

Acta del Primer Diálogo con el Tribunal Registral Virtual

ZR N° IX – Sede Lima

Fecha: 31/01/2020

Hora de inicio: 15:00 p.m.

Fase virtual por la plataforma Campus Virtual Sunarp

GRUPO N° 1: FORO 1

A continuación mencionaremos el tema a tratar en el presente foro.

1. Registro: de Predios.

2. Propuesto y expuesto por: Karina Soledad Figueroa Almengor

3. Tema: Requisitos para la inscripción de una habilitación urbana de oficio

3.1. Planteamiento del tema:

Analizar y unificar criterios respecto a los requisitos necesarios para la inscripción de las Habilitaciones Urbanas de oficio, considerando que el *Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda incrementa requisitos y no realiza distinción entre la habilitación de la totalidad del predio registrado o sobre parte de éste.*

Conforme señala la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A: "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. 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".

De los considerandos de la indicada resolución se advierte lo siguiente:

"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".

"(...) 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".

"(...) la habilitación urbana de oficio constituye un procedimiento excepcional (...) ya que su inicio no depende de la voluntad o participación del interesado sino de la propia autoridad municipal".

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

La resolución de la municipalidad.

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.

La memoria descriptiva.”

Al establecerse en la norma planos de lotes ocupados y alturas de las edificaciones existentes como requisito para la inscripción registral sería conveniente unificar criterios sobre si la información contenido en éstos, será inscribible.

De lo expuesto concluimos lo siguiente:

El Reglamento de inscripciones requiere ser actualizado, adecuándolo a las modificaciones existentes en la normatividad especial, en este caso la Ley N° 29090 y su reglamento

No obstante lo indicado en la primera conclusión, existen algunos requisitos como solicitar el Padrón de ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, que considero no deberían ser requeridos por el Registro para inscribir la habilitación urbana de oficio, pues pese a que la inscripción individual de lotes puede ser gestionada por poseionarios, y que incluso en los casos de coposesión basta el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos. Este es un aspecto que corresponde ser evaluado en sede municipal y no registral y de ser el caso considerado en la Resolución municipal que adjunte.

Respecto del requisito: Plano que indica los lotes ocupados y altura de las edificaciones existentes.

La duda es si este será solo un requisito a requerir para que se archive en el registro o se realizará alguna inscripción, dado que los predios se encuentran en zona urbana consolidada, esto es que cuentan con edificaciones o servicios públicos.

El hecho que los planos solo indiquen la altura, no incluye la descripción de ambientes o los presupuestos para inscribir la declaratoria de fábrica de los predios.

¿Se inscribirá la altura de cada lote?

Al establecerse en la norma que los planos de lotes ocupados y alturas de las edificaciones existentes son requisito para la inscripción registral, sería conveniente unificar criterios sobre si la información contenido en éstos, será inscribible.

Informe técnico legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana. Asimismo, debe indicar de forma expresa que no se encuentra incurso en las prohibiciones descritas en el artículo 45. (No advierto posible dificultad en la calificación registral).

3.2. Fuente jurídica:

- El TUO de la Ley 29090.
- Los artículos 21 y 49 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA
- El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- La Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral.

3.3. Palabras claves:

Habilitación urbana de oficio / requisitos de inscripción.

4. Debate, propuestas y acuerdos planteados por el grupo de trabajo:

La Registradora Pública **Gladys Raquel Ávila Gonzales** precisa lo siguiente:

Del tema materia de debate, y de las Resoluciones del Tribunal citadas, entre ellas la 639-2019-SUNARP-TR-A, se señala que para la inscripción de la habilitación urbana de oficio se tiene que acompañar copias certificadas de la siguiente documentación, entre otros:

Resolución Municipal

Planos de ubicación y localización perimétrico y topográfico, de lotización y que el indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes

Memoria Descriptiva

Respecto del requisito referido al plano que indica los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes, estimo es información relativa a sustentar que se está habilitando por estar en zona urbana consolidada que cuenta con edificaciones; sin que ello signifique que esta información conlleve a su inscripción como una fábrica pues no se cuentan con los presupuestos para ello.

Bajo esa premisa considero que no es relevante su publicidad a través de un asiento de inscripción.

A continuación, la Registradora Pública (e) **Claudia Lisset Angulo Díaz** precisó que además de la Resolución Municipal, tanto para la habilitación de área total o parcial deben adjuntarse la documentación técnica firmada por el funcionario municipal, así como por profesional técnico que lo aprueba prevista D.S N°029-2019-Vivienda y el agregado que propongo en negrita tal como:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz (**ó la parte del predio habilitada en caso se trate de parte de un inmueble y plano de área remanente**) con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Planos de lotización, vías, aceras, bermas, áreas de equipamiento y aportes.
- Memoria descriptiva.

Dicha documentación, va a coadyuvar a verificar la adecuación del título con la partida registral.

Respecto a los requisitos Informe técnico legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana. con la indicación de forma expresa que no se encuentra incurso en las prohibiciones descritas en el artículo 45, plano que indica los lotes ocupados y altura de las edificaciones existentes y padrón de ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, considero que no se deberían presentar al Registro, por cuanto dichos documentos corresponden al procedimiento regular interno de evaluación que la administración ha efectuado para emitir la resolución que contiene el acto administrativo de habilitación urbana, ello acorde con el

precedente sobre calificación de actos administrativos.

La doctora **Elena Vásquez Torres**, Vocal del Tribunal Registral, que participa como moderadora en la presente actividad, solicita a la Registradora Pública Karina Soledad Figueroa Almengor, que precise su propuesta sobre el tema que se está debatiendo.

Karina Figueroa, señala que son dos requisitos respecto de los cuales he planteado la problemática, para cuyo efecto indica lo siguiente:

Primero, respecto a si debemos solicitar el padrón de ocupantes exigible según el Decreto Supremo N° 29-2019-VIV. Considero que ello no debería ser requerido en instancia registral sino evaluado y requerido en sede municipal como parte de su procedimiento, dado que nosotros no calificamos posesión u ocupación.

Además de requerirlo, entiendo que sería en todos los casos habilitación urbana total o parcial y sea la habilitación urbana gestionada por propietarios, posesionarios, ocupantes, personas jurídicas que los agrupe pues la norma no ha efectuado diferencia alguna.

De requerir el padrón como requisito para inscribir la habilitación urbana de oficio, probablemente genero problemas cuando se solicite la independización, pues puede ocurrir que algún posesionario pretenda que en virtud del padrón se le inscriba algún derecho y nosotros inscribamos titularidades registrales.

Cabe precisar que dichos requisitos no podrían ser considerados “de forma” por cuanto no generan efectos registrales, por cuanto están referidos a actos de ocupación que no son inscribibles, por otro lado la inscripción de los planos de altura tampoco generan efectos registrales por cuanto el acto idóneo para publicitar una edificación es la declaratoria de fábrica.

El segundo cuestionamiento es sobre requerir los planos de altura, entiendo que la habilitación urbana de oficio se realiza sobre zona consolidada es decir cuenta con lotes edificados, sin embargo es necesario saber si el requerir planos de altura significará que consignemos en cada lote el número de pisos con los cuales cada lote cuenta. De publicitarse ello es probable que traiga como consecuencia que ya no se solicite por ejemplo las inscripciones de declaratorias de fábrica.

Mi posición es que se inscriba solo la habilitación urbana y si se va incluir la inscripción de pisos en la habilitación, cumpla con los requisitos de una declaratoria de fábrica pero ello complicaría más la inscripción de la habilitación urbana de oficio.

Ya vía habilitación urbana de oficio se puede inscribir rectificación de áreas linderos y medidas perimétricas si se busca inscribir también declaratoria de fábrica considero que debería adicionarse otros requisitos, caso contrario no requerirse los planos de altura.

La doctora Elena Vásquez Torres señala que para ayudar a la discusión presenta las normas involucradas del D. S. N° 029-2019-VIVIENDA, referida a la Habilitación Urbana de Oficio:

Artículo 49.- Inscripción Registral

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los

que constituyen el título de inscripción.

49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio.

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización que contiene 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 beneficiadas.
- 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.

El Registrador Público **Alex Diaz Yoplac** interviene precisando que: respecto al padrón de ocupantes, considero que no debe ser solicitado en sede registral; puesto que no habría manera de verificar y confrontar dicha información, no teniendo trascendencia registral. Es un tema netamente municipal.

Con relación al plano de altura, soy de la misma opinión no tiene trascendencia registral; pues existe el procedimiento de declaratoria de fábrica con requisitos específicos para inscribir la edificación.

Luego la proponente del tema en debate Karina Figueroa interviene precisando lo siguiente: Por lo indicado considero que no se debería requerir en instancia registral ni el padrón de ocupantes ni los planos de altura en sede registral y la duda surgió porque estos requisitos son expresamente establecidos en un Decreto Supremo considerando necesario conocer la posición del Tribunal Registral y de Registradores públicos para unificar criterios.

El Registrador Público **Jorge Luis Alvitez Temoche** comenta lo siguiente: Si bien es cierto el artículo 29 del D.S. 029-2019-VIVIENDA establece como requisitos para la inscripción de la habilitación urbana de oficio a la resolución municipal y los documentos

indicados en los literales b) y c) del artículo 46 de dicha norma (entre ellos, el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes así como el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro de la matriz); considero que estos no son relevantes para la calificación registral, puesto que lo que se pretende con dicha inscripción es que cambie la naturaleza del predio (de rústico a urbano).

El plano de los lotes ocupados, las alturas de las edificaciones y el padrón de ocupantes son documentos que forman parte del expediente de habilitación urbana de oficio, los cuales serán evaluados por la municipalidad a efectos de determinar si resulta procedente o no; además, debe considerarse que estos documentos ya estaban considerados como parte de los requisitos del expediente a evaluar por la municipalidad sin que hayan sido exigibles en sede registral, tal como lo establecía el D.S. 008-2013-VIVIENDA.

Finalmente, debe considerarse que el Decreto Legislativo N° 1426 (el cual motivó la promulgación del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA) tiene por finalidad simplificar los procedimientos administrativos de los procedimientos de habilitaciones urbanas y edificaciones, por lo que carecería de sentido que una norma con dicha finalidad establezca mayores requisitos que no tienen mayor incidencia en el acto que se pretende publicar (habilitación urbana de oficio).

La Registradora Pública **Erika Rospigliosi Caso**, comenta lo siguiente: Conforme al Art. 49 del DS N° 029-2019-VIVIENDA constituye el título de inscripción para la habilitación urbana de oficio, tanto la resolución como los documentos indicados en los literales b) y c) del Art. 46; sin embargo, conforme se ha planteado, considero que no deberían estar incluido entre los requisitos a presentar a Registros: Informe técnico legal, plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones ni el padrón de los ocupantes, pues dichos documentos están previstos básicamente para que la Municipalidad evalúe si corresponde o no otorgar la habilitación (procedimiento al interior de la Municipalidad), mas no coadyuva a la calificación registral.

Asimismo, la Registradora Pública **Giovanna Torrecilla Pérez**, precisa lo siguiente: Respecto al tema de debate sobre los requisitos establecidos para la habilitación urbana de oficio, considero que lo dispuesto en el artículo 49 del D.S. 029-2019-Vivienda respecto de los documentos que se deben presentar al Registro para la inscripción no modifica los aspectos de calificación que se debe aplicar en la habilitación urbana de oficio. En todo caso de acuerdo con la norma el título debe contener los documentos que el citado artículo establece, no implicando ello que todos los documentos a que dicho artículo alude deban ser objeto de calificación.

En ese sentido, el acto administrativo que se califica e inscribe es la aprobación de la habilitación urbana plasmado en la resolución municipal que aprueba el acto, y en relación a los planos aprobados, estos serán relevantes en la medida que grafiquen el terreno inscrito (plano de ubicación-perimétrico) y el trazado de la habilitación (plano de trazado y lotización).

Los demás documentos a que hace referencia el citado Art. 49 son documentos conformantes del expediente técnico que se presenta ante la municipalidad, que de figurar en el título no tendrían que ser materia de calificación.

Concuerdo asimismo con la opinión de la Dra. Raquel Ávila, respecto a que los planos de edificación y altura no generan efecto alguno en relación a que se consideren como vinculados al acto de declaratoria de fábrica sino que son aspectos evaluados por la municipalidad para determina la procedencia de la habilitación urbana de oficio por

configurar zona urbana consolidada (Art. 24 de la Ley 29090 y Art. 41.3 del D.S. 029-2019-VIVIENDA)

La Registradora Pública Karina Figueroa indica: en efecto se supone que las normas deberían simplificar el procedimiento, pero ello no se dio en la regulación del artículo 49 y se ha generado un inconveniente pues siendo que los posesionarios también podrán gestionar la independización de lotes con el 50% +1. La pregunta es si nosotros necesitaremos del libro padrón en esa etapa o necesitaremos un documento municipal al respecto.

Para concluir el debate, la doctora Elena Vásquez precisa lo siguiente: Luego de la discusión tenemos que por las opiniones vertidas en este Foro NO debe exigirse en sede registral para la inscripción de la habilitación urbana de oficio:

- El plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes, y
- El padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Indica además: Comparto la misma opinión, porque debemos tener en cuenta que si bien una norma legal señala esos requisitos, también debe tenerse en cuenta en la evaluación de la aplicación del principio de legalidad, los alcances de la calificación registral. No tiene objeto alguno incluir requisitos en los actos inscribibles que no coadyuvan con los fines del registro.

Por tanto somete a votación la propuesta siguiente:

Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Antes de la votación algunos participantes hacen las siguientes precisiones:

Giovanna Torrecilla señala: Considero que en tanto se encuentre vigente lo dispuesto en el artículo 49 del D.S. 029-2019-VIVIENDA, debe darse cumplimiento a lo establecido en el Art. 49.1 de la citada norma. Por lo que mi voto sería por el NO en relación al punto sometido a votación.

La doctora Elena Vásquez indica: Estimados participantes, preciso que si el usuario presenta tales documentos no hay problema, simplemente no se califica. Pero si no se presentan, entonces, no debe exigirse.

Erika Rospigliosi precisa: En este caso, siendo que el Art. 49 del DS N° 029-2019-VIVIENDA establece los documentos que constituyen el "título de inscripción", considero que sí deben ser presentados al Registro, pues existe una norma expresa que así lo dispone. Lo conveniente sería la modificación del citado artículo, a efectos de que ingresen al Registros los documentos necesarios que sustenten inscripciones y no toda la documentación que avala el acto administrativo expedido por determinada entidad.

Miriam Salvatierra Prado indica que votará en contra porque los documentos siguientes:

- El plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes y
- El padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Estos documentos deberán tomarse como parte de los requisitos que la municipalidad en su momento evaluó y genero al acto administrativo, no debiendo modificar la presentación de dichos documentos los aspectos de calificación del I registro del acto de habilitación urbana de oficio.

La doctora Elena Vásquez convoca a los participantes a votar la propuesta indicada, siendo el resultado siguiente:

Votación de la propuesta del Foro 1	
A FAVOR	8
EN CONTRA	3
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	SI
Desaprobado	No

En consecuencia, el criterio aprobado es el siguiente:

“Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz”.

A continuación, se cierra la presente acta, el día 31 de enero de 2020 a horas 16:58 p.m, dejando constancia que participaron los siguientes:

Nombre Completo	Cargo
Elena Vásquez Torres	Vocal del Tribunal Registral
Karina Soledad Figueroa Almengor	Registradora Pública
Jorge Luis Alvitez Temoche	Registrador Público
Gladys Raquel Ávila Gonzales	Registradora Pública
Giovanna Torrecilla Pérez	Registradora Pública
Claudia Lisset Angulo Díaz	Registradora Pública encargada
Alex Díaz Yoplac	Registrador Público
Gustavo Rafael Zevallos Ruete	Registrador Público
Erika Rospigliosi Caso	Registradora Pública

Miriam Mónica Salvatierra Prado	Registradora Pública Encargada
Mercedes Del Carmen Alva Chacón	Registradora Pública