



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

Trujillo, 19 de mayo de 2023

APELANTE : SILVIA MARLENY MONROY FLORES
TÍTULO : 3551587-2022 del 25.11.2022
RECURSO : 302-2023 H.T. 4337 del 13.3.2023
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XI – SEDE ICA
REGISTRO : DE PREDIOS DE PISCO
ACTO(S) : PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA
SUMILLA(S) :

Restricción a la calificación de los actos administrativos

Las instancias registrales no deben evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir un acto administrativo, ni la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado. En este orden, los actos de la Administración destinados a rectificar sus decisiones previas no pueden ser discutidos en sede registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Se solicita anotar la habilitación urbana de lote único, aprobada por la Municipalidad Distrital de Paracas, respecto del predio correspondiente a la partida 11047535 del Registro de Predios de Pisco.

Para este efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Resolución gerencial n.º 045-2022-GDUR-MDP de fecha 5.7.2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Resolución gerencial n.º 077-2022-GDUR-MDP de fecha 24.11.2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Informe n.º 904-2022-MDP/GDUR/SGPUCOP de fecha 22.11.2022 emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Formulario único de habilitación urbana recibido y autorizado por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Declaración jurada de copropietarios del predio inscrito en la partida 11047535 del Registro de Predios de Pisco con las firmas certificadas notarialmente de Silvia Marleny Monroy Flores, Juan Santos Jesús Monroy Flores, Alain Robert Monroy Flores, Milagritos Yrene Monroy Flores y Aldrin Silvio Monroy Flores.
- Declaración jurada con la firma certificada notarialmente de Emely Estefanía Max Monroy.
- Carta de autorización con la firma certificada notarialmente de Víctor Vásquez Ydrogo.

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

- Memoria descriptiva y planos de habilitación urbana de lote único visados por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Informe técnico de valorización de obras de la habilitación urbana de lote único visado por la Municipalidad Distrital de Paracas.
- Carta poder con la firma certificada notarialmente de Juan Santos Jesús Monroy Flores, quien actúa en representación de Emely Estefanía Max Monroy, para efectos de consentir el procedimiento de obtención de la habilitación urbana de lote único.
- Carta de autorización con las firmas certificadas notarialmente de Silvia Marleny Monroy Flores, Alain Robert Monroy Flores, Milagritos Yrene Monroy Flores, Aldrin Silvio Monroy Flores y Juan Santos Jesús Monroy Flores, para efectos de consentir el procedimiento de obtención de la habilitación urbana de lote único.
- Carta de autorización con la firma certificada notarialmente de Víctor Vásquez Ydrogo, para efectos de consentir el procedimiento de obtención de la habilitación urbana de lote único.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora pública Karina Mónica Castilla Kross mediante la eschela de fecha 6.3.2023, siendo esta la decisión que promueve la presente apelación. Los fundamentos de dicho pronunciamiento se reproducen cabalmente a continuación:

(Se enumera para mejor resolver)

ACTO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO.

ANTECEDENTES: PARTIDA N.º 11047535 del Registro de Predios de Pisco.

DEFECTOS ADVERTIDOS:

(1) Al reingresso, presenta un escrito y cartas con certificación de firma notarial de los propietarios registrales, autorizando la habilitación urbana de lote único. Atendiendo a lo presentado, se colige que el acto solicitado es la inscripción de una HABILITACIÓN URBANA DE LOTE ÚNICO mas NO una HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO.

Atendiendo a ello, deberá de presentar una RESOLUCION GERENCIAL que ACLARE la Resolución Gerencial N.º 077-2022-GDUR/MDP de fecha 24/11/2022 y Resolución Gerencial N.º 045-2022-GDUR/MDP, puesto que está referido a la aprobación de una HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, mas NO a una habilitación urbana nueva de lote único.

(2) * De tratarse de una Habilidadación Urbana Nueva de Lote Único, deberá de constar de forma expresa mediante RESOLUCIÓN ACLARATORIA el tipo de habilitación y modalidad de aprobación conjuntamente con los APORTES REGLAMENTARIOS. Salvo haya cumplido con efectuar la REDENCIÓN EN DINERO cuando no se alcanza las áreas mínimas (Art. 4 de la Norma TH.010 del Reglamento nacional de edificaciones).

CITA LEGAL:

Art. 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

TUO de la LEY 29090.

D. S. 029-2019-VIVIENDA.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

La señora Silvia Marleny Monroy Flores interpuso recurso de apelación contra la citada observación del presente título. Los argumentos de la impugnación se resumen a continuación:

- Debo indicar que, en la observación de fecha 26.1.2023, el registrador Enrique Malatesta Calle, en el ítem 2.2, indica lo siguiente: «Al respecto, el citado artículo está referido a la obtención de licencia de habilitación nueva con aprobación bajo la modalidad B, mas no está referido a una habilitación urbana de oficio». Por lo antes expuesto, solicito que se proceda de manera inmediata a la aprobación de mi trámite por ser de justicia, ya que se está redundando en observaciones que están subsanadas.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

De acuerdo con el informe técnico n.º 583-2023-Z.R.NºXI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 20.1.2023, la Oficina de Catastro concluyó que «graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas y confrontado con la base gráfica se aprecia que se trata del predio inscrito en la partida n.º 11047535». Asimismo, señaló que «las medidas perimétricas del lote matriz consignadas en el plano presentado son concordantes con las publicitadas en el asiento G00001 en la partida n.º 11047535».

El derecho de propiedad inscrito en la precitada partida está a nombre de Emely Estefanía Max Monroy, Silvia Marleny Monroy Flores, Alain Robert Monroy Flores, Milagritos Yrene Monroy Flores, Aldrin Silvio Monroy Flores, Juan Santos Jesús Monroy Flores y Víctor Vásquez Ydrogo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Las instancias registrales están facultadas para cuestionar los actos de la Administración destinados a rectificar sus decisiones previas?

VI. ANÁLISIS:

1. Con el título venido en apelación se solicita anotar la habilitación urbana de lote único, aprobada por la Municipalidad Distrital de Paracas, respecto del predio correspondiente a la partida 11047535 del Registro de Predios de Pisco. Por este motivo, entre otros documentos, se acompañan la resolución gerencial n.º 045-2022-GDUR-MDP del 5.7.2022 y la resolución gerencial n.º 077-2022-

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

GDUR-MDP del 24.11.2022 (aclaratoria de la primigenia), ambas emitidas por la Municipalidad Distrital de Paracas.

No obstante, la primera instancia deniega lo solicitado por el administrado, pues —si bien considera que se pide la inscripción de una habilitación urbana de lote único y no de una habilitación urbana de oficio— deberá presentar la resolución gerencial que aclare las adjuntadas al inicio del procedimiento registral, toda vez que estas se refieren a la aprobación de una habilitación urbana de oficio y no de una habilitación urbana nueva de lote único; asimismo, en la mencionada resolución aclaratoria deberá constar de manera expresa el tipo de habilitación, la modalidad de su aprobación y los aportes reglamentarios, salvo que se haya efectuado redención en dinero acerca de esto último.

La recurrente, por su parte, manifiesta que la invocación del artículo 25 del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA en la resolución gerencial n.º 077-2022-GDUR/MDP del 24.11.2022 aclara que estamos ante la obtención de una licencia de habilitación urbana nueva, bajo la modalidad B, y no frente a una habilitación urbana de oficio; en ese sentido, la observación está subsanada.

2. Al respecto, verificada la documentación que conforma el título alzado, se advierte que inicialmente, mediante la resolución gerencial n.º 045-2022-GDUR-MDP del 5.7.2022, la Municipalidad Distrital de Paracas dispuso: «Aprobar la habilitación urbana de oficio, [...], del predio ubicado en el sector Santa Cruz Lanchas / predio Fundo San Juan, jurisdicción del distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito con partida electrónica n.º 11047535 en el Registro de Predios de Pisco, de la Zona Registral XI – Sede Ica...».

Sin embargo, a través de la resolución gerencial n.º 077-2022-GDUR-MDP del 24.11.2022, la misma autoridad municipal ordenó: «... aclarar la resolución gerencial n.º 0045-2022-GDUR/MDP de fecha 05 de julio de 2022 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural. Precísese que habiéndose llevado a cabo la inspección ocular del predio ubicado en el sector Santa Cruz de Lanchas, predio Fundo San Juan, lote 1, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, se constató que sí cuenta con los servicios básicos de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público; encontrándose definido el manzaneamiento y lotización y ejecutadas las vías de acceso acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad, conforme a los planos y memoria descriptiva que se ha tenido a la vista y que forman parte del presente acto administrativo, **en cumplimiento al artículo 25 del D. S. 029-2019-VIVIENDA...**».

En esta última resolución, la autoridad edil formula aclaración atendiendo el pedido del administrado, en el marco de la subsanación

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

del título primigenio 2022-2239806, respecto a la habilitación urbana de lote único, emitiendo así el acto administrativo constituido por la referida resolución n.º 077-2022-GDUR-MDP, acto de la administración municipal que en aplicación del artículo 9 de la Ley N.º 27444 se presume válido sin que pueda cuestionarse ninguno de sus aspectos procedimentales ni cuestiones de fondo, pues la instancia competente para ello era la misma municipalidad.

3. Incluso la autoridad municipal en su acto rectificatorio invoca el artículo 25 del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el cual está referido a los «requisitos y procedimientos para obtener la licencia de habilitación urbana – Modalidad B: aprobación de proyecto con evaluación por la municipalidad», en otras palabras, no cabe duda de que para la Municipalidad Distrital de Paracas estamos ante la aprobación de un proyecto de habilitación urbana nueva y no frente a una habilitación urbana de oficio.

Sobre este asunto en particular, la Sala debe señalar que las instancias registrales no pueden controvertir el fondo (objeto o contenido¹) de las decisiones de la Administración; de lo contrario, supondría invadir la esfera de competencia municipal y, también, cuestionar la validez del acto administrativo, llevando a quebrantar el precepto del citado artículo 9 del TUO de la Ley N.º 27444.

Desde esta perspectiva, las razones o fundamentos fácticos como jurídicos que tuvo la Municipalidad Distrital de Paracas para autorizar la rectificación de la resolución gerencial n.º 045-2022-GDUR-MDP, siendo que no se trata de una habilitación urbana de oficio sino de una licencia de habilitación urbana – modalidad B, no pueden ser cuestionados en sede registral bajo ningún argumento; es un asunto de exclusiva responsabilidad de la institución edil, cuya decisión no puede ser discutida por las instancias registrales.

En este sentido, no es viable la afirmación de la registradora pública al indicar que se requiera de una aclaración de la resolución n.º 077-2022-GDUR/MDP, en el sentido que precise que estamos ante una habilitación urbana nueva de lote único.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1** de la esquila de observación.

¹ Artículo 3 de la Ley N.º 27444.- Requisitos de validez de los actos administrativos.

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

4. Finalmente, como se ha apuntado en el considerando anterior, la invocación del artículo 25 del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación revela el tipo de habilitación urbana (habilitación urbana nueva de lote único²) y la modalidad de su aprobación (modalidad B³),

² Artículo 19.- Modalidades de aprobación de habilitación urbana.

Para los proyectos de habilitación urbana existen cuatro (04) modalidades conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

[...]

19.2 Modalidad B: Aprobación de proyecto con evaluación por la municipalidad o con evaluación previa por los revisores urbanos.

19.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las unidades prediales de uso residencial no mayores de cinco (5) ha. que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b) La modificación del proyecto de habilitación urbana que corresponda a alguna etapa de un proyecto integral aprobado con anterioridad o que tenga el plazo vencido.

19.2.2 En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas proyectadas sobre terrenos que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

³ Artículo 25.- Requisitos y procedimientos para obtener la licencia de habilitación urbana – modalidad B: Aprobación de proyecto con evaluación por la municipalidad.

25.1 Para obtener una licencia de habilitación urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo

a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.

- Plano perimétrico y topográfico.

- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, **aportes**, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con

el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

- Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.

- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georreferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N.º 28294 y su Reglamento.

d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda.

e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.

f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el FUHU y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

siendo que en la misma línea el registrador público cuestiona que no se especifica cuál es la situación de los aportes reglamentarios en la referida habilitación urbana.

Siguiendo dicha línea, si bien es cierto en el artículo 16 del D. S. N.º 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación se define a la habilitación urbana en general del modo siguiente: «... Este proceso requiere de **aportes gratuitos y obligatorios** para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios...», también lo es que el órgano administrativo que evalúa la pertinencia o validez del proyecto de habilitación urbana es la entidad edil, por lo cual no cabe que en sede registral se cuestione la decisión de aprobar el proyecto.

Por tal motivo, corresponde **revocar el numeral 2 de la esquila de observación**, por los argumentos del presente considerando.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la esquila de observación formulada por la registradora Castilla, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder, en mérito de los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el FUHU el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud.

25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

RESOLUCIÓN N.º 2164-2023-SUNARP-TR

Regístrese y comuníquese.

Fdo:

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Vocal del Tribunal Registral