

Artículo 44. Recepción de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas

Cuando se inscriba la recepción parcial de obras en el supuesto del artículo 37 del Reglamento de la Ley N° 29090, se independizará el área correspondiente a la etapa recepcionada, quedando en la partida matriz el área pendiente de ejecución.

Cuando en la resolución que aprueba la recepción parcial se establezcan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, se extenderá un asiento de anotación preventiva en el Rubro D de la partida matriz, haciendo constar dicha circunstancia.

Comentado por:

Helard Paúl Becerra Coronado

El presente artículo prevé expresamente la posibilidad de recepcionar parcialmente las obras de una habilitación urbana ejecutada por etapas. Esta disposición fue recogida del artículo 37 del derogado Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y actualmente es regulado por el artículo 33 del actual Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA; cuyo tenor no ha sufrido variación: “El administrado puede solicitar la recepción parcial de obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el registro la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la partida registral matriz”.

No se han señalado en este artículo cuáles son los requisitos para la inscripción registral de la recepción parcial de obras; por consiguiente, serán los mismos requisitos señalados en el artículo 40 del presente reglamento que regula los requisitos para la recepción de obras finales.

Por otro lado, un aspecto de vital importancia es que tendrá que estar claramente determinada cuál es la parte a recepcionar y cuál es la parte aún pendiente; esto teniendo en cuenta que se dejará en la matriz la porción no recepcionada. Esta información deberá estar contenida en el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas (FUHU) o alternativamente en la Resolución de recepción de obras.

El anterior Reglamento de Inscripción del Registro de predios recogía la figura de la recepción parcial de obras en su artículo 31L¹⁴¹; sin embargo, señalaba un requisito adicional, que en el actual reglamento fue omitido, para la procedencia de la inscripción de la recepción parcial, debía existir un acto previo: la inscripción del respectivo planeamiento integral en la partida matriz. El planeamiento Integral es definido tanto por el numeral 9 del artículo 3 de la Ley 29090¹⁴², como por la norma técnica G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones; esta última señala que El Planeamiento Integral “es el que comprende la organización del uso del suelo, la zonificación y vías, de uno o varios predios rústicos, cuyo objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse en etapas sucesivas”. Creemos que dicho párrafo fue omitido correctamente por el actual Reglamento del Registro de Predios, debido a que

141 Reglamento de Inscripción del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN Art 31 L Recepción de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas.

Cuando se inscriba la recepción parcial de obras en el supuesto del artículo 37 del Reglamento de la Ley 29090, se independizará el área correspondiente a la etapa recepcionada, quedando en la partida matriz el área pendiente de ejecución.

Cuando en la resolución que aprueba la recepción parcial se establezcan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, se extenderá un asiento de anotación preventiva en el Rubro D de la partida matriz, haciendo constar dicha circunstancia.

Para la inscripción prevista en este artículo, constituye acto previo la inscripción del respectivo Planeamiento Integral en la partida matriz.

142 **Planeamiento Integral:** “Instrumento técnico-normativo, mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los planes de desarrollo urbano o localizados en centros poblados que carezcan de planes de Desarrollo Urbano o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial...”

este requisito está claramente cumplido con la inscripción del proyecto de la habilitación urbana, hecho que es requisito indispensable para que proceda la inscripción de toda recepción de obras.

La recepción parcial de obras procederá siempre y cuando se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas en la licencia de habilitación urbana, tales como redes de agua potable, alcantarillado, electrificación, pavimentación de calzadas, etc. No será necesario que el proyecto de habilitación urbana se haya contemplado por etapas¹⁴³.

Todas las independizaciones que se realicen de la parte recepcionada serán con carácter definitivo. Solo se harán anotaciones preventivas en el rubro D de la partida matriz, en los casos que de acuerdo al proyecto de habilitación urbana inscrito se encuentren pendientes de efectuar los aportes reglamentarios al que hace referencia el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Bibliografía

- Reglamento de Inscripción del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Público N°097-2013- SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley 29090 dispuesto mediante Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones publicado el 08 de junio de 2006.
- Resolución del Tribunal Registral N°305-2016-SUNARP-TR-T del 13/07/16.
- Resolución del Tribunal Registral N°1255-2016-SUNARP-TR-L del 21/06/16.
- Resolución del Tribunal Registral N°1776-2015-SUNARP-TR-L del 08/09/15.
- Resolución del Tribunal Registral N°828-2015-SUNARP-TR-L del 29/04/15.
- Resolución del Tribunal Registral N°376-2013-SUNARP-TR-A del 23/08/13.
- Resolución del Tribunal Registral N°154-2013-SUNARP-TR-A del 11/04/13.

143 Véase en el considerando 4 de la Resolución del Tribunal Registral N° 376-2013-SUNARP.TR.A.