

Artículo 49. Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.

Comentado por:

Josimar Atoche Arismendiz

1. Introducción

El Art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N°97-2013-SUNARP/SN, recoge una figura jurídica de vital importancia para el campo inmobiliario, en especial para el plano de las habilitaciones urbanas, institución por excelencia que posibilita convertir un terreno rústico a urbano¹⁵⁶: Nos referimos a la libre disponibilidad. Sucede que, la idea de seguir un procedimiento de habilitación urbana radica, salvo mejor parecer, en poder disponer de los lotes resultantes, y por ende; dotar al suelo de mayor valor del que se obtendría si se enajenara con su naturaleza agreste. Así tenemos que son dos fases que guían toda habilitación aprobada bajo los alcances de la Ley N°29090, vigente desde el 28/09/2008(en adelante la Ley), por un lado, la denominada “aprobación del proyecto” (que puede originar la “independización preventiva del Lote”- Inexistencia de lote formal), y la “Recepción de obras” (Inscripción definitiva del Lote). El protagonista principal de todo este mecanismo es el “promotor-propietario” quién luego de obtener la aprobación de un proyecto de habilitación, estaría obligado a culminar y/o cumplir los términos en que se enuncia el citado proyecto. No obstante, en la realidad extrarregistral se advierte que muchos de estos actores han procedido a disponer (vender, donar, permutar, etc.) sin haber cumplido por completo las 02 (dos) fases antes referidas. Es decir, disponen de los lotes cuando se encuentran en etapa de proyecto, y en el mejor de los casos independizados preventivamente a nivel de registro. Ello ha generado un tremendo malestar, dado que mucho compradores-creyendo-que han realizado una transacción inmobiliaria exitosa-acto definitivo-, se dan con la sorpresa que lo que el Registro puede acoger es solo anotar preventivamente la primera compra-venta otorgada por el promotor-propietario.

Es en ese escenario, y a modo de ejemplo que juega un papel trascendental la institución jurídica de la “Libre disponibilidad”, que no es otra cosa que un permiso municipal que da luz verde para que en la partida registral del lote se puedan “anotar” actos posteriores de disposición (incluye actos de gravamen¹⁵⁷) que involucren al inmueble. En consecuencia, el autor pretende comentar la citada figura, y exponer algunos supuestos que, en la práctica diaria, han podido ser resueltos bajo los alcances del art. 49º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

156 Se considera PREDIO RUSTICO a los terrenos ubicados en zona rural, dedicados a : - uso agrícola, - pecuario, - forestal y de protección y - los ERIAZOS susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos o estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana. Por su parte, se considera PREDIO URBANO al que está ubicado en centro poblado y se destina a: 1) Vivienda, 2) Comercio, 3) Industria o cualquier otro fin urbano, 4) Terrenos sin edificar, que cuenten con servicios generales del centro poblado. 5) Los terminados y recibidas sus obras de habilitación urbana.

157 En la Resolución N° 115-2016-SUNARP-TR, la cuarta sala del Tribunal Registral resuelve revocar la observación decretada por el Registrador de Predios de Jaén, y disponer la anotación preventiva indefinida de una Hipoteca. La gran pregunta es: ¿Y si con posterioridad se ejecutara judicialmente la hipoteca anotada, cuál sería el carácter del asiento de adjudicación judicial? ¿Definitivo o preventivo? De ser lo último, muchos podrían decir que no tendría sentido diferenciar un asiento preventivo y otro definitivo, pues sobre ambas partidas se podría anotar cualquier acto, así nunca se inscriba la recepción de obras, desnaturalizando la finalidad de la norma.

2. La Libre disponibilidad

La definición de la habilitación urbana la encontramos precisamente en el art. 3° de la Ley, que define a la Habilidad Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagües, de distribución de energía e iluminación pública¹⁵⁸. En esa misma línea, se indica que el proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para diversos fines. Debe quedar claro, previamente, que lo que se inscribe por regla general en el Registro de Predios es la recepción de obras de la habilitación urbana (conclusión de la segunda fase) con la correspondiente independización de los lotes¹⁵⁹, no obstante cabe por excepción anotar el proyecto de habilitación urbana en los supuestos que cuenten con autorización de construcción simultánea y/o venta garantizada de lotes. Inclusive, de no contar con las autorizaciones antes referidas, también es posible anotar el proyecto. Ahora bien, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su categoría de norma infralegal no ha sido ajeno a la regulación de la habilitación urbana, dedicándole un capítulo entero, que comprende desde los artículos 32° al 49°. Es este último artículo, el que regula la libre disponibilidad, materia de comentario. En efecto, la libre disponibilidad de los lotes resultantes, se encontraba prevista en el art. 35° del Reglamento del Registro de Predios, aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP. Igual disposición contenía el artículo 31 P del derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN. Ahora bien, verificada la derogada Ley N° 28678, y la actual N° 29090, se advierte que en ninguna de ellas fue regulada la "libre disponibilidad". El art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que "Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente" (En adelante el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Dicho esto, cabe precisar que el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, debe ser concordado sistemáticamente con el artículo 34° del mismo cuerpo normativo, el cual prescribe: "La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras".

Efectuado el análisis exegético, se aprecia en este artículo dos situaciones coherentes con la Ley:

- i) la compraventa garantizada y su cesión se anotan preventivamente (primera etapa)¹⁶⁰.
- ii) la inscripción definitiva ocurrirá cuando se inscriba la recepción de obras (segunda etapa).

Es en el CXXI Pleno del Tribunal Registral, de fecha 06/06/2014, donde se dejó en claro que en el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, podían verse dos situaciones:

- i) Para que exista libre disponibilidad de los lotes debe inscribirse la recepción de obras. En este caso por obvias razones la inscripción es definitiva (esta es la regla).
- ii) Se puede autorizar la libre disponibilidad en la resolución de aprobación de la habilitación (proyecto) sin tener que esperar la recepción de obras (esta es la excepción). Se podría afirmar que este último, sería una excepción a la prohibición regulada en el último párrafo del art. 66° del T.U.O. del Registro General de los Registros Públicos, que prescribe que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva, de la misma

158 Viene a colación el tema propuesto por el suscrito, denominado: ¿Cuál es el documento que autoriza a inscribir un cambio de uso?, el mismo que fue debatido como uno de los temas principales en el Dialogo con el Tribunal Registral – Piura, Marzo de 2015.

159 Así tenemos el artículo 20° de la Ley N°29090, al prescribir que: El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

160 En la conclusión del grupo de trabajo N°3-Tema 1 – (Dialogo con el Tribunal Registral-Chiclayo 8 y 9 de agosto de 2013) se acordó lo siguiente: (...) Y opera para la primera transferencia, no siendo admisible la inscripción o anotación preventiva de actos dispositivos posteriores como compraventa, gravámenes, etc., en tanto no se inscriba la recepción de obras.

naturaleza. Sin embargo, lo que no puede desconocerse es que el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que para “inscribir” la transferencia de propiedad y demás actos de disposición, previamente (...). Por tanto, el tema pasa por realizar una interpretación del citado artículo. A tal efecto, se plantea dos posibilidades:

- a) Entenderse que cuando dicho artículo utiliza el término “inscribir” se refiere a una “anotación preventiva”.
- b) La otra posibilidad es que cuando dicho artículo hace referencia a la “inscripción”, se está refiriendo solo a los casos de transferencias de los lotes resultantes de habilitaciones urbanas tramitadas bajo los alcances del derogado Reglamento Nacional de Construcciones, al ser esta norma la que reguló primigeniamente la libre disponibilidad. Es decir, sería una aplicación de normas en el tiempo¹⁶¹.

3. Casos prácticos en la Jurisprudencia del Tribunal Registral.

En la P.E. N° 51111115 del Registro de Predios de Lima, obra independizado “preventivamente” un lote a favor del propietario-promotor sin indicación de vigencia alguna. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, aprobada bajo los alcances de la Ley N°29090, esta cuenta solo con autorización de venta garantizada. Nos ruegan “inscribir” una Escritura Pública de compra-venta a favor de Perico de los Palotes, y otra otorgada por este a favor de un tercero. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente la primera compra-venta, en virtud de la autorización de venta garantizada con que cuenta la habilitación, y se desistan parcialmente de la segunda compra-venta (Resolución N° 737-2016-SUNARP-TR-L).

En la P.E. N° 51111116 del Registro de Predios de Jaén, obra independizado “preventivamente” un lote a favor del propietario-promotor, cuya vigencia es de duración indefinida. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, se advierte que la misma fue aprobada en 1999. Nos piden “inscribir” una Escritura Pública de Hipoteca a favor del BANCO. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente todos los actos posteriores ya sea de disposición o gravamen que se presenten. Un caso exactamente igual ha resuelto el Tribunal Registral en la que dispone: se anote preventivamente la Hipoteca. Resolución N° 115-2016-SUNARP-TR-T.

En la P.E. N° 51111117 del Registro de Predios de Jaén, obra independizado “preventivamente” un lote a favor del propietario-promotor sin indicación de vigencia de la anotación, con un asiento B00002 que publicita la inscripción de la resolución municipal que establece la libre disponibilidad del lote. Revisada complementariamente la partida matriz de la habilitación, aprobada bajo los alcances de la Ley N°26878, esta cuenta solo con autorización de venta garantizada. Nos ruegan “inscribir” una Escritura Pública de Hipoteca a favor de JUAN SIN TIERRA. Procede? La respuesta es negativa. No obstante, lo que si es viable, es anotar preventivamente la hipoteca, a razón de que la citada libre disponibilidad regulada en el art. 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se extiende a todos los actos de gravamen; inclusive (Resolución N° 572-2015-SUNARP-TR-T).

Referencias Bibliográficas

- Balota de temas seleccionados para Dialogo con el Tribunal Registral – Piura, Marzo de 2015.
- CXXI Pleno del Tribunal Registral, de fecha 06/06/2014.
- CXLV Pleno del Tribunal Registral realizado el 25,26 y 29 de Febrero de 2016.
- Legislación: Ley N°29090; Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 97-2013-SUNARP/SN; Derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por resolución N° 540-2003-SUNARP; derogado Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

¹⁶¹ En el CXLV Pleno del Tribunal Registral realizado el 25,26 y 29 de Febrero de 2016, se planteó la interrogante: ¿Procede denegar la inscripción de una compraventa de lote de una habilitación en primera etapa(proyecto) anotado preventivamente tramitada bajo los alcances de la Ley N°26878 amparándose en el artículo 39° del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios? La respuesta fue afirmativa, pero con la salvedad de que hablaríamos de “anotación” de la compra-venta. Hay una aplicación ultractiva.