



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

Arequipa, 16 de abril de 2019.



APELANTE : **JAVIER ANGEL LOAYZA LUPACA**
TÍTULO : **N° 2651706 DEL 23.11.2018**
RECURSO : **N° 000799 DEL 17.01.2019**
REGISTRO : **PREDIOS - TACNA**
ACTO : **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**
SUMILLA :

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

"Para efectos de la inscripción de la habilitación urbana de oficio en el Registro deberá presentarse copias certificadas de la resolución municipal que la aprueba así como del expediente sustentatorio expedidas por la autoridad municipal que declara habilitado un predio registrado como rústico."

INDEPENDIZACIÓN

"Cuando la habilitación urbana de oficio recae sobre parte del predio matriz, deberá procederse con la independización del área habilitada, para lo cual el artículo 48 del RIRP exige la presentación de la resolución acompañado de los planos y memoria descriptivas del área a independizar como del área remanente".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio del predio rústico denominado "Lote N° 01 que forma parte del Sublote 03, ubicado en el distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, inscrito en los asientos C0003 y C0004 de la partida 05047703 del Registro de Predios de Tacna.

Con la finalidad de sustentar la inscripción se presentan, entre otros, los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción de título.
- b) Copia certificada de la Resolución de Gerencia Ingeniería y Desarrollo Urbano N° 040-2018-GIDU-MDP-T de fecha 13.11.2018, expedido por la Secretaria General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

- 
- c) Copia certificada del informe N° 913-2018-SGPUCM-GIDU/MDP-T de fecha 07.11.2018, expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- d) Copia certificada del informe N° 514-2018-VRRCH/SGPUCM-GIDU/MDP de fecha 30.10.2018, expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- e) Copia certificada de la memoria descriptiva de la habilitación urbana de oficio, expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- f) Copia certificada del plano de ubicación y localización (lamina N° PUL-01), expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- g) Copia certificada del plano lote ocupado y altura de edificación (lamina N° PLE-01), expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- h) Copia certificada del plano de lotización (lamina PLT-01), expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- i) Copia certificada del plano perimétrico y topográfico (lamina PPT-01), expedido por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- j) Recurso de apelación.

*** Asimismo consta en el título la siguiente documentación:**

- Informe Técnico N° 10651-2018-SUNARP-Z.R.N°XIII-UREG/C del 11.12.2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



Se interpone recurso de apelación en contra de observación formulada por el Registrador Público (e) de Tacna Guber Hernán Rodríguez Angulo, cuyo tenor es el siguiente: (Para mejor resolver se reenumera)

“(…)

De conformidad con el Art. 2011° del Código Civil, que a la letra dice: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto”, y el Art. V del título preliminar del Reglamento General de Registros Públicos, principio de Legalidad “Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción”.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

1.-Recepcionada la documentación adjuntada se derivó el presente título al área de Catastro y conforme al Art. 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que indica: "(...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador", se procede a indicar los defectos advertidos por el área de Catastro según Informe Técnico N° 10651-2018-SUNARP-ZRN°XIII-UREG/C, suscrito por Arq. Mahena García Zambrano, CAS Oficina de Catastro.

2.-EVALUACIÓN TECNICA

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

Aspectos de carácter Técnico Registral:

- a) El predio solicitado se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 05047703 del Registro de Predios, predio denominado *SUBLOTE 03*, ubicado en el Sector Pago Capanique, distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, con un área de 2161.00 m².
- b) Visto en título archivado 00804-1994 se aprecia que obra archivado plano perimétrico, el cual fue materia de la actualización.
- c) Se hace notar que en el Asto C004 obra inscrito la aclaración del Asto C0003 donde se indica la adquisición de una parte del predio con un área 132.72 m² y perímetro 51.92 ml.

Aspectos de carácter Técnico Operativo:

- d) Visto la Partida Electrónica N° 05047703, se aprecia que el predio solicitado, está inscrito como *RUSTICO* según el Asto B00001, y de acuerdo a lo indicado en los Asto C00003 y C00004 no se ha concluido el proceso de independización.
- e) Por lo tanto, previamente a la *HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO* se debe efectuar la desmembración, conforme a lo establecido en el Art. 64° del RIRP.
- f) Considerando el párrafo anterior y por tratarse de un predio rural, se deberá adjuntar los requisitos establecidos en el Art. 64 de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de predios rurales: La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado (solicitud de desmembración) otorgado por el propietario con firma certificada por notario, donde se precisa el área de cada uno de los predios que se desmembran y el área remanente, sus linderos y medidas perimétricas: a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 48 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, otorgado por autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente; b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.
- g) Finalmente respecto a la formalidad en la presentación de los documentos, el Registrador se servirá ver la forma legal correspondiente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

CONCLUSIONES:

- h) Desde el punto de vista técnico el predio materia de trámite se encuentra INSCRITO en la Partida Electrónica N° 05047703 y está inscrito como RUSTICO según el Asto B00001.
- i) Se hace notar que de acuerdo Asto C00003 y C00004 no se ha concluido el proceso de independización. Por lo tanto, previamente a la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO se debe efectuar la desmembración, conforme a lo establecido en el Art. 64° del RIRP.
- j) Se recomienda verificar los requisitos según Art. 64° del RIRP para la desmembración según sea el caso para zona catastrada o para zona no catastrada.

3. Aspectos Jurídicos:

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su Artículo **64.- Independización de predio rural**: La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

3.1.- Realizada la calificación del título, se aprecia que el predio solicitado, está inscrito como RUSTICO según el Asto. B00001, y de acuerdo a lo indicado en los Asto C00003 y C00004 no se ha concluido el proceso de independización. Sírvase adjuntar los requisitos conforme al Art. 64° del RIRP, para realizar la independización respectiva.

3.2.- El RIRP en su Artículo 48.- Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio .../// 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.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

Sírvase adjuntar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana.



3.3.- El D.S. 008-2013-VIVIENDA, CAPITULO VII, HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, en su Artículo 40.- Habilitación Urbana de Oficio

40.1 La declaración de Habilidad urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las municipalidades declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico

...///

Artículo 40-G.- De la Resolución Municipal

La unidad orgánica responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio a mérito de lo actuado, del Informe Técnico emitido, y del Informe Legal propondrá a la autoridad municipal correspondiente el proyecto de Resolución, mediante la cual:

Sírvase adjuntar el informe Legal N° 666-2018-OAJ-MDP-T de fecha 13/11/2018, en copia certificada.

**Una vez subsanado, se procederá a la calificación y liquidación respectiva.*

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

- El artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no establece que para proceder a la habilitación urbana de oficio, se debe proceder previamente a la DESMEMBRACIÓN. Por el contrario la Habilidad Urbana de Oficio es el procedimiento de declarar un predio rústico en urbano.
- El Registrador ha efectuado una observación amparado en una norma derogada.
- El presente acto registral ha cumplido con la presentación de la documentación establecida en la norma antes descrita; asimismo la

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

SUNARP al momento de haber inscrito el título en los asientos C0003 y C0004, no designó la partida electrónica de independización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° 05047703 del Registro de Predios de Tacna obra registrado el predio rústico ubicado en el Pago Capanique del distrito de Pocollay, provincia y departamento de Tacna, con un área de 2,161.00 m², siendo su titular registral Delia Inés Arias Copaja.

En el asiento C00003, rectificado por el asiento C00004 de la partida se publicita la inscripción de un compraventa en mérito a la cual Delia Inés Arias Copaja transfiere a favor de la sociedad conyugal formada por Miguel Evert Jara López y María Luisa Gabriela Castañón Carbajal un área de 132.72 m², con un perímetro de 51.92 ml.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Esbén Luna Escalante.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinarse son las siguientes:

- ¿Cuál es la documentación que deberá presentarse al Registro a efectos de inscribir la habilitación urbana de oficio?
- Si para inscribir la habilitación urbana de oficio es necesario que previamente se independice el predio en mérito al artículo 64 del Reglamento de Inscripciones del Registros de Predios (RIRP).

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana de oficio del predio rústico denominado "Lote N° 01" que forma parte del Sublote 03, ubicado en el distrito de Pocollay, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en los asientos C0003 y C0004 de la partida 05047703 del Registro de Predios de Tacna, que tiene un área de 132.72 m².

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

El Reglamento Nacional de Edificaciones, define a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.



Conforme al citado Reglamento, terreno urbano es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

2. El trámite administrativo de las habilitaciones urbanas se encuentra actualmente regulado en el TUO de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA¹, la cual define en su artículo 3.1 a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

De acuerdo a la referida Ley, el proceso de habilitación urbana pasa por dos etapas: a) aprobación del proyecto o licencia de habilitación urbana y b) la recepción de obras.

3. Con relación a la habilitación urbana de oficio, el artículo 24² del TUO de la Ley N° 29090 señala:

"Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 28.02.2017.

² Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de septiembre 2018.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

(...)"



De la lectura del citado artículo, se desprende que la habilitación urbana de oficio está referida básicamente a la verificación efectuada por parte de la respectiva Municipalidad de los predios que aparecen inscritos como rústicos en el Registro pero que en la realidad se encuentran en zonas urbanas consolidadas, esto es, que cuentan con edificaciones y servicios públicos. Así, una vez constatada dicha circunstancia, la Municipalidad respectiva procederá a emitir de oficio la Resolución Municipal que declare habilitados los predios.

En este orden de ideas, en una habilitación urbana declarada de oficio no es posible distinguir las dos etapas (aprobación del proyecto de habilitación y recepción de obras), ello por cuanto es la misma autoridad municipal la encargada de constatar que el predio registrado como rústico se encuentra en una zona urbana consolidada. Asimismo, la norma - cuando se trata de una habilitación urbana de oficio - no distingue la modalidad, por cuanto como ya se señaló, de la constatación que ellos hacen (que es de oficio) se declara habilitado el predio.

4. El procedimiento de habilitación urbana de oficio se encuentra regulado actualmente en el Capítulo VIII del Título II del Reglamento de la citada Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA³.

Así, el artículo 43 del citado reglamento, establece lo siguiente:

"Artículo 43.- Procedimiento

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad en la que se localiza el predio materia de habilitación urbana de oficio debe:

- a) Iniciar el procedimiento con la identificación de los predios matrices que reúnan las condiciones señalados en el artículo 40 del Reglamento.*
- b) Notificar a los titulares registrales de los predios matrices y a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico.*

³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 15.05.2017.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

- c) Reunir información técnica y legal sobre el predio matriz.
- d) Realizar verificaciones y levantamientos catastrales del predio matriz.
- e) Elaborar el expediente técnico que sustente el procedimiento.
- f) Emitir la resolución municipal que declare habilitado de oficio al predio matriz y disponga la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

En el caso que los propietarios de los predios decidan impulsar el procedimiento, deben presentar la documentación establecida en el artículo 42 del Reglamento. La Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días, evalúa el pedido y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.”

5. El expediente técnico al que se hace referencia, según el artículo 42 de la norma citada, está conformado, por los siguientes documentos:

“a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno,

En caso que el procedimiento sea impulsado por el propietario, éste presenta una declaración jurada señalando el número de Partida Registral y asiento donde se encuentre inscrito el predio.

b) Informe de la unidad orgánica responsable, que sustente que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, cumpliendo lo establecido en el artículo 40 y no estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 41 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM;
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización conteniendo el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas conforme a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 29898, Ley que Modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y Establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.
 - Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
 - Memoria descriptiva.
 - Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.
 - Informe en el que se deja constancia que el predio:
 - * No se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.
 - * No se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
 - * No se encuentra en zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

** Cuenta con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.*

- Otras que sean necesarias.

Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

d) Informe legal sustentatorio."



6. En cuanto a la Resolución Municipal que aprueba la habilitación urbana de oficio, el artículo 44 del citado Reglamento establece que la unidad orgánica responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio, a mérito de lo actuado, del Informe Técnico emitido, y del Informe Legal, propondrá a la autoridad municipal correspondiente el proyecto de Resolución, mediante la cual:

a) Se declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz, precisando el área, partida de inscripción registral, nombre del propietario y los sustentos técnicos y legales materia del resolutivo.

b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico.

c) Se aprueba el Cuadro de Áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio y, cuando corresponda las áreas de equipamiento urbano.

d) Se dispone la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los planos señalados en el inciso b) del presente artículo.

e) Se dispone cursar comunicación a las entidades públicas que corresponda, sobre la identificación de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación pública, educación, salud y otros fines, para las acciones de saneamiento físico y legal que corresponda.

Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de la Resolución Municipal emitida y de los planos respectivos que sustentan dicha resolución."

7. Respecto a la inscripción registral, el artículo 45 del mencionado reglamento establece que:

"Por el simple mérito de la Resolución expedida, la autoridad municipal procede a solicitar la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tal efecto, remite al Registro de Predios copias certificadas de la mencionada resolución, de los planos de ubicación y localización; perimétrico y topográfico; de lotización; y el que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes; así como, de la memoria descriptiva, documentos señalados en el literal c) del artículo 42 del presente Reglamento, los que constituyen el título de inscripción. (...)." (Resaltado nuestro)

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

Como puede apreciarse del tenor citado, el documento por excelencia que reconoce y/o aprueba una habilitación urbana de oficio, es la **resolución municipal**, cuyo contenido determinará en principio el área habilitada y la descripción del predio objeto del procedimiento, así como el cuadro de áreas de la habilitación.

Asimismo, se aprecia que la resolución municipal aprobará los planos que conforman el expediente técnico, que vienen a ser los planos de ubicación y localización del terreno matriz, plano perimétrico y plano de lotización, entre otros; lo que lleva a señalar que los planos forman parte de la resolución en tanto su aprobación proviene de ella.

En tal sentido, resulta coherente que el título en mérito del cual se inscribirá la habilitación urbana de oficio esté constituido principalmente por la resolución municipal y los documentos técnicos que esta aprueba.

8. Ahora bien, de lo señalado hasta este punto se puede concluir que la diferencia de lo que sucede con los procedimientos regulares de habilitación urbana, el supuesto de las habilitaciones urbanas de oficio constituyen un procedimiento excepcional para declarar habilitados los predios registrados como rústicos, ya que su inicio no depende de la voluntad o participación del interesado sino de la propia autoridad municipal. Si bien puede presentarse el supuesto en que sea el propio administrado quien solicite a la autoridad municipal que dé inicio al procedimiento de habilitación urbana de oficio, dicha entidad no se encuentra obligada a efectuarlo, pues quedará a su criterio determinar la conveniencia de declarar la habilitación de los predios rústicos correspondientes.

En ese orden de ideas, puede concluirse que la habilitación urbana de oficio puede incluso realizarse sin la intervención del propietario, siempre que se haya cumplido con notificársele durante el procedimiento, tal como señala la ley y su reglamento.

9. Siguiendo esa línea, se debe tener en cuenta que el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

“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.” (Resaltado nuestro)

De acuerdo a lo señalado, tenemos que para la inscripción de la habilitación urbana de oficio se tiene acompañar copias certificadas de la siguiente documentación:

- Resolución municipal.
- Planos de ubicación y localización; perimétrico y topográfico; de lotización; y el que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- Memoria descriptiva

10. En el presente caso, tenemos que para la inscripción de la habilitación urbana de oficio respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 05047703 del Registro de Predios de Tacna, se ha presentado entre otros, copias certificadas de la siguiente documentación:

- Resolución de Gerencia Ingeniería y Desarrollo Urbano N° 040-2018-GIDU-MDP-T de fecha 13.11.2018, por el que se resuelve lo siguiente:

“(…)

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO de predio rústico denominado Lote N° 01 que forma parte del Sublote 03, inscritos en los asientos C003 y C004 de la partida electrónica N° 05047703 del distrito de Pocollay, Provincia y Departamento de Tacna con un área de 132.72 m2 y un

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

perímetro de 51.92 ml. de propiedad del Sr. Miguel Evert Jara López y la Sra. María Luisa Gabriela Castañón Carbajal.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR la Memoria Descriptiva y los Planos de ubicación y localización (lamina PUL-01), Plano Perimétrico y Topográfico (lamina PPT-01), Plano de Lotización (lamina PLT-01), Plano de Lote Ocupado y Altura de Edificación (lamina PLE-01), que forman parte del Expediente Técnico y consecuentemente el Cuadro de Áreas, según detalle:

(...)

ARTICULO TERCERO: DISPONER la inscripción Registral del Cambio de Rústico a Urbano del predio rústico denominado Lote N° 01 que forma parte del Sublote 03, inscrito en los asientos C003 y C004 de la partida N° 05047703, del distrito de Pocollay, Provincia y Departamento de Tacna, con un área de 132.72 m² y un perímetro de 51.92 ml., para su independización correspondiente de acuerdo a la Memoria Descriptiva y planos, que forman parte de la presente resolución, acto que se formalizará ante el Registro de Predios de la Zona Registral N° XII. Sede Tacna.

(...)”.

- Memoria descriptiva
- Plano de ubicación y localización (lamina PUL-01).
- Plano lote ocupado y altura de edificación (lamina N° PLE-01).
- Plano lotización (lamina N° PLT-01).
- Plano perimétrico y topográfico (lamina PPT-01).

Como puede apreciarse, se ha cumplido con adjuntar copia certificada de la resolución así como los planos y memoria descriptiva exigida por la norma.

En consecuencia, se revoca el numeral 3.3 de la observación formulada por el Registrador.

Por otro lado, el Registrador debe tener presente que el D.S. N° 008-2013-VIVIENDA a la fecha se encuentra derogada por el D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, tal como se ha desarrollado en los considerandos precedentes.

11.No obstante, en el último párrafo del artículo 48 del RIRP, citado en el considerando noveno, se establece que además tiene que presentarse el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de



RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva.



En el presente caso, la valorización no se encuentra plasmada en la resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio y al no haberse adjuntado en el documento requerido por la norma, es que se deberá acompañar el documento privado con firmas certificadas en el que se indique la valorización de las obras de habilitación urbana.

Correspondiendo confirmar el numeral 3.2 de la observación formulada por el Registrador.

12. Con relación al requerimiento de que previamente debe procederse con la independización del predio al amparo del artículo 64 del RIRP, debemos indicar que dicha disposición regula el tema de la independización de predios rurales, disposición que en el presente caso no se aplica, ello por cuanto según lo señalado en la resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio el predio tiene naturaleza urbana.

No obstante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del RIRP la habilitación urbana de oficio puede recaer sobre todo o parte del predio registrado, en el caso que la habilitación recaiga sobre la totalidad del predio, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución; pero, si la habilitación urbana de oficio recae sobre parte del predio, se presentará además de la resolución, 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, documentos con los cuales el Registrador independizará el área objeto de la habilitación.

En consecuencia, no es necesario que previamente se independice el predio, ello por cuanto es con la habilitación urbana de oficio que se procederá a independizar el área habilitada.

Por lo que, se revoca los numerales 2 (literales d, e, f, i y j) y 3.1 de la observación formulada por el Registrador.

13. En vista que únicamente se adjuntó la documentación técnica del área a independizar y no del área remanente, no obstante, haberse acogido,

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

según plano de ubicación y localización, a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del RIRP; y, no habiendo pronunciamiento al respecto por parte del área de Catastro, lo que corresponde es que en ejecución de resolución el Registrador derive el título al área de Catastro a fin de que dicha oficina determine si resulta procedente o no acogerse a dicha disposición, ello teniendo en cuenta que la Cuarta Disposición Complementaria y Final, prescribe que:



“Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.”

Si el área de catastro determina que si es posible determinar el área remanente, deberá procederse con adjuntar la documentación técnica pertinente para proceder con la independización.

Caso contrario, si dicha oficina señala que no es posible determinar el área remanente, el Registrador procederá con la inscripción de los actos solicitados, ello siempre y cuando se adjunte el documento privado de valorización requerido y se haya cancelado los derechos registrales pertinentes.

14. Finalmente, debemos señalar, que en el Décimo Pleno del Tribunal Registral⁴, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

“El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que si lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público”.

De acuerdo al precedente citado, el informe emitido por el Área de Catastro resulta vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. En ese sentido, el Registrador a cargo

⁴ Realizado los días 8 y 9 de abril de 2005.

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A

de la calificación debe distinguir en el informe de catastro los aspectos técnicos de los jurídicos, por lo que, sólo puede dar lugar a una observación cuando éstos constituyan un obstáculo para la inscripción, **no siendo procedente que se transcriba todo el contenido de éste** en la esquila, como se ha citado en reiteradas resoluciones emitidas por esta instancia.

Bajo ese contexto los literales a, b, c, g y h del numeral 2 no constituyen puntos de observación, además del numeral 1.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 046-2019-SUNARP/PT de fecha 15.02.2019, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana autorizado por Resolución N° 065-2019-SUNARP/SN del 15.03.2019 y del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT de fecha 07.08.2018.

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** el numeral 3.2 de la observación formulada por el Registrador; y, **REVOCAR** los numerales 2 (literales d, e, f, i y j) y 3.1 y 3.3 de la observación, por los argumentos expuestos en la presente resolución.
2. **DISPONER** que en ejecución de resolución se derive el título al área de Catastro, tal como se ha señalado en el décimo tercer considerando del análisis.

Regístrese y comuníquese.




ESBÉN LUNA ESCALANTE
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N° 262-2019-SUNARP-TR-A



JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral