

■ Artículo 45. Compensación de áreas

Cuando la habilitación urbana comprenda áreas sujetas a futura compensación, esta no constituye un acto previo para la inscripción de la aprobación del proyecto o de la recepción de obras. El Registrador suspenderá la inscripción de los lotes comprendidos dentro del área destinada a futura compensación que se encuentren total o parcialmente fuera del perímetro del predio inscrito, debiendo dejar constancia de la suspensión en el asiento respectivo.

Inscrita la compensación de áreas, se entenderá que los lotes objeto de la suspensión se integran a la habilitación urbana, siempre que hayan sido comprendidos dentro del área útil aprobada.

El título inscribible estará constituido por la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación. Si las áreas materia de compensación no han sido comprendidas dentro del área útil aprobada para cada habilitación, se deberá presentar además la Resolución municipal que apruebe la lotización de ambas áreas materia de compensación y el plano correspondiente.

Con la inscripción de la compensación de áreas, se inscribirán simultáneamente la modificación de las habilitaciones urbanas y de las áreas de los predios matrices, para lo cual se presentarán los documentos que correspondan a dichos actos.

Comentado por:

Ronald Leonardo Gutiérrez

La redacción de este artículo fue ampliada con respecto a lo señalado en el artículo 31 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuya redacción no daba solución a situaciones que se podían presentar en los casos de compensación de áreas que se presentaban dentro del procedimiento de inscripción de una habilitación urbana.

Dicha ampliación se efectuó en base a criterios adoptados por el Tribunal Registral cuando se pronunció respecto a algunas apelaciones referidas a este supuesto. Así tenemos, las Resoluciones N° 797-2012-SUNARP-TR-L del 31 de mayo de 2012 y N° 1845-2013-SUNARP-TR - L del 08-11-2013.

El presente artículo busca que no se efectúen observaciones por actos previos que puedan condicionar el procedimiento de inscripción de una habilitación urbana. Así pues, en aquellos casos en los cuales una habilitación urbana se efectúa incluyendo algún terreno colindante inscrito en otra partida registral, no es necesario que previamente se modifique el proyecto de habilitación urbana, dejando de considerar los lotes que se encuentran registrados en otra partida registral o en todo caso, que se inscriba previamente la compensación de áreas.

En esos casos, la inscripción de dichos lotes se suspende hasta que se regularice la compensación de áreas, continuando el procedimiento de inscripción de la habilitación urbana.

Como un acto posterior, para regularizar esos lotes en el Registro, hay que tener en cuenta si es que el área que es materia de habilitación urbana y que se encuentra registrada en otra partida registral, está incluida dentro del área útil de la habilitación urbana. De haber sido incluida, bastará que se adjunte la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación de áreas.

Si no hubiera sido incluida dentro del área útil, adicionalmente a la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación de áreas, deberá adjuntarse la Resolución municipal que apruebe la lotización del área materia de compensación y el plano correspondiente.

Por último, cabe añadir que con la reciente Ley N° 30494 que modifica la Ley N° 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, no se ha presentado modificación alguna respecto a este tema.