

■ Artículo 48. Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente; así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción, o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana, o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la ley N° 29898, en aplicación del literal A del artículo 24-B de dicha ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la resolución respectiva.

Comentado por:

José Willian Romero Asenjo

El procedimiento de habilitación urbana de oficio es excepcional; es decir, procede siempre y cuando no exista en trámite un procedimiento de habilitación urbana, o de regularización de una habilitación urbana o, existiendo dichos procedimientos en trámite, la municipalidad valore esta circunstancia expresamente en la resolución municipal, de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el predio a habilitar de oficio no se encuentre sobre áreas de dominio público, no se discuta el título de dominio y cuente con edificaciones fijas y permanentes. Entonces, si el procedimiento de habilitación de oficio por parte de las municipalidades es excepcional, no es posible exigir que se cumpla con el procedimiento administrativo tal y cual se exige para una habilitación nueva (aprobación del proyecto de habilitación y recepción de obras). Es la misma municipalidad quien determina que el predio cuenta con los servicios públicos indispensables y se encuentra ubicado en una zona urbana consolidada, en consecuencia, procede a declarar de oficio la habilitación. Declarar por cuanto en realidad dicho predio cuenta con los servicios públicos indispensables y se encuentra en una zona urbana consolidada. Por lo que la municipalidad –verificado los requisitos establecidos en el artículo 24 y determinado que no se encuentra en uno de los supuestos de improcedencia– procede a través de una Resolución Municipal a declarar la habilitación de oficio del predio y, en consecuencia, dispone el cambio de uso del predio de rústico a urbano.

¿Es calificable en sede registral los motivos por el cual se declara la habilitación de oficio de un predio?

En sede registral no es calificable las razones o los motivos que llevan a determinar al órgano responsable de la municipalidad a expedir una resolución declarando la habilitación de oficio, por cuanto son aspectos internos que se evalúan dentro del procedimiento; siendo responsabilidad del funcionario que llevó a cabo el procedimiento administrativo en el supuesto que no cumpla con los requisitos establecidos en la norma (requisitos de procedencia o se esté ante un supuesto de improcedencia). Respecto a la calificación de actos administrativos, en el XCIII Pleno, el Tribunal Registral aprobó el siguiente precedente vinculante: “En la calificación de actos administrativos, el

registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”. Aunado a ello, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 27444, todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda. Por lo que no existe norma legal que habilite al registrador calificar el fondo o fundamento de la resolución que declare la habilitación urbana de oficio, siendo responsabilidad del funcionario del ente municipal que declaró la habilitación.

¿Es posible aplicar el silencio administrativo positivo a una habilitación urbana de oficio?

En principio, el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio no depende de la voluntad del interesado, sino de la propia autoridad municipal; ello implica que en el supuesto que el administrado solicite a la respectiva autoridad municipal la declaración de la habilitación urbana de oficio, dicha autoridad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedará a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes (fundamento 8 de la Resolución N° 1716-2009-SUNARP-TR-L). De acuerdo con Morón Urbina¹⁵⁵: “El silencio administrativo positivo solo es aplicable a los procedimientos administrativos promovidos por los ciudadanos que sean de evaluación previa y no en los procedimientos iniciados por la administración de oficio (...)” Por lo que en los procedimientos administrativos como el de una habilitación urbana de oficio no resulta aplicable el silencio administrativo positivo.

¿Qué documentos se debe presentar al Registro de Predios para lograr inscribir la habilitación de oficio?

El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio.

Del texto reglamentario se desprenden dos supuestos de hecho:

Primer supuesto: habilitación urbana de oficio que comprende la totalidad del predio matriz. En este caso se debe presentar la Resolución Municipal que declare habilitado el predio de oficio.

Segundo supuesto: habilitación urbana de oficio que comprende una parte del predio matriz. En este caso se debe presentar la siguiente documentación al Registro Público:

- a. Resolución Municipal que declare la habilitación de oficio, en consecuencia disponga el cambio de uso de rústico a urbano.
- b. Documentación técnica: planos de ubicación y localización, plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución.

En ambos casos se debe presentar documento donde se acredite la valorización de las obras de la habilitación urbana suscrita por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la resolución respectiva.

Así mismo se debe adjuntar copia certificada del expediente sustentatorio de la resolución, constituye el título de inscripción.

La inscripción individual registral de los lotes que conforman el predio matriz será gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. En este último caso se acreditará la capacidad de representación con la copia simple de la Partida Electrónica donde conste la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas.

155 Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 9ª.ed. Gaceta Jurídica. Lima, 2011, pág. 863.