



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L
Lima, 10 de agosto 2020

APELANTE : **JOSÉ VICENTE RUBIO GONZALEZ.**
TÍTULO : N° 2506016 del 21/10/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 006703 del 07/02/2020.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Actualización registral.

SUMILLA :

Actualización registral

Procede la actualización registral como urbano de un predio que cuente con habilitación semirústica aun cuando el Certificado de Zonificación y Vías (en base a norma posterior a la habilitación semirústica) señale que el predio se encuentra parcialmente afecto a vías o reserva de vías, supuesto en el que dichas áreas afectadas deberán graficarse en el plano y consignarse en la memoria.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la actualización registral del predio inscrito en la ficha N° 1612492 que continúa en la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Formulario de actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas (D.S. 011-2017-VIVIENDA) suscrito por Miguel Monge Alonso en representación de Zeta Gas Andino S.A., y el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firmas certificadas por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 28/08/2019 (1 original y 2 copias).
- Certificado de zonificación y vías N° 1203-2019-MML-GDU-SPHU, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 01/08/2019, acompañado de 2 planos N° 2639-Z-2019-MML/GDU-SPHU/DC y 2639-V-2019-MML/GDU-SPHU/DC, expediente 250180-2019 (1 original y 2 copias).
- Certificado negativo de catastro N° 015-2019-SGOPCCU-GDU-MCPSMH del 31/07/2019, expedido por Juan Gilberto Leandro Marcos sub gerente de Obras Privadas Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Santa María de Huachipa (1 original y 2 copias).

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- Memoria descriptiva suscrita por Miguel Monge Alonso en representación de Zeta Gas Andino S.A., y el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firmas certificadas por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 28/08/2019 (1 original y 2 copias).
- Plano de ubicación y localización (Lámina U-01) elaborado y suscrito por ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firma certificada por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 28/08/2019 (1 original y 2 copias).
- Plano de trazado y lotización (Lámina U-01) elaborado y suscrito por ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firma certificada por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 28/08/2019 (1 original y 2 copias).

Con el reingreso del 10/01/2020, se adjuntó:

- Escrito de subsanación suscrito por José Vicente Rubio Gonzales.
- Formulario de actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas (D.S. 011-2017-VIVIENDA) suscrito por Miguel Monge Alonso en representación de Zeta Gas Andino S.A., y el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firmas certificadas por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 08/01/2020 (1 original y 2 copias).
- Memoria descriptiva suscrita por Miguel Monge Alonso en representación de Zeta Gas Andino S.A., y el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firmas certificadas por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 08/01/2020 (1 original y 2 copias).
- Plano de trazado y lotización (Lámina U-01) elaborado y suscrito por ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo, con firma certificada por notario de Lima Juan Carlos Sotomayor Vitella el 08/01/2020 (1 original y 2 copias).

También forman parte del título los siguientes documentos:

- Informe técnico N° 25793-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 15/11/2019, emitido por el área de catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Informe técnico N° 001876-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 21/01/2020, emitido por el área de catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Jorge Manuel Otárola Paredes observó el título en los siguientes términos:

- 1.- En el ítem IV del formulario se señala que el predio objeto de la actualización registral se encuentra afecto a servidumbres, en tal sentido deberá de adjuntar el instrumento público, así como los planos pertinentes para la calificación correspondiente, conforme se precisa en el mismo formulario, así como conforme lo dispone el último párrafo del artículo 48 D.S. 011-2017-VIVIENDA se deberá de indicar el área de

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

2.- Del ítem 4, el verificador responsable declara que, el predio "NO" se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, sin embargo, lo declarado genera discrepancia con lo mencionado en el Certificado de Zonificación y Vías expedido por funcionario autorizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el que se CERTIFICA la afectación de vías (Tramo; VIA PERIURBANA – TRAMO II-D, Vía Semi-Expresa).

Téngase en cuenta que de acuerdo al inciso d) de Art. 49° del D.S 011-2017-VIVIENDA, uno de las causales de improcedencia es, si el predio; d) se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía. Aclare.

Respecto a este punto el usuario manifiesta que no se encuentra afecto, por cuanto no le es aplicable la Ordenanza Municipal 341-2001 en la medida que contempla excepciones a la norma y su no aplicabilidad a zonas antiguas y consolidadas, en tal sentido deberá de recurrir a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de que en base a esos argumentos emita un nuevo Certificado de Zonificación y Vías y dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del D.S N° 011-2017-VIVIENDA.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Manifiesta, que con el reingreso del 10/01/2020, ha cumplido con subsanar todas las observaciones formuladas por la primera instancia registral; sin embargo, el registrador ha observado nuevamente el título, advirtiendo la existencia de una servidumbre y reiterando un defecto que fue levantado con anterioridad.
- Señala, que el registrador no ha tenido en consideración el literal h) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, debido a que, la servidumbre a que se hace referencia en el formulario, consta registrada en el asiento D0001 de la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima; no obstante, indica que dicha servidumbre también consta graficada en la documentación técnica presentada.
- Precisa, que dicho extremo de la observación no fue advertido originariamente por el área de catastro ni por el registrador, por ende, deviene en nula, puesto que nunca fue objeto de denegatoria y porque sí consta en instrumento público.
- Expone, que la norma en la que se apoya el certificado de zonificación y vías es la Ordenanza N° 341-2001-MML, que aprobó el plano del sistema vial metropolitano de Lima, ordenanza que data del año 2001, mientras que la lotización es del año 1966, razón por la cual, la acotada ordenanza no puede aplicarse retroactivamente.
- Reitera, que la afectación contenida en la ordenanza no le es aplicable, ya que las secciones establecidas no son determinantes y están sujetas a variaciones, no están frente a una norma rígida sino referencial.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- Añade, que el artículo duodécimo de la ordenanza establece que “todos los proyectos y las edificaciones que se efectúen en Lima Metropolitana deberán respetar el alineamiento del derecho de vía normado. En zonas antiguas y consolidadas se respetará el alineamiento del derecho de vía existente”, es decir, se respetará su ancho tal cual fue concebida en la lotización ejecutada en el año 1966, con 20 metros de ancho.
- Alega, que no existe afectación alguna registrada en la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima.
- Argumenta, que tampoco existe afectación por disposición de la Ley N° 30494, al establecer que para la actualización registral no se requiere entrega física o la redención de aportes reglamentarios, así como de ningún trámite previo.
- Señala, que el Tribunal Registral en la resolución N° 170-2019-SUNARP-TR-L del 18/01/2019, ha establecido la inaplicabilidad de la Ordenanza N° 341-MML del 06/12/2001, cuando se trata de lotizaciones anteriores a la vigencia de esta ordenanza.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 1612492 que continúa en la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima

En la ficha y partida citada se registró la parcela N° 6 de la manzana F de la lotización La Capitana, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con un área primigenia de 10,793.50 m².

En el asiento 2-b) se registró la subdivisión del predio *submateria* en dos (02) sublotes: Sub lote 6-A con un área de 8,215.78 m² y sub lote 6-B con un área de 2,577.72 m².

En el asiento 2-c) se registró el dominio del inmueble a favor de Cía. Zeta Gas Andino S.A., Sucursal en Perú.

En la partida se dejó constancia de la independización del sublote 6-B en la ficha N° 1612524 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 se registró el cambio de denominación del titular registral, siendo esta la siguiente: ZETA GAS ANDINO S.A.

En el asiento D00001 se registro la servidumbre de electroducto, en mérito a la Resolución Ministerial N° 282-95-ME/VME, expedida por el Ministerio de Energía y Minas.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral del abogado José Vicente Rubio Gonzalez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- ¿Procede la actualización registral como urbano de un predio que cuente con habilitación semirústica cuando el Certificado de Zonificación y Vías (en base a norma posterior a la habilitación semirústica) señale que el predio se encuentra parcialmente afecto a vías o reserva de vías?

VI. ANÁLISIS

1. La Quinta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1225, incorporada por la Ley N° 30494, que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone lo siguiente:

“(…)

Quinta. - Habilitaciones Semirústicas

Los propietarios de predios independizados y debidamente inscritos en el Registro de Predios y ubicados en una zona urbana consolidada, y que correspondan a habilitaciones o parcelaciones autorizadas y recepcionadas en el marco del cumplimiento de cualquiera de los regímenes aprobados mediante Decreto Supremo N° 01-F del 20 de enero de 1955 que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el Decreto Supremo N° 19-E del 15 de junio de 1962; Decreto Supremo N° 82-F del 16 de octubre de 1964, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o, por el Decreto Supremo N° 63-70-VI del 15 de diciembre de 1970, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones, **pueden solicitar su actualización registral como urbano, ante el Registro de Predios, no requiriendo la entrega física o la redención de aportes reglamentarios, ni de ningún trámite previo.**

Los requisitos y procedimientos que corresponden se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”.

2. Del texto transcrito se puede advertir que existen ciertos presupuestos que deben cumplirse a efectos que resulte procedente la actualización de un predio independizado e inscrito en el Registro de Predios, proveniente de una habilitación semirústica, como urbano:

-Que el predio se ubique en una zona urbana consolidada.

-Que el predio corresponda a una habilitación o parcelación autorizada y recepcionada en el marco del cumplimiento de cualquiera de los regímenes aprobados mediante D.S. N° 01-F del 20/1/1955 que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el D.S. N° 19-E del 15/6/1962; mediante D.S. N° 82-F del 16/10/1964, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o, mediante D.S. N° 63-70-VI del 15/12/1970, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones.

La norma antes citada añade que los requisitos y procedimientos correspondientes se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (segundo párrafo).

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

3. Mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA¹ -vigente a la fecha de presentación del título *submateria*- se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en cuyo Título III se reguló la actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas².

La finalidad de la actualización registral es que los inmuebles inscritos en el Registro de Predios como semirústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana, sean considerados como urbanos, en mérito a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 modificado por la Ley N° 30494.

4. El título formal para la actualización registral es el **Formulario Registral**³, con la documentación que le sirve de sustento, con firmas certificadas notarialmente del administrado y del verificador responsable. La información que conste en dicho formulario, conforme al numeral 50.2⁴ del artículo 50 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, tiene la condición de declaración jurada.

Conforme al numeral 50.3, la documentación que se anexa al Formulario Registral es la siguiente:

“a) Certificado de Zonificación y Vías.

b) La siguiente documentación técnica, firmada por el administrado y el verificador responsable:

- Plano de ubicación y localización del terreno.
- Plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas según sea el caso. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

¹ Derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano el **6/11/2019**, no aplicable al presente caso por ser posterior a la fecha de presentación del título *submateria*. Se deja constancia sin embargo que en el vigente Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación se regula de manera similar el procedimiento de actualización registral

² Entiéndase por habilitación semirústica al predio independizado como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.

³ Aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 215-2017-SUNARP-SN.

⁴ **50.2. Contenido del Formulario Registral**

El Formulario Registral debe contener, **como mínimo**, la siguiente información:

- a) Nombre, documento de identificación y domicilio del administrado y del verificador responsable.
- b) Datos de ubicación y descripción del predio, materia de actualización registral.
- c) Número de Partida Registral en la que se encuentra inscrito el predio.
- d) Declaración expresa del verificador responsable que el predio cuenta con conexión domiciliaria de agua, desagüe y energía eléctrica.
- e) Declaración del verificador responsable indicando que el predio cumple con las condiciones y requisitos respectivos para la actualización registral.
- f) Declaración por parte del verificador responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.**
- g) Indicación, por parte del verificador responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización.**

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- Memoria descriptiva indicando el área del lote, su identificación o numeración, **así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.**
- Plano catastral emitido por la Municipalidad respectiva, si tuviera implementado el catastro.
- c) Pago del derecho registral correspondiente.
- d) En caso el administrado no sea el propietario del predio, instrumento público que lo autorice a representarlo para el trámite de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la Partida Registral y asiento respectivo”.

5. El artículo 48 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA establece que los predios producto de una habilitación semirústica, para ser actualizados registralmente como urbanos, deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Hayan sido autorizadas por cualquiera de los reglamentos señalados en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.
- b) Se ubiquen en zona urbana consolidada, la cual está constituida por servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, que tengan redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.
- c) **Se ubiquen frente a una vía pública.**

Dicho artículo añade que en caso que el predio esté afectado por servidumbres al amparo de disposiciones expresas, el verificador responsable debe consignar en el Formulario Registral el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Por su parte, el artículo 49 precisa que no procede la actualización registral de los predios cuando:

- a) No cumplan con cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo precedente.
- b) Colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura, o se ubiquen en áreas naturales protegidas.
- c) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- d) **Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.**
- e) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- f) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
- g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

6. En el presente caso, tenemos que para la inscripción de la actualización registral como urbano del predio con parcelación semirústica inscrito en la ficha N° 1612492 que continúa en la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima, se ha presentado – *entre otra documentación* - Formulario de Actualización Registral de Predios, certificado de zonificación y vías, memoria descriptiva y planos de ubicación-localización y de trazado y lotización.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

De la revisión del certificado de zonificación y vías N° 1203-2019-MML-GDU-SPHU del 01/08/2019 expedido por subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, podemos apreciar lo siguiente:

“(…)

b) AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL Plan Vial Metropolitano.-

De conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML del 06-12-2001 y modificado por Ordenanza N° 1235-MML del 04-04-2009, establece:

Nombre de Vía/Tramo	Clasificación	Sección	Ancho de vía normativo
VIA PERIURBANA – TRAMO II-D Tramo: AV. Las Torres: Vía Arterial (Av. Media Luna) – Carretera Central	Vía Semi - Expresa	E-01-A24	74.00 m (**)

(**) La Sección Vial, de acuerdo con los Estudios Específicos que se realicen, podrá adaptarse según los desniveles de los terrenos adyacentes. En todos los casos el ancho mínimo a considerar es de 50.00 mts.

La afectación del Predio por la Vía Semi Expresa Vía Periurbana – Tramo II-D, se define en el proceso de habilitación urbana, teniendo en cuenta el uso a servir, lo regulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E. y lo que establece la Ordenanza N° 1894-MML del 10-07-2015.

(…)” (El resaltado es nuestro).

Como puede advertirse, el certificado antes citado señala que el predio *submateria* se encuentra afecto a la vía semi expresa Vía Periurbana – Tramo II-D (**Av. Las Torres**), circunstancia que ha sido objeto de observación por el registrador al amparo del literal d) del artículo 49 del D.S N° 011-2017-VIVIENDA.

7. Al respecto, debe entenderse que el objetivo de la norma, al excluir de la actualización registral como urbano de los predios ubicados en área de uso público o derecho de vía, lo que pretende es que al efectuarse dicha actualización – que no requiere de aprobación administrativa alguna -, se respete de manera irrestricta el área de uso público o derecho de vía.

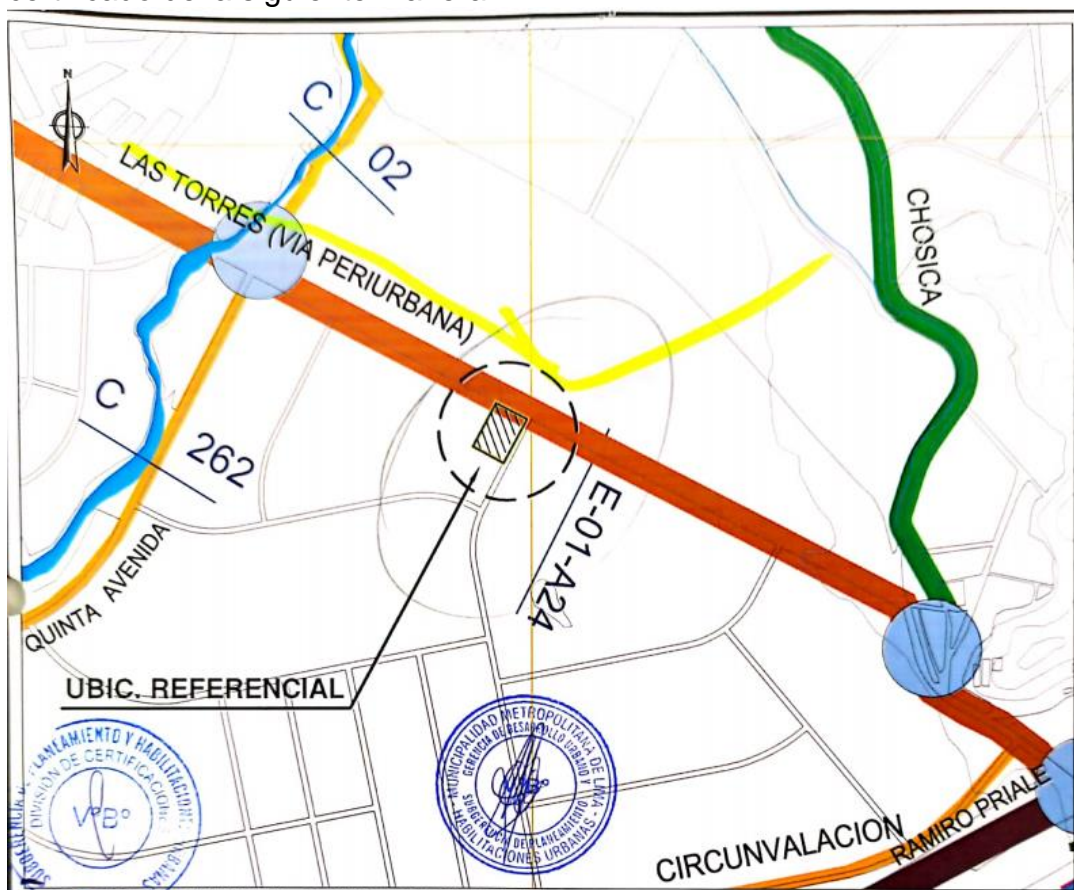
Es por ello que el artículo 50.3 del D.S.011-2017-VIVIENDA dispone que al formulario registral debe anexarse (entre otros), plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas, según sea el caso, así como memoria

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

descriptiva indicando el área del lote, así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.

En el mismo sentido la Res. 215-2017-SUNARP-SN que aprobó el Formulario de Actualización Registral señaló que en caso que el predio objeto de actualización registral se encuentre afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, **“se debe adjuntar planos y memoria descriptiva en concordancia con lo dispuesto en el numeral 50.3 Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación donde conste el área del predio afectada”**. Esto es, en dicho supuesto no es que no proceda la actualización, sino que deben graficarse dichas áreas, **de manera que no formarán parte del área útil habilitada**.

En este caso, el certificado de zonificación y vías presentado efectivamente señala que existe afectación por la vía semi expresa Vía Periurbana – Tramo II-D (**Av. Las Torres**), con la que colinda por el frente el predio, siendo dicha afectación graficada en el plano adjunto a dicho certificado de la siguiente manera:



Sin embargo, en el plano de trazado y lotización adjunto en el reingreso del 10/01/2020, no se ha graficado con claridad el área afectada, mientras que en la memoria descriptiva se ha omitido indicar dicha circunstancia. Este defecto es subsanable, pues el interesado puede presentar plano y memoria en los que conste dicha área del predio afectada.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia registral en las Resoluciones N°s 1521-2018-SUNARP-TR-L del 28/06/2018 y 2223-2019-SUNARP-TR-L del 28/08/2019.

8. No obstante, el recurrente manifiesta que la norma que sustenta la denegatoria de inscripción es la Ordenanza N° 341-2001-MML, la cual, al ser del año 2001, no puede ser aplicable retroactivamente a las lotizaciones anteriores al citado año, como sucede con la que es materia del presente análisis (1966). El usuario señala además que dicha posición ha sido asumida por el Tribunal Registral en la Res. 170-2019-SUNARP-TR-L del 18/1/2019.

Efectivamente, la antedicha resolución señaló que como se trata de una zona consolidada, deben respetarse los alineamientos de vía existentes, no siendo aplicables retroactivamente normas municipales que – con posterioridad a la habilitación semirústica –, hayan establecido áreas de vías.

Ante la discrepancia de criterios, al amparo del artículo 33 del RGRP, esta Sala solicitó la convocatoria a Pleno del Tribunal Registral, el que se celebró el 7 de agosto de 2020 y en el que se aprobó el siguiente criterio propuesto por esta Sala como precedente de observancia obligatoria:

Actualización registral

Procede la actualización registral como urbano de un predio que cuente con habilitación semirústica aun cuando el Certificado de Zonificación y Vías (en base a norma posterior a la habilitación semirústica) señale que el predio se encuentra parcialmente afecto a vías o reserva de vías, supuesto en el que dichas áreas afectadas deberán graficarse en el plano y consignarse en la memoria.

Los fundamentos en base a los que se aprobó el precedente fueron los siguientes:

- La Quinta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo N° 1225, incorporada por la Ley N° 30494, que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone lo siguiente:

“(…)

Quinta. - Habilitaciones Semirústicas

Los propietarios de predios independizados y debidamente inscritos en el Registro de Predios y ubicados en una zona urbana consolidada, y que correspondan a habilitaciones o parcelaciones autorizadas y recepcionadas en el marco del cumplimiento de cualquiera de los regímenes aprobados mediante Decreto Supremo N° 01-F del 20 de enero de 1955 que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el Decreto Supremo N° 19-E del 15 de junio de 1962; Decreto Supremo N° 82-F del 16 de octubre de 1964, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o, por el Decreto Supremo N° 63-70-VI del 15 de diciembre de 1970, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones, **pueden solicitar su actualización registral como urbano, ante el**

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

Registro de Predios, no requiriendo la entrega física o la redención de aportes reglamentarios, ni de ningún trámite previo.

Los requisitos y procedimientos que corresponden se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”.

- La norma antes citada añade que los requisitos y procedimientos correspondientes se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- Mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA⁵ -vigente a la fecha de presentación del título *submateria*- se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en cuyo Título III se reguló la actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas⁶.

En el vigente Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por D.S. 029-2019-VIVIENDA se regula este mismo procedimiento de actualización registral, con iguales requisitos.

La finalidad de la actualización registral es que los inmuebles inscritos en el Registro de Predios como semirústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana, sean considerados como urbanos, en mérito a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 modificado por la Ley N° 30494.

- El título formal para la actualización registral es el **Formulario Registral**⁷, con la documentación que le sirve de sustento, con firmas certificadas notarialmente del administrado y del verificador responsable. La información que conste en dicho formulario, conforme al numeral 50.2⁸ del artículo 50 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, tiene la condición de declaración jurada.

⁵ Derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano el **6/11/2019**, no aplicable al presente caso por ser posterior a la fecha de presentación del título *submateria*.

⁶ Entiéndase por habilitación semirústica al predio independizado como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.

⁷ Aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 215-2017-SUNARP-SN.

⁸ **50.2. Contenido del Formulario Registral**

El Formulario Registral debe contener, **como mínimo**, la siguiente información:

- a) Nombre, documento de identificación y domicilio del administrado y del verificador responsable.
- b) Datos de ubicación y descripción del predio, materia de actualización registral.
- c) Número de Partida Registral en la que se encuentra inscrito el predio.
- d) Declaración expresa del verificador responsable que el predio cuenta con conexión domiciliaria de agua, desagüe y energía eléctrica.
- e) Declaración del verificador responsable indicando que el predio cumple con las condiciones y requisitos respectivos para la actualización registral.
- f) **Declaración por parte del verificador responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.**
- g) **Indicación, por parte del verificador responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización.**

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

Conforme al numeral 50.3, la documentación que se anexa al Formulario Registral es la siguiente:

“a) Certificado de Zonificación y Vías.

b) La siguiente documentación técnica, firmada por el administrado y el verificador responsable:

- Plano de ubicación y localización del terreno.
- Plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas según sea el caso. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- Memoria descriptiva indicando el área del lote, su identificación o numeración, **así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.**
- Plano catastral emitido por la Municipalidad respectiva, si tuviera implementado el catastro.

c) Pago del derecho registral correspondiente.

d) En caso el administrado no sea el propietario del predio, instrumento público que lo autorice a representarlo para el trámite de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la Partida Registral y asiento respectivo”.

- El artículo 48 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA establece que los predios producto de una habilitación semirústica, para ser actualizados registralmente como urbanos, deben cumplir las siguientes condiciones:
 - d) Hayan sido autorizadas por cualquiera de los reglamentos señalados en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.
 - e) Se ubiquen en zona urbana consolidada, la cual está constituida por servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, que tengan redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.
 - f) **Se ubiquen frente a una vía pública.**

Dicho artículo añade que en caso que el predio esté afectado por servidumbres al amparo de disposiciones expresas, el verificador responsable debe consignar en el Formulario Registral el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Por su parte, el artículo 49 precisa que no procede la actualización registral de los predios cuando:

- a) No cumplan con cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo precedente.
- b) Colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura, o se ubiquen en áreas naturales protegidas.
- c) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- d) **Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.**
- e) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- f) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
 - g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.
- Con frecuencia, en el Certificado de Zonificación y Vías que se presenta en este procedimiento, figura que el predio *submateria* se encuentra afecto a derecho de vía.

Al respecto, debe entenderse que el objetivo de la norma, al excluir de la actualización registral como urbano de los predios ubicados en área de uso público o derecho de vía, lo que pretende es que al efectuarse dicha actualización – que no requiere de aprobación administrativa alguna -, se respete de manera irrestricta el área de uso público o derecho de vía.

Es por ello que el artículo 50.3 del D.S.011-2017-VIVIENDA dispone que al formulario registral debe anexarse (entre otros) la siguiente documentación técnica firmada por el administrado y el Verificador Responsable: plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas, según sea el caso. La norma añade que la lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente. Debe también anexarse memoria descriptiva indicando el área del lote, así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes. Esta misma norma ha sido reproducida en el vigente Reglamento aprobado por D.S.029-2019-VIVIENDA, en el artículo 54.3 (literal b).

En el mismo sentido la Res. 215-2017-SUNARP-SN que aprobó el Formulario de Actualización Registral señaló que en caso que el predio objeto de actualización registral se encuentre afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, **“se debe adjuntar planos y memoria descriptiva en concordancia con lo dispuesto en el numeral 50.3 Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación donde conste el área del predio afectada”**. Esto es, en dicho supuesto no es que no proceda la actualización, sino que deben graficarse dichas áreas, **de manera que no formarán parte del área útil habilitada**.

- Esta instancia registral en las Resoluciones N°s 1521-2018-SUNARP-TR-L del 28/06/2018 y 2223-2019-SUNARP-TR-L del 28/08/2019 ha señalado que cuando en el plano de trazado y lotización presentado, no se haya graficado con claridad el área afectada por vías o reserva de vías que figuren en el Certificado de Zonificación y Vías (lo que también debe obrar consignado en la memoria descriptiva), estamos ante un defecto subsanable, pues el interesado puede presentar plano y memoria en los que consten dichas áreas del predio afectadas por vías o reserva de vías.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

- Sin embargo, en la Res. 170-2019-SUNARP-TR-L del 18/1/2019 se ha señalado que como se trata de una zona consolidada, deben respetarse los alineamientos de vía existentes, no siendo aplicables retroactivamente normas municipales que – con posterioridad a la habilitación semirústica -, hayan establecido áreas de vías.

En dicho caso, la Sala concluye que en tanto la Ordenanza 341 de MML que aprueba el Plano del Sistema Vial (en el que se fundamenta el Certificado de Zonificación y Vías) es de fecha posterior (2001) a la fecha de la habilitación semirústica, no le es aplicable retroactivamente.

- Al respecto debe tenerse en cuenta que únicamente se puede solicitar actualización registral respecto a habilitaciones semirústicas aprobadas en cumplimiento de los regímenes aprobados mediante:
 - Decreto Supremo N° 01-F del 20 de enero de **1955** que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Sub División de Tierras, modificado por el Decreto Supremo N° 19-E del 15 de junio de 1962;
 - Decreto Supremo N° 82-F del 16 de octubre de **1964**, que aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras; o,
 - Decreto Supremo N° 63-70-VI del 15 de diciembre de **1970**, que aprobó el Reglamento Nacional de Construcciones.

Esto es, siempre se tratará de habilitaciones semirústicas de antigua data, en las que con posterioridad a su aprobación se han previsto reservas de áreas para vías expresas, arteriales, intercambios viales, ampliaciones de vía, etc, que no existían a la fecha de la habilitación semirústica. Se tratará sin excepción de zonas urbanas consolidadas.

Precisamente, se trata de predios que no fueron habilitados como urbanos, sino como semirústicos. En tal sentido, al incorporarse a la trama urbana deben respetar estos espacios viales públicos.

Las normas antes citadas exoneran a estas habilitaciones semirústicas de aportes reglamentarios, pero no del respeto a espacios viales públicos.

Estamos ante un procedimiento especial de actualización registral al que se le aplican sus normas especiales, que son las antes citadas, las que prevén expresamente que el verificador responsable declare las reservas de áreas necesarias para vías y ampliaciones de vías, las que deben constar en el plano y memoria descriptiva.

Más aun, el artículo 50.3 del reglamento citado de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (hoy 54.3, en el Reglamento actualmente vigente) dispone expresamente que el plano de trazado y lotización que se presente debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente. Este Plan no puede ser otro que el actual,

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

pues el vigente a la fecha de la habilitación semirústica no consideraba estos predios dentro de la trama urbana.

No resulta por tanto aplicable la norma contenida en el artículo 12 de la Ordenanza 341 de la MML, pues esta norma regula el Plano del Sistema Vial Metropolitano pero no el procedimiento de actualización registral.

Nótese que de haberse considerado que las reservas de vía o ampliaciones de vía (que siempre serán posteriores al marco legal con el que se aprobaron estas habilitaciones semirústicas) no son aplicables a las habilitaciones semirústicas, las normas que regulan este procedimiento no habrían exigido la presentación de certificado de zonificación y vías, y tampoco, que el plano de trazado y lotización concordara con el Plan de Desarrollo Urbano.

9. En este caso, el contenido del certificado de zonificación y vías presentado certifica que el predio *submateria* se encuentra parcialmente afecto a la vía semi expresa Vía Periurbana – Tramo II-D (**Av. Las Torres**), lo cual constituye un defecto subsanable, requiriéndose presentar plano y memoria en los que conste el área del predio afectada.

En consecuencia, corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación** formulada por el registrador, con la precisión en el sentido que bastará para subsanar este defecto que se grafiquen en el plano y figuren en la memoria (elaborados por el verificador) las áreas afectadas por derecho de vía.

10. Por otro lado, verificado el ítem IV del Formulario de Actualización Registral, se advierte que el verificador responsable ha declarado bajo juramento que el predio submateria se encuentra afecto a servidumbres, motivo por el cual, la primera instancia ha solicitado la presentación del instrumento público correspondiente, al amparo del último párrafo del artículo 48 del D.S. N° 011-2017-VIVIENDA.

Al respecto, cabe reiterar que de conformidad con el artículo 48 de la norma glosada, cuando el predio materia de actualización se encuentre afecto por servidumbres, el verificador deberá consignar en el FOR el área del terreno ***cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.***

Ahora bien, en la memoria descriptiva presentada en el reingreso del 10/01/2020, el verificador responsable indicó expresamente lo siguiente:

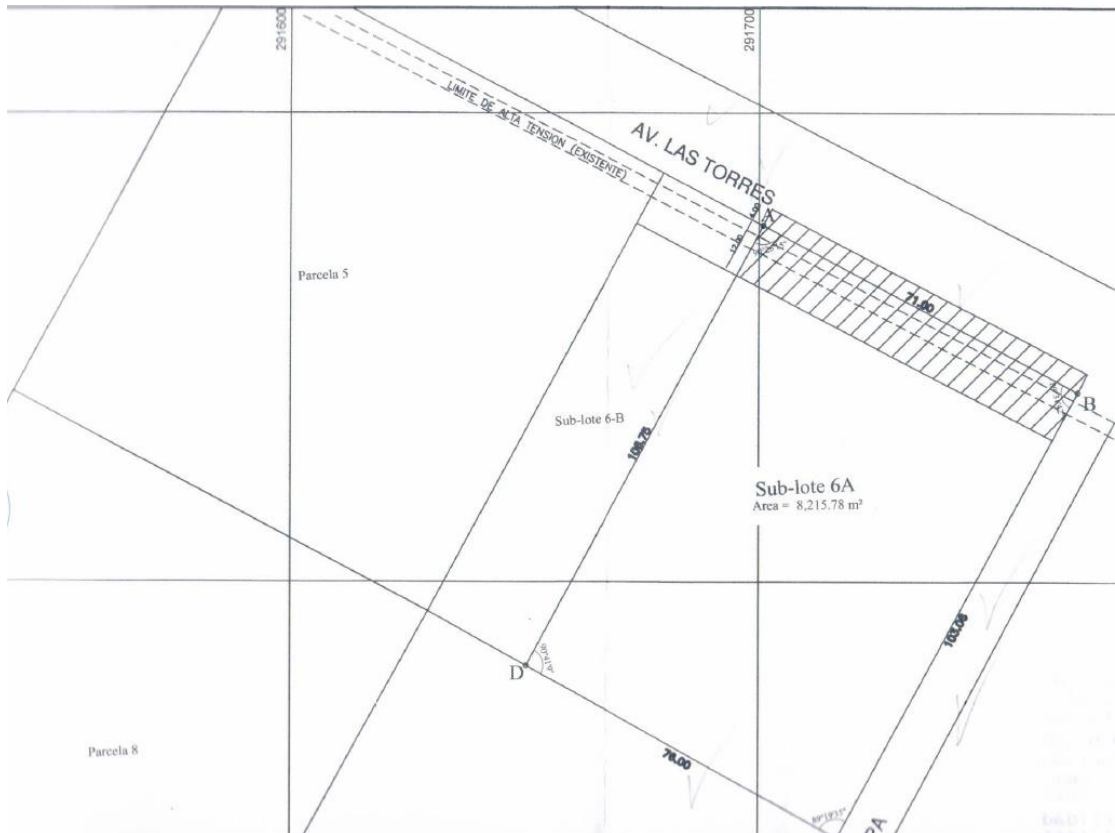
“(…)

Sobre el predio se ha constituido **servidumbre de electroducto**, de la línea de transmisión de 60 kV C.H. Moyapampa – S E Santa Rosa y la línea de transmisión Callahuanca – Huampaní a favor de **EDEGEL S.A.A.** por un área de **852.00 m²**, en mérito a la **Resolución Ministerial N° 282-95-ME/VVME** expedido por el Ministerio de Energía y Minas, para desarrollar actividades de transmisión eléctrica de acuerdo a la Resolución Suprema N° 031-95SEM de fecha 07/05/1997.

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

(...)

Lo señalado por el profesional responsable fue graficado en el plano de trazado y lotización (Lámina U-01) de la siguiente manera:



En el acotado documento técnico consta la siguiente leyenda:



Nótese, que en el plano y memoria elaborados por el verificador se ha cumplido con graficar y consignar el área afectada por la

RESOLUCIÓN No. - 1360 -2020-SUNARP-TR-L

servidumbre, lo cual además, se condice con lo declarado por dicho profesional en el formulario de actualización registral.

Cabe añadir, que vista la ficha N° 1612492 que continúa en la partida electrónica N° 42779881 del Registro de Predios de Lima, **se advierte que en el asiento D0001 consta registrada la servidumbre de electroducto informada por el verificador responsable**, razón por la cual, encontrándose ya publicitada la carga que afecta el predio, resulta innecesario adjuntar la documentación que de mérito a la inscripción de la servidumbre, bastando sólo con advertir de su existencia en el FOR, lo cual se ha cumplido en el caso que nos convoca.

Por lo tanto, corresponde **revocar** el punto 1 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el punto 1 y CONFIRMAR el punto 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezado, conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



Firmado digitalmente por:
ALDANA DURAN Nora
Mariella FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/08/2020 11:03:41-0500



Firmado digitalmente por:
CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10/08/2020 11:13:16-0500