

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

Arequipa, 06 de agosto de 2019.



APELANTE : **JAVIER ANGEL LOAYZA LUPACA**
TÍTULO : **N° 2651706 DEL 23.11.2018**
RECURSO : **N° 008115 DEL 18.06.2019**
REGISTRO : **PREDIOS - TACNA**
ACTO : **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO**
SUMILLA :

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO DE PARTE DE ÁREA

“A efectos de proceder con la inscripción de la habilitación urbana de oficio de parte de área se requiere que la documentación técnica del área remanente este aprobado dentro del mismo procedimiento por la entidad municipal correspondiente”.

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:

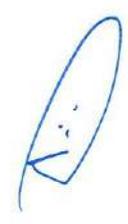
- a) Solicitud de inscripción de título.
- b) Copia certificada de la Resolución de Gerencia Ingeniería y Desarrollo Urbano N° 040-2018-GIDU-MDP-T de fecha 13.11.2018, expedido por la Secretaria General de la Municipalidad Distrital de Pocollay del 22.11.2018.
- c) Copia certificada del informe N° 913-2018-SGPUCM-GIDU/MDP-T 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.

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

- 
- 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
 - k) Cd.
 - l) Documento privado de valorización de obras de habilitación urbana con firmas certificadas de la Arq. Lourdes Yvonne Zambrano Guerrero ante la notaria de Tacna Prescila Mendez Payahuanca, de fecha 27.05.2019.
 - m) Plano del saldo remanente (lamina PSR-01) suscrito por la Arq. Lourdes Yvonne Zambrano Guerrero, con firma certificada ante notario Prescila Méndez Payahuanca del 27.05.2019.
 - n) Resolución de la Unidad Registral N° 242-2019/Z.R.N°XIII-UREG de fecha 27.05.2019.
 - o) Resolución de la Unidad Registral N° 269-2019/Z.R.N°XIII-UREG de fecha 05.06.2019.
 - p) Cd.
 - q) Memoria descriptiva suscrito por la Arq. Lourdes Yvonne Zambrano Guerrero.
 - r) Plano del saldo remanente (lamina PSR-01) suscrito por la Arq. Lourdes Yvonne Zambrano Guerrero.
 - s) Segundo recurso de apelación.
- 

• **Además consta en el título los siguientes documentos:**

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

- t) Informe Técnico N° 06183-2019-SUNARP-Z.R.N°XIII-UREG/C del 15.05.2019.
- u) Informe Técnico N° 06948-2019-SUNARP-Z.R.N°XIII-UREG/C del 31.05.2019.
- v) Informe Técnico N° 07660-2019-SUNARP-Z.R.N°XIII-UREG/C del 11.06.2019.



DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de observación formulada por la Registradora Pública (e) de Tacna Dayanin M. Curi Eguiluz, cuyo tenor es el siguiente: (Para mejor resolver se reenumera)

“(…)

I. ANALISIS

El artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances de la calificación registral. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

**Ante la apelación formulada al presente título, el Tribunal registral se pronunció mediante la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A, así mismo notificó al apelante Sr. Javier Ángel Loayza Lupaca, con fecha 26/04/2019 la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A, tiene como 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 y dispone 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.*

De los documentos presentados vía subsanación se observa lo siguiente:

II. EVALUACIÓN TECNICA

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

Aspectos de carácter técnico operativo:

1. *Considerando que la Habilitación urbana de oficio solicitada corresponde a una parte del predio matriz que se encuentra enmarcada dentro del art del 33 de la Ley N° 29090; Recepciones Parciales “El administrado puede solicitar la recepción*

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

parcial de las obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la Partida Registral matriz”.

En tal sentido la memoria descriptiva y plano del saldo remanente deberá presentarse con visación de la municipalidad correspondiente.

CONCLUSIONES:

- 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.
- Se hace notar que según los datos técnicos indicados para el **LOTE N° 01** (coordenadas UTM presentada) gráficamente se encuentra totalmente sobre parte de la partida matriz N° 05047703.
- Respecto a los datos técnicos consignados en la documentación remitida correspondientes al predio materia de este trámite **CONCUERDAN**, según lo indicado en el T.A. – 05933-2005 y cálculos realizados.
- También de los datos técnicos consignados en la documentación materia de subsanación para el **SALDO MATRIZ CONCUERDAN** según nuestros cálculos respectivamente.
- Además de lo presentado (memoria descriptiva y plano del saldo remanente) se hace notar que al considerar la **Habilitación urbana de Oficio** corresponde a una parte del predio matriz se recomienda tomar en consideración lo indicado en el Art. 33 de la Ley N° 29090.

III. ANALISIS JURIDICO:

- Se solicita aclarar las observaciones advertidas por el área de catastro para lo cual deberá adjuntar la memoria descriptiva y plano del saldo remanente las cuales deberá de presentarse con visación de la municipal correspondiente.
- Se deja constancia que al reingresar los documentos se encuentran sujetos a calificación y liquidación de derechos, subsanación que deberá realizar teniendo en cuenta el principio preferente (art. IX T. P. del R.G.R.P. Art. 2016 C.C.)
- Una vez subsanada deberá de cancelar los derechos registrales liquidados al pie de la presente esquila (...)

Derechos pendientes de pago S/103.00

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

- La Registradora efectúa observaciones a toda la documentación presentada, sobre aspectos no considerados en la anteriores observaciones, esta vez referida a que la memoria descriptiva y plano del saldo remanente deben presentarse con visación de la municipalidad correspondiente.
- Decisión que contraviene de esta forma, lo dispuesto por la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A, la normatividad legal referida a habilitaciones urbanas de oficio y peor aún, exigiéndome el pago de mayores derechos.



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 (asiento C00002).

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 la cuestión a determinar es la siguiente la siguiente:

- Si para efectos de proceder con la inscripción de una habilitación urbana de oficio de parte de área, es necesario que la documentación técnica del área remanente se encuentre visada por la entidad municipal correspondiente.

VI. ANÁLISIS

1. Respecto del segundo recurso de apelación, el artículo 162 del Reglamento General de los Registros Públicos¹ establece que cuando el Tribunal

¹ Artículo 162.- Plazos para subsanar nuevos defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida, el interesado tendrá quince días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos, y en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Cumplido dicho requerimiento, el Registrador tendrá cinco días para extender los asientos de inscripción.

Si el Registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, contra la cual el interesado podrá interponer segundo recurso de apelación dentro del plazo de 5 días de notificada la esquila respectiva.

Como puede advertirse la competencia del Tribunal Registral al conocer un segundo recurso de apelación se encuentra limitada, pues se circunscribe a verificar si efectivamente, como señala el Registrador, los documentos presentados no subsanan las observaciones confirmadas o decretadas por la segunda instancia en la resolución emitida con motivo del primer recurso de apelación, ya que el título fue evaluado por la segunda instancia en su integridad en la primera oportunidad.

ulterior.

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el Registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en los párrafos anteriores, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 de este Reglamento.

Si el Registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el Registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164.

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

En tal sentido, en la segunda apelación el Tribunal Registral sólo revisará si el registrador calificó correctamente la subsanación de las observaciones confirmadas o decretadas al resolver la primera apelación.



2. En el presente caso, esta instancia resolvió la apelación interpuesta contra la observación formulada al título N° 2651706 del 23.11.2018 mediante la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A del 16.04.2019, en el que se señaló lo siguiente:

"(...)

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-VIVIENDA2, la cual define en su artículo 3.1 a la habilitación 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 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 24³ 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 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

² Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 28.02.2017.

³ Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de septiembre 2018.

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

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-VIVIENDA⁴.

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.
- 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.

⁴ Publicado en el diario oficial El Peruano el 15.05.2017.

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

- 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.

* 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)

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,



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

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.

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:

“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:

“(…)

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

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 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 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.*

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

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, 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.

(...)

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.

(...)"

3. De acuerdo a lo sostenido en la resolución citada, tenemos que este Colegiado ha confirmado el extremo referido a que se adjunte el documento de valorización de la habilitación y revocado los demás extremos. Asimismo, dispuso que en ejecución de resolución se derive el título al área de Catastro a fin de que dicha oficina se pronuncie respecto de si es posible determinar el área remanente o no, en el caso de ser

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

positiva la respuesta se indicó que tenía que adjuntarse la documentación técnica pertinente del área remanente y de ser negativa aplicar la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



Ante ello, el Registrador derivó el título al área de Catastro quien mediante informe técnico N° 06183-2019-SUNARP-Z.R.N.XIII-UREG/C del 15.05.2019, determinó que si era posible determinar el área remanente.

A efectos de subsanar, se adjuntó el documento privado de valorización de la habilitación urbana de oficio, así como la documentación técnica del área remanente, la misma que fue evaluada por la oficina de Catastro, quien mediante informe técnico N° 07660-2019-SUNARP-Z.R.N.XIII-UREG/C. del 11.06.2019 ha señalado lo siguiente:

- *Considerando que la Habilidadación urbana de oficio solicitada corresponde a una parte del predio matriz que se encuentra enmarcada dentro del art del 33 de la Ley N° 29090; Recepciones Parciales "El administrado puede solicitar la recepción parcial de las obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la Partida Registral matriz".*
En tal sentido la memoria descriptiva y plano del saldo remanente deberán de presentarse con visación de la municipal correspondiente.
- *Además de lo presentado (memoria descriptiva y plano del saldo remanente) se hace notar que la considerar la Habilidadación urbana de Oficio corresponde a una parte del predio matriz se recomienda tomar en consideración lo indicado en el Art. 33 de la Ley N° 29090.*

Ante ello la Registradora requiere se adjunte la memoria descriptiva y plano del saldo remanente visado por la municipalidad correspondiente.

Por lo que, corresponde determinar si para efectos de proceder con la inscripción de una habilitación urbana de oficio de parte de área, es necesario que la documentación técnica del área remanente se encuentre visada por la entidad municipal correspondiente.

4. Al respecto, el artículo 43 del Reglamento del TUO de la Ley N° 29090 prescribe que para la declaración de habilitación urbana de oficio, la

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

Municipalidad en la que se localiza el predio materia de habilitación urbana debe, entre otros, reunir información técnica y legal sobre el predio matriz y realizar verificaciones y levantamientos catastrales del predio matriz (literales c y d).



Por otro lado, según el artículo 42 del mismo Reglamento, el expediente técnico está conformado, entre otros, por la documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, como el plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM y otros.

Asimismo, de acuerdo a lo señalado en los artículos 44 y 45 del referido Reglamento citado, tenemos que la resolución municipal, que es el documento por excelencia que reconoce y/o aprueba una habilitación urbana de oficio, aprobará los planos que conforman el expediente técnico, que vienen a ser los planos de ubicación y localización del terreno matriz, entre otros; lo que nos lleva a señalar que los planos forman parte de la resolución en tanto su aprobación proviene de ella.

Por su parte, el artículo 48 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios señala en su segundo párrafo que en el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión, deberá presentarse, además de la resolución municipal, **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.

Cabe precisar que estas disposiciones se han citado en los considerandos cuarto, quinto, sexto, séptimo y noveno del análisis de la resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A del 16.04.2019.

5. De lo expuesto, colegimos que la documentación técnica tanto del área habilitada como del área remanente tiene que estar aprobada por la entidad municipal correspondiente.

Ahora bien, en el presente caso del artículo segundo de la parte resolutive de la resolución municipal (Resolución de Gerencia Ingeniería y Desarrollo urbano N° 040-2018-GIDU-MDP-T del 13.11.2018) se aprecia que no se aprueba la memoria y el plano del área remanente presentado; por el contrario, en el plano de ubicación y localización aprobada por la referida entidad municipal se ha señalado que respecto

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

al saldo remanente se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, situación que ha sido descartado por el área de Catastro por cuanto si es posible determinar el área remanente.



Por otro lado, la documentación técnica del área remanente adjuntada no cuenta con el sello de aprobado por parte de la Municipalidad Distrital de Pocollay.

En consecuencia, a fin de proceder con la inscripción solicitada se requiere que la entidad municipal apruebe la documentación técnica (planos y memoria descriptiva) adjuntada.

Correspondiendo por tanto, confirmar los numerales 1, 6 y 7 de la observación formulada por la Registradora.

6. Con relación al numeral 2 de la observación debemos indicar que sobre este extremo ya se pronunció este colegiado en la resolución 262-2019-SUNARP-TR-A del 16.04.2019, revocando dicho extremo.

En lo pertinente a los numerales 3, 4, 5 y 8 debemos señalar que no constituyen puntos de observación, ello teniendo en cuenta que la habilitación urbana de oficio se aprueba sobre parte de área del predio inscrito en la partida N° 05047703, y los cálculos realizados del área habilitada y saldo remanente concuerdan, además que el numeral 8 constituye una mera declaración.

7. Respecto a los derechos liquidados, debemos indicar que mediante Resolución N° 282-2017-SUNARP/SN de fecha 29.12.2017, se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para el año fiscal 2018, de acuerdo a los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 que forman parte integrante de la referida Resolución, los mismos que son aplicables al presente caso.

En el Anexo 1, en su numeral 3 (inscripción del predio y sus modificaciones) se indica que para la inscripción de la habilitación el monto por derechos de calificación es de S/. 81.00 y el derecho de inscripción resulta del valor de la habilitación multiplicado por 3/1000; asimismo, señala que el monto por independización es de S/. 81.00 y

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

por modificación de área es de S/.40.00 (este cobró es debido a que con la independización se modificará el área del predio matriz).

8. Ahora bien, en el presente caso se solicita la inscripción de habilitación urbana de oficio, independización y consecuentemente modificación de área, por lo que tenemos que los actos son:

Acto	Calificación	Inscripción	Total
1. <i>Habilitación</i>	S/. 81.00	S/.114.00 ⁵	S/. 195.00
2. <i>Independización</i>	S/. 64.00	S/.17.00	S/. 81.00
3. <i>Modificación de área</i>	S/. 32.00	S/.8.00	S/. 40.00

TOTAL **S/. 316.00**

De acuerdo a lo señalado tenemos que el total de los derechos registrales asciende a la suma de S/. 316.00 nuevos soles, de los cuales se ha cancelado la suma de S/. 213.00, faltando por reintegrar la suma de S/. 103.00

Consecuentemente, deberá reintegrarse la suma S/. 103.00 nuevos soles.

Por lo que, se confirma la liquidación efectuada por la Registradora.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 158-2019-SUNARP/PT de fecha 10.07.2019, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal (s) Esbén Luna Escalante autorizado por Resolución N° 192-2018-SUNARP/PT de fecha 07.08.2018

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación (numerales 1, 6, 7) y liquidación formulada por la Registradora (numeral 9), **REVOCAR** el numeral 2 de la observación, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

⁵ Monto que sale de la siguiente operación aritmética: monto de la habilitación S/. 38,000.00 x 3/1000 = 114.00.

RESOLUCIÓN N° 639-2019-SUNARP-TR-A

Regístrese y comuníquese.




ESBÉN LUNA ESCALANTE
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


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


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral