

■ Artículo 46. Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

Para la inscripción del reglamento interno, no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Comentado por:

Maikol César Arguedas Minaya

Artículo 46.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes:

“Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

Introducción

El presente artículo desarrolla brevemente el requerimiento necesario para la inscripción de las habilitaciones para uso de vivienda en las cuales coexistan bienes comunes. La normativa registral en este artículo dispone la inclusión del régimen de propiedad horizontal aplicado a las habilitaciones urbanas, con lo cual se advierte que, en algunos casos, los predios independizados como consecuencia de la recepción de obras siguen manteniendo una relación estrecha con los demás predios independizados de la misma partida matriz, por cuanto el presente supuesto describe el caso de la coexistencia de bienes comunes cuya titularidad la ejercen todos los propietarios de los lotes independizados.

Anteriormente, el presente artículo se encontraba desarrollado en el artículo 31 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008, según el cual se determinó casi la misma redacción, y por ende se solicitaba como acto previo la recepción de obras o la aprobación del proyecto, y la aprobación del reglamento interno.

El desarrollo del presente artículo comienza por definir a qué tipos de habilitaciones urbanas le alcanza la presente regulación, para posteriormente establecer las particularidades en la aplicación del régimen de propiedad horizontal a los lotes provenientes de las habilitaciones urbanas, y asimismo haciéndose hincapié en las circunstancias más frecuentes que se presentan en la calificación de estos actos.

Clasificación normativa de las Habilitaciones Urbanas para vivienda

Conforme al artículo en comentario, el artículo 14 de la Norma TH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece de acuerdo a la modalidad de ejecución los siguientes tipos de habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones:

- Habilitaciones Convencionales o, simplemente, Urbanizaciones: Aquellas que cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su tipo, cumpliendo con el procedimiento de recepción de obras, de manera previa a la venta de lotes.
- Urbanizaciones con Venta Garantizada: Son aquellas en las que la venta de lotes se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana. Este tipo de habilitaciones serán otorgadas cuando se soliciten la ejecución de obras con construcción simultánea.
- Urbanizaciones Progresivas: Habilitaciones en las cuales se difiere la ejecución de las calzadas y/o aceras y que, cumpliendo con la ejecución de las demás obras mínimas, podrán solicitar la recepción de obras.

- Urbanizaciones con construcción simultánea: Son aquellas en las que la edificación de viviendas se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.

Según la clasificación realizada por el Reglamento Nacional de Edificaciones, existen diversos tipos de habilitaciones urbanas para fines de vivienda, sobre los cuales se podrían implantar un Reglamento Interno que determine áreas comunes y lotes de uso exclusivo.

La recepción de obras en los casos señalados deberá cumplir con los aportes reglamentarios establecidos para cada supuesto, siendo dicha obligación inexcusable por la sola constitución de Reglamento Interno. Cabe señalar que en el Capítulo IV de la Norma TH.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones regula las Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional; las mismas que corresponden a habilitaciones residenciales conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Estas habilitaciones urbanas se ubican en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1), Zonas de Habilitación Recreacional, o áreas de playa o campestre. Por lo tanto, la lotización de los predios deberá cumplir con las áreas y frentes mínimos requeridos para dichas zonificaciones.

Asimismo, se verifica que excepcionalmente en estas habilitaciones no se exige aportes para recreación pública, debiéndose únicamente cumplir con el aporte de 1% para el Ministerio de Educación y otros fines (artículo 31 de la Norma TH.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones).

El régimen de propiedad exclusiva y común en las habilitaciones urbanas

La normatividad que regula a las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, aplicada a las habilitaciones urbanas no se aparte de las consideraciones esenciales que constituyen el régimen. Para dichos efectos los lotes a independizar tienen la calidad de bienes exclusivos, siendo las áreas de vías, parques y áreas sociales (piscina, campos deportivos, área de reuniones, etc.) destinadas a conformar las zonas comunes del predio.

En cuanto al tipo de régimen que deberá optar la habilitación urbana sujeta a bienes comunes, al considerarse que la determinación de las secciones exclusivas se realiza en mérito del área ocupada por cada lote independiente, corresponde aplicar el régimen de independización y copropiedad (artículo 128 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-Vivienda), ya que la extensión del dominio se proyecta verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva. Así, también, se ha interpretado en la Resolución del Tribunal Registral N°1032-2014-SUNARP-TR-L del 30/05/2014: "No es procedente la inscripción de un reglamento interno relativo al régimen de independización y copropiedad respecto de un predio sin edificación, salvo que previamente se registre la habilitación urbana para uso de vivienda con bienes comunes". La habilitación urbana no se encuentra supeditada a la existencia de edificaciones, para la constitución del Reglamento Interno, por cuanto toda la independización se realizará a nivel del terreno de cada lote; en ese sentido, el régimen de propiedad exclusiva y común propiamente dicho no tendría campo de acción en predios que no serán dispuestos de forma horizontal, y en los que se caracterizan por mantener la titularidad *del terreno que ocupan*.

La administración de las zonas comunes de la habilitación urbana la tendrá la Junta de Copropietarios, siendo necesaria la elección de presidente a efectos de tener representatividad legal para todos los efectos de la administración de la misma. Respecto a su nombramiento, podrá determinarse en el Reglamento Interno su designación o su posterior elección, pudiéndose establecer mecanismos para facilitar la misma. Sin perjuicio de lo indicado deberá cumplirse ineludiblemente con lo señalado en el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Título inscribible

Conforme a la normativa en comentario, se requiere, en primer término, la presentación de la documentación que acredita la recepción de obras, para lo cual se adjuntará los requisitos determinados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para las habilitaciones urbanas: artículo 40 (en el caso de habilitaciones urbanas nuevas), artículo 43 (para las habilitaciones provenientes de silencio administrativo), 47° (para habilitaciones ejecutadas que aprueben la

independización definitiva de lotes). No corresponderá aplicar para el caso de las Habilitaciones Urbanas de Oficio, por cuanto no interviene el propietario del predio para manifestar su intención de establecer bienes comunes y exclusivos, asimismo el procedimiento de habilitación es seguido por la municipalidad, a efectos de consolidar el predio a la trama urbana, así como las vías y área de recreación existente como bienes de dominio público.

Respecto al proyecto de habilitación urbana, conforme al artículo 34 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, solo corresponde coexistir bienes comunes en las habilitaciones que se refieran a predio con compraventa garantizada aprobada o construcción simultánea, es decir que los predios tengan la condición de independizables.

Como último documento, se hace referencia a la presentación de Reglamento Interno, el mismo que deberá contenerse en documento privado con firma certificada notarialmente del propietario, o inserta en escritura pública, o en alguna de las formas que regula el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Lima. Dicho instrumento contará con sus articulados según lo regulado en el artículo 153 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-Vivienda.