produzca una variación en cuanto a áreas, medidas perimétricas y linderos de los lotes preindependizados y transferidos provisionalmente a favor de terceros, lo que no impedirá la inscripción de la recepción de obras, no requiriéndose en este caso la autorización de los titulares de las partidas.

Es por ello que el artículo 42° prevé en este caso que el Registrador proceda a inscribir la recepción de obras, modificando la información física de cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese descartado o eliminado determinados lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos o eliminados como consecuencia del replanteo. Si ello es así, y se obtiene el consentimiento de los titulares de las partidas anotadas preventivamente; una vez inscrita la recepción de obras se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Ahora bien, si como consecuencia del replanteo, la variación de la ubicación o descripción de los lotes, se imposibilita su identificación por el área de Catastro se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

Dicha situación se presenta cuando en la primera etapa de la habilitación urbana se consideraron determinados lotes en la habilitación con características físicas que luego fueron variadas en la etapa de recepción de obras, es oportuno hacer hincapié que no resulta procedente aplicar esta norma en el caso de modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana, tal como se ha previsto en el artículo 22¹³⁹ de la Ley N° 29090, es decir cuando la disminución se produzca en las áreas de aportes; en consecuencia, en este caso específico deberá reiniciarse el procedimiento de habilitación urbana, en el entendido que ello constituye un hecho trascendente que no permite al registrador extender el asiento de inscripción debido a la afectación que sufren los predios pertenecientes al dominio público del Estado.

El Reglamento de Inscripciones en este caso específico pudo haber adoptado el criterio de solicitar también la autorización de los titulares de las partidas donde se haya extendido una anotación de compra venta garantizada y que pudieran sufrir un desmedro en cuanto al área superficial, medidas perimétricas o linderos del predio. Sin embargo, el Reglamento optó por asumir el criterio menos gravoso para el habilitador y facilitar las inscripciones, permitiendo la inscripción de la recepción de obras directamente sin necesidad del requerimiento o permiso del titular de la anotación preventiva.

No obstante, solo en el caso excepcional que en la recepción de obras se eliminen lotes preindependizados y, estos se encuentren transferidos a favor de terceros, se solicitará obligatoriamente el consentimiento de los titulares de los lotes que han sido excluidos.

Es por ello que podemos afirmar que el titular de una partida registral con la naturaleza de provisional, donde obra anotada una compra venta garantizada, corre el riesgo de la eventual afectación en el plano de replanteo de la habilitación, ante el supuesto de la reducción de las áreas, linderos o en el caso más grave que se elimine el lote dentro del proceso.

139 Artículo 22. Modificaciones al proyecto de habilitación urbana

Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana, la modificación de áreas destinada a inversiones públicas para equipamiento urbano, reservas de obras viales y/o la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.

Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.

Asimismo, en los casos que la verificación del lote en campo se encuentre que el predio posee menor o mayor superficie que la inscrita en Registros Públicos, dicha habilitación urbana podrá concluir su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio. En el caso de que el predio posea mayor área, procederá la redención en dinero de la diferencia de aportes. En el caso de que el predio posea menor área, el interesado podrá mantener su cuadro de aportes o solicitar a la Comisión Técnica, al Revisor Urbano o al Preverificador, según corresponda, la aprobación de un nuevo cuadro, conservando los demás términos de su aprobación, esto podrá solicitarse de manera conjunta al trámite de recepción de obras".

También puede darse el caso que el plano replanteado no permita identificar a los lotes que fueron incluidos en el proyecto de habilitación, por lo que ante dicho supuesto se ha requerido que se efectúe una modificación a los contratos que dieron mérito a la extensión de los asientos de compra venta garantizada.

Consecuentemente, nuestro Reglamento asume una posición garantista para el adquiriente solo en el caso que la inscripción de la recepción de obras genere una eliminación del lote que fue objeto de inscripción provisional, debido a que en este caso existe una afectación al derecho de propiedad de aquellas personas que anotaron su dominio sobre los predios preindependizados.

Ahora bien, como podemos apreciar nuestro Reglamento no ha especificado el título formal por el cual el titular de la partida registral manifiesta su conformidad con la eliminación de determinado lote. Entendemos que en virtud de la aplicación del principio de titulación auténtica, podría exigirse presentar una escritura pública. No obstante ello, no hay que perder la perspectiva que en este caso, nos encontramos ante la calificación de un acto administrativo que aprueba la recepción de obras, por lo cual particularmente considero que podría presentarse un documento con firmas certificadas del titular de la partida anotada preventiva que de dicha conformidad.

Recapitulando, podemos afirmar que el artículo 42 regula los supuestos que se describen en el siguiente cuadro:

El procedimiento administrativo de habilitación urbana consta de dos etapas: aprobación del proyecto, o licencia de habilitación, y recepción de obras.

Supuesto de variación física	Independizado Provisional mente y transferido mediante contrato de compra venta garantizada		Requiere el pronunciamiento del titular de la partida registral abierta provisionalmente		Requiere la modificación del contrato o aclaración del título que dio mérito a la compra venta	
	Si		No	No	Si	No
Predios que son modificados en cuanto a su áreas, medidas perimétricas y linderos	X		X	X		X
Predios que son modificados en cuanto a sus áreas, medidas perimétricas y linderos			X	X		X
Predios que son eliminados en el plano replanteado de recepción de obras			X	X		X
Predios que son eliminados en el plano replanteado de recepción de obras	X		X			X
Predios que no pueden ser identificados en el plano replanteado con respecto al proyecto de habilitación urbana		X		X		X
Predios que no pueden ser identificados en el plano replanteado comparándolo al proyecto de habilitación urbana	X			X	X	

Resulta necesario resaltar la importante labor asignada al Área de Catastro para identificar todos los supuestos que se pueden presentar en el plano replanteado de la recepción de obras.

Es por ello que resulta una decisión muy acertada que la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, Directiva que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y en otros registros, señale en forma expresa en el literal h) del numeral 5.1¹⁴⁰ que las áreas de catastro a nivel nacional tienen la obligación de verificar técnicamente la variación de la lotización en el caso de la recepción de obras.

No obstante, la existencia de la regulación normativa antes citada, en algunos casos las áreas de catastro de los órganos desconcentrados emiten pronunciamientos sin el sustento adecuado, como en el supuesto descrito en la Resolución N° 1776-2015-SUNARP-TR-L, donde se hace mención al informe Técnico N° 5701-2015-SUNARP-ZRIX/OC del 06 de abril de 2015, en el cual se establece que el plano de lotización no ha podido ser reconstruido a fin de determinar si la mencionada lotización se encuentra en su totalidad en el ámbito de la partida solicitada, resaltando la Sala respectiva, que dicho informe no especifica la información necesaria para reconstruir el plano.

En dicho contexto, consideramos oportuno que los informes de Catastro emitidos por los órganos desconcentrados, puedan ser revisados por otra instancia técnica superior. Coincidimos con el criterio de pluralidad de instancia en materia técnica recogido en la Resolución N° 1934-2015-SUNARP-TR-L, en la cual se estableció la necesidad que en el marco del conocimiento de un recurso de apelación por parte del Tribunal Registral, cuando surjan cuestionamientos o discrepancias de criterios técnicos con respecto del informe emitido en primera instancia, podrá ser de conocimiento de la Subdirección de Catastro Registral de la Sede Central, la cual emitirá nuevo informe técnico, entendemos en salvaguarda de la transparencia e imparcialidad y por ende de un mejor servicio que se brinda a nuestros usuarios.

140 h) Inscripción de Recepción de Obras, en el supuesto que en la recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados, cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, conforme se regula en el artículo art. 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.