

CCXXX PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En sesión extraordinaria no presencial Virtual a las 16 horas del día 11 de agosto del 2020 los miembros del tribunal en pleno con la participación de los vocales: Rosario del Carmen Guerra Macedo quien preside la sesión, Karina Rosario Guevara Porlles como Secretaria Técnica, Pedro Álamo Hidalgo, Gloria Salvatierra Valdivia, Mirtha Rivera, Nora Mariella Aldana Duran, Beatriz Cruz Peña Herrera, Daniel Tarrillo Monteza, Elena Vásquez Torres, Luis Aliaga Huaripata, Luis Ojeda Portugal, Fanny Tintaya Feria, Roberto Luna Chambi, Yovana Fernández Mendoza, Walter Morgan Plaza y Maritha Elena Escobar Lino.

Quórum e instalación:



Contando con la participación virtual a través de la plataforma del google meet de los 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), la presidenta del Tribunal Registral Rosario del Carmen Guerra Macedo declaró válidamente instalado el Pleno.

Agenda:

Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana

Fundamentos de la IV SALA



Con el título n.º 3127241-2019 (Trujillo) se ha solicitado la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, cuya documentación está conformada por FUHU, memoria descriptiva y planos visados. Esta rogatoria ha sido denegada por el registrador, quien fundamentó su decisión en las resoluciones n.º 696-2019-SUNARP-TR-A y 1003-2019-SUNARP-TR-A, cuyas sumillas señalan que: “Con las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N.º 1426 al TUO de la Ley N.º 29090, ya no es posible anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana bajo responsabilidad del promotor”.

El artículo 10 del TUO de la Ley n.º 29090, antes de su modificación por el Decreto Legislativo n.º 1026, prescribía: “(...) *La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor. (...) (el resaltado es nuestro)*”; pero con el Decreto Legislativo n.º 1426 se contempla hoy en día el siguiente texto: “(...) *Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado. (...)*”. Este nuevo tenor no prevé la anotación del proyecto de habilitación

urbana, situación que ha llevado a la Sala de Arequipa a concluir que **no es procedente la anotación preventiva bajo responsabilidad del promotor porque esa posibilidad ha sido eliminada de nuestro ordenamiento jurídico.**

□ Esta Sala considera que dicha conclusión no toma en cuenta el artículo 4 numeral 11 del TUO de la Ley n.º 29090 cuando establece que el Registrador Público es el funcionario encargado de inscribir en el Registro de Predios, los documentos previos, los dictámenes e informes técnicos correspondientes a proyectos de habilitación urbana y/o edificación, **las resoluciones de licencias**, la recepción de obras de habilitación urbana, las declaratorias de edificación y los demás actos que ameriten inscripción, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley, bajo responsabilidad. En ese sentido, **sí es admisible la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana, en virtud del citado numeral del TUO de la Ley 29090.**

Desarrollo de la Agenda

Intervención del Vocal Walter Morgan Plaza

¿Es posible anotar preventivamente un proyecto de habilitación urbana actualmente?

1. El procedimiento de habilitación urbana está regulado por la Ley 29090 (en adelante solo la Ley) y su Reglamento, el D.S. 011-2017-VIVIENDA. Conforme a este, las etapas son dos: i) Aprobación del proyecto y ii) Recepción de obras.

2. El numeral 11 del artículo 4 de la Ley prescribe que el registrador es el funcionario de inscribir en el Registro de Predios, entre otros actos, **las resoluciones de licencias**. Estas son las resoluciones que aprueban los proyectos de habilitación urbana. **Es de verse entonces que la Ley determina que las licencias de habilitación urbana son inscribibles.**

3. Por su parte, el Reglamento de la Ley prevé explícitamente en su numeral 3.5 del artículo 3: "La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificaciones, su prórroga y revalidación, son inscribibles en la Partida correspondiente del Registro de Predios." Como puede apreciarse, **la licencia de los proyectos de habilitación urbana son actos inscribibles en el Registro de Predios.**

4. En el artículo 10 de la Ley, específicamente en el párrafo final de la modalidad D de los proyectos de habilitación urbana, numeral 4, se contempló como regla que las modalidades B, C y D sólo se inscribían con la recepción de obras, es decir, no cabía la anotación del proyecto; con excepción de las habilitaciones con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia. Sin embargo, se añadió en dicho párrafo de la Ley, el proyecto aprobado podía ser inscrito bajo responsabilidad del promotor.

5. En el ámbito registral, el artículo 34 del RIRP estableció que sólo es inscribible la recepción de obras, salvo los supuestos de aprobación de habilitaciones con autorizaciones de construcciones simultáneas y/o venta garantizada de lotes, cualquiera sea la modalidad, en cuyo caso se anota preventivamente el proyecto. Agregó el RIRP que en la hipótesis de habilitaciones que no cuenten con las autorizaciones antes indicadas únicamente se anotará el proyecto, sin independización, bajo responsabilidad del promotor.

6. Tenemos entonces que tanto la Ley y su Reglamento disponen el carácter inscribible de las licencias de aprobación de los proyectos de habilitación urbana. **No obstante, el párrafo final del numeral 4 del artículo 10 de la Ley señala que solamente es inscribible la recepción de obras, y salvo en ciertos casos la anotación preventiva de la licencia del proyecto de habilitación urbana.**

7. Actualmente, el Decreto Legislativo 1426 modificó a la Ley y eliminó el párrafo final del numeral 4 del artículo 10 que establecía que únicamente se inscribía la recepción de obra de la habilitación urbana. En las resoluciones n.º 696-2019-SUNARP-TR-A y 1003-2019-SUNARP-TR-A se ha sentado como posición que "Con las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N.º 1426 al TUO de la Ley N.º 29090, ya no es posible anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana bajo responsabilidad del promotor".

8. La Cuarta Sala considera que al suprimirse el mencionado párrafo subsisten por entero las normas que ya disponían la inscripción del proyecto de habilitación urbana. Es posible advertir esta conclusión en el resumen hecho en los párrafos precedentes. Por lo tanto, proponemos al Pleno aprobar el siguiente acuerdo:

Anotación del proyecto de habilitación urbana

Con la modificación del artículo 10, numeral 4, de la Ley 29090, efectuada por el Decreto Legislativo 1426, es posible la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Asimismo, se podrán anotar preventivamente la preindependización de los lotes y la predeclaratoria de fábrica siempre y cuando se cuente con la autorización para la construcción simultánea y la venta garantizada.

La **presidenta Rosario Guerra**, señala:

De acuerdo a tu posición, sí correspondería anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana, sea esta en la primera etapa.

El **vocal Walter Morgan**, señala:

Claro. De acuerdo a la Ley, hay dos fases en todo proceso de habilitación urbana: la primera etapa es el proyecto de la licencia que aprueba la municipalidad y, la segunda y última etapa es la recepción de las obras de la habilitación. En la primera, la cual está en controversia ¿se puede o no anotar a raíz de la última modificatoria de la Ley 29090? Si, ustedes revisan la Ley 29090

encuentran que la Ley establece que el proyecto o la licencia son inscribibles. El reglamento de la Ley ratifica el proyecto o la licencia, indicando que es inscribible, por lo cual se puede anotar preventivamente. Sin embargo, más adelante, en un artículo de la misma Ley. Concretamente en el numeral 4 del artículo 10. Hay un último párrafo que establece algo contradictorio. En el sentido que, si la Ley me está diciendo que es inscribible el proyecto. ¿Por qué, luego me dice que lo inscribible es solamente la recepción de obras y por excepción en determinados casos cuando hay aprobación, se puede inscribir la predeclaratoria de fábrica en construcciones simultáneas y venta garantizada de lote? Y dice también la norma que, en cualquiera de estos dos supuestos puede a su riesgo el promotor solicitar la inscripción del proyecto.

Pero resulta que ese párrafo que aparecía en la Ley, ha sido suprimido. Ya no existe más. Entonces, si ya no existe más ese párrafo queda el texto íntegro de la Ley, y - según él- es inscribible el proyecto. Entonces, nosotros consideramos que no es correcta la posición de la Sala de Arequipa, que establece que como ya se eliminó ese párrafo prácticamente ya no se puede inscribir el proyecto y solamente quedaría como acto inscribible la recepción de obras. Situación incorrecta a nuestro punto de vista.

Entonces, nosotros proponemos que de acuerdo al nuevo tenor de la Ley el proyecto de habilitación es inscribible, toda vez, que es posible que, quien lo solicita al Registro pueda inscribir todo el proyecto. Pero con la precisión de que si se va independizar, solamente procedería en aquellos supuestos en los cuales la Municipalidad haya autorizado la construcción simultánea y la venta garantizada, porque en estos casos es admisible que se generen lotes para que el promotor o propietario de la habilitación puedan transferirlos, porque si no van poder transferirlo, no tendría sentido independizarlos o inscribir la fábrica.

Conclusión: Sí es posible anotar preventivamente el proyecto.

La **presidenta Rosario Guerra**, señala:

Bien. Luis Ojeda, ¿ratificas tu posición?

El **vocal Luis Ojeda**, señala:

Buenas tardes. Sí. De la lectura que le hemos hecho a la Ley, tenemos que el objetivo de la Ley es que no se inscriba cualquier tipo de resolución o acto. Sino establece únicamente un acto susceptible de ser inscrito, es decir: la etapa final. Cuando ya se produce la recepción de obras y se tiene la seguridad que los lotes existen, que todo el proyecto ya está terminado. Es recién en ese momento que acceda al Registro con la finalidad que se publicite un hecho ya consolidado y no una proyección o una posibilidad como sucedía anteriormente, es decir, con la sola inscripción del proyecto de habilitación se empezasen a vender lotes. Y, hay gente que luego de treinta y cuarenta años hasta ahora no puede inscribir su derecho de propiedad definitivo porque sigue en proyecto de habilitación. Entonces, la Ley buscaba a mí entender: eliminar toda esa inseguridad y que solamente se inscriba la etapa final. Es por eso que la Ley dice que solamente hay dos etapas: Los proyectos y la recepción de obras. Y solamente es

Cafu

inscribible en el Registro la última de ellas. Y eso es lo que establecía el artículo 10 de la Ley 29090 en su texto anterior. El cual era explícito y señalaba lo siguiente: «*La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor*». Todo esto, ya ha sido eliminado. El texto actual dice: «*Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado*». Quiere decir que toda esta posibilidad que se anotase la licencia de habilitación urbana con el solo pedido y bajo la responsabilidad del promotor, ya no existe, ya no es posible. Y esto va de la mano con el texto de la Ley que no permite inscribir, si no es la etapa final.

W

Ahora, Walter nos dice que el numeral 11 del artículo 4 de la Ley 29090, dice que sí es posible. Pero este artículo nos regula cuáles son las funciones o las actuaciones que debe realizar cada uno de los actores dentro de este procedimiento. En el caso del registrador dice: «*Es el funcionario encargado de inscribir en el Registro de Predios, los documentos previos, los dictámenes e informes técnicos correspondientes a proyectos de habilitación urbana y/o edificación, las resoluciones de licencias, la recepción de obras de habilitación urbana, las declaratorias de edificación y los demás actos que ameriten inscripción, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley, bajo responsabilidad*». En este caso la anotación preventiva ya no amerita inscripción, ya que la Ley ha dejado de contemplar esa posibilidad. Nosotros cuando resolvimos, lo hicimos indicando que la posibilidad de esta anotación preventiva, ya no es procedente. Y proponemos que el Pleno apruebe, por el contrario, el criterio que fue adoptado por la Sala de Arequipa.

En el sentido que, a raíz de las modificaciones efectuadas, ya no es procedente esta anotación preventiva.

La **presidenta Rosario Guerra**, señala:

He estado consultando con algunos arquitectos, y ellos dicen que, está claro que sí se puede inscribir la primera etapa. Pero la verdad que no lo veo tan claro.

El **vocal Walter Morgan**, señala:

Debemos tener en cuenta también que, en el Registro no solamente se inscribe la licencia, sino también que se anoten los certificados de parámetros de acuerdo a la Ley 29090. Son actos que son diferentes a la recepción de obras, pero esta Ley ha contemplado que se inscriban. Entonces, nosotros estamos haciendo una interpretación conjunta de la Ley. Lo único que ha sucedido en este caso es que, de la estructura de la Ley, tal cual está, el legislador lo único que ha hecho es retirar aquel párrafo que estaba demás, según nuestra consideración. Y ahora,

ha quedado el texto de lo demás. Y, el texto que permanece estable de manera concreta es que la primera etapa, sí es inscribible.

 Recuerden ustedes que el párrafo que ha sido eliminado, establecía que solamente se inscribe la recepción de obras. Lo pone como regla a pesar de que la misma Ley empieza diciendo de que, sí es inscribible el proyecto de habilitación urbana. Entonces, ¿cómo se puede entender? Yo creo que, ahí el legislador se ha dado cuenta que hay una contradicción. Cómo voy a decir que es un acto inscribible la aprobación del proyecto de habilitación urbana, y de ahí señalo que lo único que es inscribible, es la recepción de obras. Por lo tanto, reitero que, si la Ley ya eliminó ese párrafo, entonces, lógicamente es que se pueda inscribir en virtud de la misma Ley y el reglamento -que establece concretamente- que es inscribible el proyecto.

 La **presidenta Rosario Guerra**, señala:

Comparto tu posición

La **vocal Elena Vásquez**, señala:

Yo también estoy de acuerdo con la posición de Walter. Parece que es lo más razonable. Y es de alguna manera como lo hemos estado interpretando en la Sala de Lima.

La **vocal Karina Guevara**, señala:

Claro. Porque, sino no tendría objeto o razón de ser del artículo 4 numeral 11 de la Ley 29090. Cuando dice que: se puede inscribir o anotar las licencias. Por lo cual, de la interpretación conjunta, sí se puede anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana.

Se somete a votación las sumillas.

Primera propuesta

Anotación del proyecto de habilitación urbana

Con la modificación del artículo 10, numeral 4, de la Ley 29090, efectuada por el Decreto Legislativo 1426, es posible la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Asimismo, se podrán anotar preventivamente la preindependización de los lotes y la predeclaratoria de fábrica siempre y cuando se cuente con la autorización para la construcción simultánea y la venta garantizada.

Segunda Propuesta

Anotación del proyecto de habilitación urbana

Con las modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo N° 1426 al TULO de la Ley N° 29090, ya no es posible anotar preventivamente el proyecto de habilitación urbana bajo responsabilidad del promotor”.

Resultado de la Votación

A favor de la Primera Propuesta: Gloria Salvatierra, Karina Guevara, Elena Vásquez, Luis Aliaga, Daniel Tarrillo, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Beatriz Cruz, Yovana Fernández, Walter Morgan, Mirtha Rivera y Rosario Guerra.

Total 12 Votos

A favor de la Segunda Propuesta: Luis Ojeda, Pedro Álamo, Fanny Tintaya y Roberto Luna.

Por lo tanto, queda aprobado como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA**, la sumilla siguiente:

ANOTACIÓN DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA

Con la modificatoria del artículo 10, numeral 4, de la Ley 29090, efectuada por el Decreto Legislativo 1426, es posible la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Asimismo, se podrán anotar preventivamente la preindependización de los lotes y la predeclaratoria de fábrica siempre y cuando se cuente con la autorización para la construcción simultánea y la venta garantizada.

La resolución que la sustenta será la que emita la 4ta Sala del Tribunal Registral.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, siendo las 17 y 30 minutos.

