

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos****TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR**

Arequipa, 25 de mayo del 2023

APELANTE : **MARÍA LUZ HURTADO VALLE DE NACIÓN**
TÍTULO : N.º 1371580 del 15.05.2023
RECURSO : N.º 050215 del 19.05.2023
REGISTRO : **PREDIOS – LIMA**
ACTO : **INDEPENDIZACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO
ARCHIVADO**
SUMILLA :

INDEPENDIZACIÓN DE LOTES DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

La independización de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio requiere de la solicitud formulada por el titular registral, los poseionarios, o la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, procede la independización, para lo cual basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, en aplicación del artículo 24 del T.U.O de la Ley N° 29090.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la independización de lotes integrantes de la habilitación urbana de oficio denominada Urbanización Los Álamos de Santa Rosa, en virtud de documentación que obra en título archivado, inscrita en el asiento B00003 de la partida registral N° 49071746 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Escrito del 15.03.2023 suscrita por María Luz Hurtado Valle de Nación; por el que solicita se efectúe la independización de los lotes en mérito al título archivado N° 2017-1238292.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha especial formulada por el registrador público (e) del Registro de Predios de Lima, Henry Epher Ángeles Espinoza, en los siguientes términos:

“TACHA ESPECIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43°-A inciso e) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha del presente título bajo los siguientes términos:

Mediante el presente título se solicita la inscripción de independización de los lotes conformantes de la habilitación urbana de oficio “Urbanización Los Álamos de Santa Rosa” inscrito en la partida N° 49071746 del Registro de Predios.

Al respecto, se precisa que de conformidad con el artículo 24° de la Ley 29090 (modificada por Decreto Legislativo N° 1426) se establece que “(...) La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos. (...)”; y de conformidad con el artículo 10° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se establece “Formalidad de los instrumentos privados.- Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.”.

Para efectos de la inscripción, en el presente caso se ha presentado un documento privado suscrito por María Luz Hurtado Valle de Nación; sin embargo, el documento no cuenta con la firma certificada por notario de conformidad con el artículo 10° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, la persona que suscribe no representa el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los copropietarios del predio inscrito en la partida N°49071746. Por lo tanto, dicho documento presentado no da mérito a la inscripción de independización; y se procede a la TACHA ESPECIAL del presente título de conformidad con el artículo 43-

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

A inciso e) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos toda vez que no ha sido presentado el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el acto inscribible con la formalidad requerida por las normas citadas.

** Cabe indicar que en el caso de Tacha Especial conforme al artículo 43°-A del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° N° 146-2020-SUNARP-SN del 14/10/2020, publicado el 15/10/2020, "(...) el asiento de presentación se mantendrá vigente solo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. (...)" (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- En virtud del título archivado N° 2017-1238292, presentado el 12.06.2017, solicité la independización de los lotes que integran la habilitación urbana de oficio, aclarando además que en dicho título obra documentación que permite la independización de los lotes.
- En el presente caso, la rogatoria se sustenta en los documentos obrantes en el título archivado antes mencionado, el cual no ha sido calificado por el registrador, como sí lo ha hecho respecto de la solicitud simple que se adjunta al presente título.
- Por lo que solicitamos se sirva desestimar la tacha y que el registrador proceda con la calificación de la documentación obrante en el título archivado antes citado.
- Finalmente, de requerirse las solicitudes de los demás copropietarios y/o coposesionarios, se procederá a adjuntar dichas solicitudes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.º 49071746** del Registro de Predios de Lima obra inscrito el predio urbano ubicado en la Urbanización Los Álamos de Santa Rosa, Sector 1, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

- ❖ En el Asiento B00003 corre inscrita la habilitación urbana de oficio, conforme a la Ley N° 29090, conformado por 5 manzanas, según consta más ampliamente en el título archivado 1238292 del 12.06.2017.
- ❖ La titularidad del predio se encuentra sujeta al régimen de copropiedad.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- ¿Quiénes pueden solicitar la independización de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio?

VI. ANÁLISIS

1. En relación a la habilitación urbana de oficio, el artículo 24 de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo TUO ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA¹, establece lo siguiente:

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

¹ Publicado en el diario oficial “El Peruano” en fecha 26.2.2017.

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

finés, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseionarios, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

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.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

(...). (Énfasis agregado).

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

De la lectura del artículo antes mencionado, 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.

2. Así, una vez constatada la realidad urbana consolidada, la municipalidad competente procede a emitir de oficio la resolución municipal que declare habilitados los predios. Esta consecuencia permite comprobar que en una habilitación urbana declarada de oficio no es posible distinguir las dos etapas de una habilitación regular (aprobación del proyecto de habilitación y recepción de obras²), ello por cuanto es la misma autoridad municipal la encargada de comprobar que el predio registrado como rústico se encuentra en una zona urbana consolidada sin necesidad de diferenciar fases para tal efecto.
3. Este procedimiento de habilitación urbana de oficio alcanza su máxima expresión con la expedición de la resolución municipal respectiva, 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, 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. En ese 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 (artículo 48 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación³).

² Decreto Supremo n.° 029-2019-VIVIENDA: Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación.

Artículo 16.- Habilidadación Urbana

(...)

16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

a) Aprobación del proyecto.

b) Recepción de las obras. (...).

³ Artículo 48.- Resolución Municipal

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

4. Ahora, respecto a la independización de lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, en el CXXVI Pleno del Tribunal Registral realizado en sesión extraordinaria modalidad presencial el 12 de diciembre de 2014 se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

INDEPENDIZACIÓN DE LOTES CONFORMANTES DE LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

“La inscripción de la habilitación urbana de oficio no da mérito para la independización de los lotes conformantes de la misma, pues para ello se requiere de la solicitud del propietario o de la organización que agrupe a los propietarios, de conformidad con el artículo 24-A de la Ley N° 29090 y el artículo 40-H de su reglamento.”

El referido acuerdo plenario establece como actos separables la habilitación urbana y la independización de lotes, por lo tanto, pueden ser inscritos en momentos diferentes. Asimismo, señaló que para proceder con la independización de los lotes se debe contar con la conformidad del propietario o la organización que agrupe a los propietarios del predio objeto de habilitación urbana de oficio.

5. El acuerdo plenario fue aprobado cuando el texto del artículo 24-A de la Ley N° 29090 establecía que:

“(...). La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. (...)”.

48.1 El órgano responsable del procedimiento administrativo emite la Resolución correspondiente, en mérito a los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento, mediante el cual:

- a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano, precisando, de forma expresa, el número de la partida registral, nombre del titular registral y el Informe Técnico - Legal sustentatorio.
- 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 Habilidad Urbana de Oficio, que se detallan en los planos señalados en el literal b) del presente numeral.

(...)

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

En ese mismo sentido, el artículo 40-H del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado mediante D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (al que hace referencia el acuerdo antes citado) preveía que:

“(…)

La inscripción individual registral de los lotes que conforman el predio matriz será gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. En este último caso se acreditará la capacidad de representación con la copia simple de la Partida Electrónica donde conste la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas.”

Luego, con posterioridad al acuerdo del Pleno del Tribunal Registral, el artículo 45 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA estableció que:

“Artículo 45.- Inscripción Registral

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.

La inscripción individual registral de los lotes que conforman el predio matriz es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. En este último caso se acredita la capacidad de representación con la copia simple de la partida registral donde conste la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas. (Énfasis añadido).

6. Actualmente, las normas antes citadas se encuentran derogadas. Efectivamente, con posterioridad al acuerdo aprobado en el CXXVI Pleno del Tribunal Registral, se derogó el artículo 24-A y se modificó el artículo 24 del TUO de la Ley N° 29090 (aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA) mediante Decreto Legislativo N° 1426 publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16.9.2018.

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

A la fecha, el artículo 24 establece -entre otros- que 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.

Asimismo, se cuenta con el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante el D.S. N° 029-2019- VIVIENDA (que derogó el anterior reglamento D.S. N° 011-2017- VIVIENDA), el cual señala en concordancia con las nuevas normas:

“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”. (Énfasis y subrayado agregado).

Como se puede apreciar, con las referidas modificaciones se estableció que la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio podrá ser 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**.

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

Sobre este último supuesto es pertinente señalar que para el cálculo de la mayoría absoluta debe tomarse como universo la totalidad de participaciones sobre el bien común, esto es, al 100% por lo que la mayoría la constituiría más del 50% de participaciones sobre el bien común.

7. En el caso materia de análisis, se acompaña una solicitud simple suscrita por María Luz Hurtado Valle de Nación, en calidad de copropietaria –cuyo porcentaje de participación no alcanza el porcentaje requerido por las normas vigentes–, quien solicita la inscripción de la independización de los inmuebles que conforman la habilitación urbana de oficio de la Urbanización Los Álamos de Santa Rosa, en mérito a la documentación obrante en el título archivado 1238292 del 12.06.2017.

Así, verificado el referido título archivado, se aprecia que no obran las solicitudes de independización que contenga el consentimiento de los copropietarios que representen la mitad más uno de los copropietarios del inmueble objeto de rogatoria.

Consecuentemente, los documentos sobre los cuales se debe efectuar la inscripción del acto solicitado no han sido presentados a calificación, así como tampoco obran contenidos en el título archivado aludido por la solicitante.

8. En ese sentido, nos encontramos frente al supuesto contemplado en el inciso e) del artículo 43-A⁴ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala:

“Artículo 43-A.- Tacha especial

El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

(...)

- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo

⁴ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en vigencia el primero (01) de diciembre del presente año, cuyo texto es el siguiente:

RESOLUCIÓN N°2266-2023-SUNARP-TR

haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.

(...)"

Consecuentemente, corresponde **confirmar la tachá especial** dispuesta por el registrador del registro de predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 170-2022-SUNARP/SN de fecha 21.12.2022.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachá especial formulada al título apelado conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Vocal del Tribunal Registral