



**UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO**

**TESIS**

**LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO RESPECTO AL**  
**DERECHO DE PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE**  
**PREDIOS (SUNARP) LIMA, 2019**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE:**  
**ABOGADO**

**AUTORA:**

**Bach. ADA BAEZ RAMIREZ**

**LIMA – PERÚ**

**2019**

## **ASESOR DE TESIS**

---

**Mg. VICTOR VIVAR DIAZ**

# **JURADO EXAMINADOR**

.....  
**Dr. ROBLES ROSALES WALTER MAURICIO**  
**PRESIDENTE**

.....  
**Dr. QUIROZ ROSAS JUAN HUMBERTO**  
**SECRETARIO**

.....  
**Dr. FERNANDEZ MEDINA JUBENAL**  
**VOCAL**

## **DEDICATORIA**

A mis hijos KIND DAVID Y CCORI  
MICAELA, que le dieron sentido a mi  
vida.

A mi MADRE y a mi hermana SONIA,  
por su amor y apoyo incondicional.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar agradezco a Dios por su infinita bondad y a todas aquellas personas que hicieron posible este logro profesional.

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación está orientado a demostrar la importancia que tiene el saneamiento físico legal de un predio, que se encuentra registrada en el Registro de Propiedad inmueble como rustico o eriazo, a nombre de varios copropietarios; las mismas que por cumplir con los requisitos que establece el artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la municipalidad competente declara la habilitación urbana de oficio.

Es decir a pesar que registralmente son considerados como rústicos, estas forman parte de un área de expansión urbana, por contar con servicios domiciliarios de agua, desagüe, energía eléctrica, infraestructura como parques, pistas y veredas; por ello, conforme lo establece la citada norma interviene la municipalidad declarando la Habilitación Urbana de Oficio.

Sin embargo, al ser el objetivo final la inscripción de los lotes de terreno a nombre de cada uno de los poseedores de buena fe, la norma no facilita ello; toda vez, los poseedores son también copropietarios, quienes desconocen este procedimiento y creyéndose inscritos en SUNARP no concurren a firmar la escritura pública para la DIVISIÓN PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN de los predios.

Es por ello que mi propuesta va en el sentido que se promulgue una norma modificando el artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, teniendo como antecedente el Decreto Legislativo 1426 d fecha 15/09/2018, donde se ha superado el obstáculo que se tenía al momento de inscripción individual registral de los lotes resultantes de la Habilitación Urbana de Oficio, ahora se permite gestionar por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedor. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

En ese sentido la propuesta que la inscripción individual de los predios que resultan de una habilitación urbana de oficio sea por solicitud del titular registral, por los

poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionario. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos; es decir la inscripción individualizada de los inmuebles sea a solicitud de cualquiera de los señalados pero considerando la división partición y adjudicación de los predios teniendo en cuenta los Títulos Archivados de las escrituras públicas que dieron merito a la inscripción de la copropiedad, donde se indica el número, manzana y lotes que corresponde pero que por falta de individualización no era posible dicha inscripción.

**Palabras Claves:** Habilitación Urbana de Oficio, División, Partición y Adjudicación, Derecho a la Propiedad, Títulos Archivados, SUNARP.

## **ABSTRACT**

This research work is aimed at demonstrating the importance of the physical and legal sanitation of a property, which is registered in the Registry of Real Property as rural or empty, on behalf of several co-owners; the same as for complying with the requirements established in article 24 of Law N ° 29090 - Law on Regulation of Urban and Building Qualifications, the competent municipality declares the urban authorization ex officio.

In other words, although they are registered as rustic, they are part of an area of urban expansion, because they have home water services, drainage, electric power, infrastructure such as parks, tracks and sidewalks; therefore, as established by the aforementioned regulation, the municipality intervenes declaring the Urban Occupational Authorization.

However, since the final objective is the registration of lots of land in the name of each of the possessors in good faith, the standard does not facilitate this; Every time, the possessors are also co-owners, who do not know this procedure and believing themselves to be registered in SUNARP do not concur to sign the public deed for the DIVISION PARTITION AND AWARD of the properties.

That is why my proposal goes in the sense that article 24 of Law N ° 29090 - Law of Regulation of Urban and Building Qualifications is modified, having as antecedent Legislative Decree 1426 dated 15/09/2018, where the obstacle that was had at the moment of individual registration of the lots resulting from the Urban Authorization of Office has been overcome, now it is allowed to be managed by the registered owner, by the possessors, or by the organization with legal personality grouping the whole of titilares or possessionaire. In the case of parent properties in co-ownership or co-possession, the express consent of 50% plus one of the total thereof is sufficient.

In this sense, the proposal that the individual registration of the properties resulting from an urban authorization ex officio be at the request of the registered owner, by the possessors, or by the organization with legal status grouping all the owners or possessors. In the case of parent properties in co-ownership or co-possession, the



express consent of 50% plus one of the total thereof is sufficient; that is to say, the individualized registration of the properties is at the request of any of the aforementioned, but considering the division of the division and adjudication of the properties taking into account the Archived Titles of the public deeds that gave merit to the inscription of the co-ownership, where the number, block and lots that corresponds but that for lack of individualization this inscription was not possible.

**Keywords:** Urban Empowerment Ex Officio, Division, Partition and Adjudication, Right to Property, titles that are filed, SUNARP.

# ÍNDICE DE CONTENIDO

Carátula.....	i
Asesor de Tesis.....	ii
Jurado Examinador.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	viii
Índice de Contenido.....	x
Generalidades.....	xiii
Introducción.....	xiv
<b>I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>15</b>
1.1. Aproximación Temática.....	15
1.1.1. Marco Teórico.....	19
1.1.1.1. Antecedentes de la Investigación.....	19
1.1.1.1.1. Antecedentes Nacionales.....	19
1.1.1.1.2. Antecedentes Internacionales.....	24
1.1.1.2. Bases Teóricas de las Categorías.....	29
1.1.1.2.1. Bases Legales.....	29
1.1.1.2.1.1. Principales Modificatorias a la Ley 29090.....	30
1.1.1.2.1.2. El Texto Único Ordenado – TUO de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.....	32
1.1.1.2.1.3. Decreto Legislativo N° 1426.....	32
1.1.1.2.1.4. Reglamento del Registro de Pedios (Res. N°097-2013-SUNARP).....	35
1.1.1.2.1.5. Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.....	36
1.1.1.2.2. Bases Teóricas.....	38
1.1.1.2.2.1. Habilitación Urbana.....	38
1.1.1.2.2.2. Definición.....	38
1.1.1.2.2.3. Suelo Urbano y Rural.....	39
1.1.1.2.2.4. Procedimientos de Habilitación Urbana.....	40

1.1.1.2.2.5. Habilitación Urbana De Oficio.....	41
1.1.1.2.2.6. Requisitos .....	44
1.1.1.2.2.7. Improcedencia de la Habilitación Urbana de Oficio .....	45
1.1.1.2.2.8. La Propiedad y Su Inscripción Registral. ....	47
1.1.1.2.2.8.1. La Propiedad .....	47
1.1.1.2.2.8.2. La Problemática de Transferencia de Propiedad Inmueble.....	51
1.1.1.2.2.8.3. Transferencia de Cuotas Ideales de un Predio .....	53
1.1.1.2.2.8.4. Noción de Partición .....	54
1.1.1.2.2.8.5. Compra Venta .....	55
1.1.1.2.2.8.6. La Fe Pública Registral .....	56
1.1.1.2.2.8.7. La Muerte de la Buena Fe Registral .....	56
1.1.1.2.2.8.8. De los Asientos Registrales a los Títulos Archivados .....	57
1.1.1.2.2.9. Marco Conceptual del Catastro.....	59
1.1.1.2.2.9.1. Definición de catastro .....	59
1.1.1.2.2.9.2. Características Esenciales del Catastro y su Diferenciación con el Registro de Predios.....	61
1.1.1.2.2.9.3. Funciones del Catastro .....	64
1.1.1.2.2.9.4. Situación del Catastro Peruano.....	66
1.1.1.3. Definición de Términos Básicos .....	66
1.2. Formulación del Problema de Investigación .....	68
1.2.1. Problema General .....	68
1.2.2. Problemas Específicos .....	69
1.3. Justificación.....	69
1.4. Relevancia.....	71
1.5. Contribución .....	71
1.6. Objetivos de la Investigación .....	72
1.6.1. Objetivo General.....	72
1.6.2. Objetivos Específicos.....	73
<b>II. MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>74</b>
2.1. Supuesto.....	74
2.1.1. Supuesto Principal .....	74

2.1.2. Supuestos Secundarios .....	74
2.2. Categorías.....	74
2.2.1. Categoría Principal .....	74
2.2.2. Categoría Secundarias.....	74
2.3. Tipos de Estudio .....	75
2.4. Diseño de Investigación .....	75
2.5. Escenario De Estudio.....	76
2.6. Caracterización de Los Sujetos .....	76
2.7. Trayectoria Metodológica.....	79
2.8. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	79
2.8.1. Técnicas de Recolección de Datos .....	79
2.8.2. Instrumentos de Recolección de Datos.....	80
2.9. Rigor Científico.....	82
2.10. Aspectos Éticos .....	83
<b>III. RESULTADOS</b> .....	86
3.1. Análisis de Resultados.....	86
<b>IV. DISCUSIÓN</b> .....	90
4.1. Análisis de Discusión de Resultados.....	90
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	95
5.1. Conclusiones.....	95
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	97
6.1. Recomendaciones.....	97
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	99
<b>VIII. ANEXOS</b> .....	102
ANEXO 1: Matriz de Consistencia .....	103
ANEXO 2: Instrumento .....	105
ANEXO 3: Informe de validación - Experto 1.....	108
ANEXO 4: Informe de validación - Experto 2.....	109

## GENERALIDADES

**Título:** LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) LIMA, 2019.

**Autora:** ADA BAEZ RAMIREZ

**Asesor:** Doctor Víctor Vivar Díaz

**Tipo de investigación:** Cualitativa, Básica, No experimental

**Línea de investigación:** Derecho Registral / Derecho Municipal

**Localidad:** Provincia de Lima

**Duración** de la investigación: 6 a 9 meses aproximadamente

## INTRODUCCIÓN

Siendo la municipalidad provincial o distrital quienes declaran la habilitación urbana de oficio, del predio inscritos como rústicos o eriazos en SUNARP, pero por formar parte de un área de expansión urbana, por contar con servicios domiciliarios de agua, desagüe, energía eléctrica, infraestructura como parques, pistas y veredas, de conformidad a lo establecido en el artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Al respecto la modificatoria de la citada norma mediante el Decreto Legislativo 1426 de fecha 15/09/2018, permite la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la Habilidadación Urbana de Oficio, gestionar a: el titular registral, los poseesionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionario. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Mediante el presente trabajo lo que se busca es una nueva modificatoria de la norma, para el logro del objetivo final que la inscripción de los lotes de terreno a nombre de cada uno de los poseesionarios de buena fe, ya que estos son también copropietarios, quienes por desconocer este procedimiento y creyéndose inscritos en SUNARP no concurren a firmar la escritura pública para la DIVISIÓN PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN de los predios.

Por lo tanto se propone modificar el artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en el sentido que, la inscripción individualizada de los inmuebles sea a solicitud de cualquiera de los señalados en dicha norma, pero considerando la división partición y adjudicación de los predios, sin vulnerar el derecho de disposición de lo propiedad, toda vez que, se tendría en cuenta los Títulos Archivados que obran en SUNARP (Escritura Pública) donde se indica el número, manzana y lotes que corresponde a cada copropietario, siendo que en su oportunidad no se inscribió porque faltaba la individualización de los predios.

# I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

## 1.1. Aproximación Temática

En el Perú las principales ciudades entre ellas Lima, han crecido de manera desordenada, conllevado a que en la actualidad exista un déficit en el planeamiento urbanístico, sobre todo si nos comparamos con países desarrollados; es decir tenemos ciudades con una población que migran de las zonas rurales a las zonas urbanas, y al no contar con acceso al crédito financiero para adquirir viviendas adecuadas, incurren a la compra venta de lotes de terrenos que estando en condiciones de rústicos o eriazos (en SUNARP), las misma que, luego de un planteamiento de lotización por ser áreas mayores a una hectárea de propiedad privada, pasan a convertirse en zonas donde un conjunto de personas que sin ser propietarios registrales, por falta la habilitación urbana y su posterior independización de los lotes que la conforman, toman posesión de su nueva adquisición sintiéndose “propietarios”, inician su vida, invirtiendo en construcciones no autorizadas, luego exigen a la autoridad local la instalación de servicios básico, como agua y desagüe, servicios de energía eléctrica, implementación de infraestructura básica, llámese parques y jardines, pistas y veredas. Sin mayor preocupación por regularizar el traslado de dominio de la propiedad en el Registro correspondiente de la SUNARP.

En ese sentido concentraré mi trabajo de investigación, es decir sobre la forma en que los legisladores pretenden regularizar el déficit de saneamiento físico legal de la propiedad, en especial la Habilitación Urbana de Oficio.

Conocedora de la que en el Perú existen varios tipos de habilitación urbana, a misma que se encuentra regulada por la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; la misma que en su artículo 3° para los fines de dicha ley nos define que por habilitación urbana como: *“El proceso de convertir un terreno rustico en eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, o pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones”*.

Como se detalló en el primer párrafo al estar frente a un crecimiento desordenado de la ciudad, sin un previo equipamiento y saneamiento de la propiedad por la habilitación urbana, no deja más camino que la regularización de la habilitación urbana ya ejecutada; al respecto, cabe recalcar que la norma (Ley 29090) ya prevé esa figura en el Artículo 23° como aprobación de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas; sin embargo muy poco se ha podido avanzar; dado que, dicha figura contempla efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, de educación y otros fines, que son lotes regulares edificales, los que se inscribirán en el registro de predios como bienes de dominio público del estado, áreas de aporte, que el propietario y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar a título gratuito, las mismas que son calculadas como porcentaje del área bruta.

En la mayoría de los predios pendientes por regularizar la habilitación urbana, no cuenta con los aportes obligatorios y gratuitos para el estado, mientras en otros se dan, pero con déficit para luego convertirse en cargas técnicas de los lotes de terreno que la conforman, al momento de solicitar la independización en el registro de la propiedad inmueble de Lima; una vez traslado dichas cargas en cada uno de esos lotes de terreno, el trámite para levantarlas a nivel de los registros públicos resulta muy engorroso, esta situación hace este tipo de habilitación urbana no resulte atractivo.

Algunos adquirientes de lotes de terreno tomando conciencia de la necesidad de inscribir la propiedad en registros públicos a nombre de ellos, exigen a los vendedores y propietarios registrales del terreno matriz, el título de propiedad, estos últimos que no han culminado el proceso de habilitación urbana y por ende tampoco han independizado los lotes de terreno a nivel registral, para evitar posibles demandas acceden el traslado de dominio por la modalidad de acciones y derechos; por lo tanto, ahora tenemos propiedades inscritos con un sin número de copropietarios; esta situación hace que la regularización de habilitación urbana ejecutada se complique; dado que, al momento de independizar los lotes de terreno que conforman el predio matriz tienen que intervenir todos los copropietarios, situación que muchas veces no es posible lograr, por tratarse de personas poco entendidas sobre el tema, y sobre todo por



tener pleno convencimiento que por estar ya inscritos en SUNARP, no tienen nada más que hacer.

Sin embargo, no comprenden que son propietarios de lotes de terreno en situación de eriazos o rústicos por lo que es necesario tramitar la habilitación urbana e independizarlo como tal, en ello tendrían que intervenir todos copropietarios, por tratarse de actos de disposición.

El legislador comprendiendo la necesidad de adecuar la normativa vigente a la realidad, modifica la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en el artículo 24° donde se refiere a las habilitaciones urbanas de oficio; este tipo de habilitación urbana es aquella donde las municipalidades distritales y las provinciales o la municipalidad de Lima, identifican los predios, registralmente calificados como rústicos o erizos, que se encuentran en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades a través de una resolución los declaran habilitados de oficio. Sin embargo la inscripción individual registral sería gestionada por sus propietarios o propietarios registrales, a través de una solicitud con firma legalizada. Lo interesante de este tipo de habilitación no están sujetas a los aportes de habilitación urbana, lo cual lo hace atractivo para los gestores, es por ello que la mayoría de las regularizaciones de habilitación urbana son hoy en día por esta modalidad.

El gran problema surge cuando se trata de predios matrices donde existe una pluralidad de propietarios por acciones y derechos, si bien es cierto que el 15 de setiembre del 2018, nuevamente se modifica la norma que regula las habilitaciones urbanas y edificaciones, con el Decreto Legislativo N° 1426; donde respecto al artículo 24° que he señalado, se pretende superar el obstáculo que se tenía al momento de inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es ahora gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedor. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Con ello podríamos decir que se soluciona el problema de manera parcial, sin solucionar el problema de fondo; ya que, al solicitar la inscripción individual registral de los lotes resultantes de una habilitación urbana de oficio, en el registro de lo propiedad inmueble, estas se inscribirán a nombre de los copropietarios, bajo este panorama lo que va ocasionar es que se incremente la carga procesal del poder judicial, dado que los posesionarios de buena fe que nunca inscribieron su dominio por acciones y derechos, contando con la posesión de buena fe por más de 10 años, y todos los requisitos para proceder con la figura de la Prescripción Adquisitiva De Dominio. Es decir aquellos que cuentan con recursos y conocimiento de la situación jurídica de su propiedad recurrirán a esta figura, mientras otros seguirán posesionados, pero con el lote independizado a nombre de los copropietarios, vulnerando el principio de buena fe registral, por este lado se avisara problemas mayores a futuro, cuando quienes son propietarios registrales fallezcan o decidan de manera dolosa disponer con un predio que en la práctica no le pertenece.

Entonces a sabiendas que los copropietarios por acciones y derechos que inscribieron su derecho sobre un inmueble no independizado, es decir un inmueble que físicamente no estaba dividido, inscribiendo la cuota ideal del bien, sin embargo se sabe que obra en los títulos archivados de SUNARP, la Escritura Pública con la clara indicación de la manzana y lote que le corresponde en el porcentaje inscrito; por lo tanto al momento de solicitar la inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio, se tenga en cuenta la división partición y adjudicación, en merito a los títulos archivados.

En este sentido, mi propuesta es crear una normativa que solucione el problema de fondo; si estamos frente a una habilitación urbana de oficio, la misma que ahora permite incluso rectificar de oficio área del predio matriz, entonces podemos lograr que la noma permita la inscripción individual registral de los lotes, con división partición y adjudicación en caso de copropietarios y en el caso de los posesionario de buena fe, a través de una figura que permita inscribir el predio a favor de estos, a través de la misma resolución, bajo responsabilidad penal de los funcionarios en caso que se vulnere el derecho del posesionario de buena fe, los documentos que sostendrían el derecho de estos

poseionarios seria las mismas de prescripción adquisitiva de dominio, con una adecuación catastral por parte de la municipalidad competente.

De esta manera se soluciona el problema de fondo, se disminuye el déficit en los procesos de saneamiento físico lega de la propiedad, evitaremos la carga procesal del poder judicial y asegurar seguridad jurídica de aquellos que por permisibilidad de las autoridades locales y por ignorancia adquirieron lotes de terreno sin el debido saneamiento a nivel registral.

### **1.1.1. Marco Teórico**

En el siguiente apartado presentamos los antecedentes de la investigación, las bases teóricas y definiciones de términos básicos a fin de sustentar el trabajo de investigación.

#### **1.1.1.1. Antecedentes de la Investigación**

##### **1.1.1.1.1. Antecedentes Nacionales.**

**Díaz. (2018)** realizó una investigación en la Oficina Registral de Chiclayo–sede Chiclayo; en la universidad nacional Pedro Ruiz Gallo, para obtener el grado académico de maestro en derecho Con mención en civil y comercial; en su tesis titulada habilitación urbana y la libre disposición de sus lotes; con el objetivo de determinar la procedencia de la libre disposición de los lotes que conforman una habilitación urbana cuando ésta ha sido probada en su primera etapa (proyecto), proponiendo la modificación del artículo 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; se utilizó la metodología del tipo cualitativo; nivel aplicada y analítica; su población son partida registrales de la Oficina Registral de Chiclayo; tuvo como muestra 23 partidas registrales; los instrumentos utilizados fueron el análisis de las partidas registrales y entrevistas a trabajadores del sistema registral y financiero; arribando a la siguiente conclusión:-se ha corroborado que resulta necesario la modificación del reglamento de inscripciones del registro de predios en el sentido tratándose de la solicitud de inscripción del proyecto de habilitación urbana (primera etapa) que Importe la pre independización de los lotes que la conforman, únicamente será admisible la autorización de venta garantizada, por cuanto la venta garantizada

facultada al propietario habilitador a realizar sólo la primera venta garantizando de este modo que el habilitador culminará con la etapa de recepción de obras; por lo que debe modificarse el artículo 49° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en ese sentido, excluyendo la posibilidad de admitir resoluciones municipales del libre disponibilidad – se acredita que por la figura de la venta garantizada, el habilitador puede solicitar la anotación del proyecto de Habilitación Urbana en la partida matriz y la pre independización de los lotes que conforman dicha habilitación, partida provisional de se mantendrán vigentes durante el plazo de la licencia de habilitación otorgada por la municipalidad, pudiendo realizar la primera venta del predio, la cual también será preventiva, no siendo posible transferencias posteriores, salvo la cesión de posición contractual, una vez inscrita la recepción de obras, las partidas registrales creadas de forma preventiva se convertirán en definitivas.

**Velásquez. (2018)** realizó una investigación en la ciudad de Huánuco, en la Universidad de Huánuco, para obtener el grado abogado, con su tesis titulada: La Vulneración Frente a La Responsabilidad de la Buena Fe Contractual en la Legislación Peruana 2017, la metodología se basó en el Tipo de investigación aplicada, enfoque cuantitativo y cualitativo (mixto), nivel descriptivo correlacional, diseño no experimental; la población consistió en 80 abogados colegiados en Jesús María – Lima y su muestra está constituido por 67 abogados en su empleada en la investigación; arribando a la siguiente conclusión: 1.- en cuanto a determinar la vulneración frente a la responsabilidad de la buena fe contractual en la legislación peruana, se demuestra que existe relación positiva, ya que en la correlación de Pearson se determinó un coeficiente de 0,670, lo que significa que existe una correlación positiva moderada entre las variables de estudio. Se llega a la conclusión sí que existe vulneración frente a la responsabilidad de la buena fe contractual en nuestra legislación peruana; 2.- en cuanto a determinar la vulneración frente al abuso de confianza en la legislación peruana, se demuestra que existe relación positiva, ya que en la correlación de Pearson se determinó un coeficiente de 0,519, lo que significa que existe una correlación positiva moderada entre las variables de estudio. En este punto se llega a la conclusión que si existe vulneración frente al abuso de confianza en la legislación peruana.

**Tarazona. (2017)** realizó una investigación en la ciudad de Lima; en la universidad César Vallejo, para obtener el grado de abogado, con su tesis titulada: Intervención de los Copropietarios en Predios Rústicos y su Independización Mediante La Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios; con el objetivo general de determinar de qué manera se está requiriendo la intervención de los copropietarios del predio rústico para su independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio en el registro de predios; utiliza la siguiente metodología: tipo cualitativo; el trabajo de investigación se manifiesta y desarrolla en el diseño de la teoría fundamentada; dentro del trabajo de investigación no se utilizarán los métodos de población y muestra, debido está enfocado un trabajo de análisis de procedimiento; los instrumentos que se utilizará para el desarrollo de recolección de datos, su validez y confiabilidad deberán complementarse es decir por medio de su aplicación; arribando la siguiente conclusión: 1) Del objetivo jurídico General se ha terminado que hasta el día de hoy se sigue requiriendo la intervención de los copropietarios del predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, la misma que es de gran desconocimiento para muchos con respecto a su procedimiento el cual puede lograr la independización en el registro con su sola aprobación, sin embargo se sigue requiriendo la intervención de los copropietarios, lo que sigue generando una demora de observación al procedimiento sin una finalidad asegura, en este caso para el interesado quien sería el interviniente principal dentro de esta problemática, el propietario o copropietario, en cuanto a poder lograr el desarrollo regularización y saneamiento de su bien inmueble el mismo que hoy así como de muchos se sigue compartiendo de su titularidad sin tener la individualización de su bien y puede tener acceso a mejores derechos como, un servicio individual de agua y luz, el acceso o créditos bancarios, el acceder al tráfico inmobiliario, etc., sin duda una problemática que aún tiene que aclararse para su mejor resolución y en beneficio de muchas personas que buscan el desarrollo de su propiedad. 2) Del objetivo jurídico se ha terminado que definitivamente se está dando una afectación sea directa o indirectamente con respecto a la solicitud del registrado en cuanto a solicitar la intervención de los copropietarios del predio rústico para su independización mediante la habilitación urbana de oficio, la cual es un pedido que dentro de la realidad es difícil de lograr, ya que nos estamos refiriendo a una

gran cantidad de copropietarios los cuales comparten derechos y que lograr de su intervención en su totalidad es muy difícil, ya que no todos estarían de acuerdo, otros ni participarían, afectándose derecho de los demás, ya que todos serían más perjudicados, así como también si lograra todos serían los beneficiados.

**Delgado. (2017)** realizó una investigación el distrito de Santa Ana provincia de la Convención departamento del cusco; para obtener el grado de abogado, en su trabajo de tesis titulada: Las Delimitaciones del Saneamiento Registral en la Compra Venta de Porcentajes Ideales de Predios Sin Habilitación Urbana ni Subdivisión en el Distrito de Santa Ana de La Convención; con el objetivo de determinar las limitaciones que genera la normatividad en el saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin Habilitación Urbana ni sub división del distrito de Santa Ana – La Convención departamento del Cusco; para lo cual utiliza una metodología: tipo mixto es decir descriptiva y explicativa; diseño operacional: Cualitativo y Cuantitativo; la población son los conflictos y casos de copropiedad registrados en la SUNARP en el distrito de Santa Ana; su muestra las copropiedades inscritas por porcentajes ideales en el registro públicos de Santa Ana – La Convención; las técnicas e instrumentos utilizadas para la recolección de datos son las encuestas y entrevistas; finalmente el autor arriba a las siguientes conclusiones: 1) estas limitaciones en el saneamiento registral del predio es importante pues nos permite como sociedad civilizada examinar el origen del problema el cual no debería dirigirse al fenómeno o ver las consecuencias externas que se producen sido abarcar el porqué de su acaecimiento en tal sentido es importante que recapitulemos los debates anteriores para solucionar problemas actuales también es importante distinguir las limitaciones que estas ocasionan en el trabajo del notario, quien es el primer calificador de la legalidad y la procedencia del negocio jurídico, pues el notario debe verificar en cuanto la transferencia de predios rústicos la formalidad de habilitación urbana y sub división como requisitos primordiales para su transferencia y no llegar al facilísimo de compraventa por porcentajes y que esto conlleva la copropiedad y brinda asesoría jurídica y la luz de las evidencias prácticas y teóricas es evidente que el aprovechamiento, eficiencia y conservación se da en la propiedad privada más

la copropiedad es la excepción en razón a ley en tal sentido su detrimento que es un manifiesto en atención a su titularidad difusa. 2) de las normas que regulan el saneamiento registral de predios se presentarán la misma situación pues por un lado se reconoce el derecho a la propiedad privada estrictamente individual y al mismo tiempo se establece excepciones como la copropiedad por lo tanto cabe preguntarnos cuántos casos de copropiedad han llegado a tener problemas que limitaciones en el saneamiento registral es por eso que la norma no está acorde a la actualidad en que vivimos hoy en día y a las nuevas exigencias de los propietarios”

**Mejía. (2015)** realiza una investigación en el distrito de San Martín de Porres, en la Universidad de Huánuco, para obtener el título profesional de abogado; en su tesis titulada, El saneamiento físico legal de predios En el distrito de San Martín de Porres; en el año 2015; teniendo como objetivo General: determinar la manera de cómo se viene realizando el saneamiento físico legal de predios, Para su posterior habilitación Urbana El distrito de San Martín de Porres, en el año 2015; Utilizado la metodología del tipo cuantitativo; nivel descriptivo – explicativo diseño descriptivo simple; la población está constituida por el conjunto de personas inmersos en la tramitación de las habitaciones urbanas, así como los especialistas en el tema propuesto; Asimismo, por el íntegro de los procesos tramitados en el distrito de San Martín de Porres, la muestra está conformada por los procesos de saneamiento físico legal de predios, tramitados en el distrito de San Martín de Porres; Tuvo como instrumento el cuestionario de preguntas; finalmente arribó a las siguientes conclusiones: 1) Está probado que, el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana en el distrito de San Martín de Porres, En el año 2015 no se viene tramitando de manera eficiente y oportuna. 2) Está probado que, el trámite administrativo de los saneamientos físicos legales de predios se viene dando de manera ineficaz. 3) Está probado que, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigio que no tiene solución oportuna. 4) Está probado que, a factores atribuibles al Poder judicial, existe ineficiencia e ineficacia en la tramitación de habilitaciones urbanas, en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015”.

#### **1.1.1.1.2. Antecedentes internacionales**

**Ríos. (2017)** realiza una investigación en la provincia de Buenos Aires, en La Universidad Nacional de la Plata, para obtener el grado de Doctora en Arquitectura y Urbanismo; en su tesis titulada: Capacidades Estatales y Políticas de Ordenamiento Territorial en los Municipios de la Provincia de Buenos Aires en el Contexto Pos-Neoliberal (2003-2015); como objetivo general la investigación pretende establecer un marco explicativo acerca de las capacidades estatales disponibles para problematizar las cuestiones territoriales, direccionar y gestionar acciones que coadyuven al desarrollo económico y social en municipios de la Provincia de Buenos Aires, se pretende aportar a la reflexión sobre las posibilidades que tuvo la política de ordenamiento de conducir las transformaciones en la configuración y organización territorial en el periodo 2003-15 a partir del estudio de las capacidades estatales municipales específicas; el procedimiento metodológico han sido las observaciones y razonamientos implicados en esta tesis toman como desafío el abordaje de la complejidad de los procesos de intervención territorial por ello se parte de entender el carácter sistemático del territorio, en interacción recursiva con los con los procesos históricos y el modelo de desarrollo socioeconómico y político que lo envuelve, para lo cual el abordaje específico de la tesis es construido como un entramado de conceptos que tiene como principales ejes a las políticas públicas, el ordenamiento territorial y las capacidades municipales; la población está basado en los municipios de la provincia de Buenos Aires, y toma como muestra a 135 municipio de la provincia de Buenos Aires; llegando a las siguientes conclusiones principales: Propone repensar el ordenamiento territorial y las capacidades estatales necesarias para su formulación e luego de concluir que en la provincia de Buenos Aires fueron pocos los municipios que pudieron conseguir grados altos de capacidades a partir de la integración de las tres dimensiones principales y por la interacción entre factores del contexto estructurante y propios del Estado Municipal; - Sumado a ello, la exploración de las capacidades desde la perspectiva de los actores permitió incorporar otros componentes que movilizaron a las capacidades cuyo carácter depende de las relaciones del Estado municipal con los actores del entorno local y de aspectos propios de los actores políticos locales; este análisis, de carácter micro, permitió indagar en



aspectos de las articulaciones entre las tres dimensiones principales de capacidad; - Como marco estructurante, se verificaron grandes restricciones de tipo territorial, institucional, político y financiero para la formulación e implementación del ordenamiento territorial; - Todas ellas se relacionan con la histórica débil institucionalidad de los municipios de la provincia; - Disponer de ello es la base de las capacidades, aunque no las garantiza por lo que se requiere de una actuación sistémica con carácter multiescalar y multiactoral en el corto, mediano y largo plazo.

**Domínguez. (2017)** realiza una investigación en la ciudad Guayaquil, en la Universidad de Guayaquil; para obtener el grado de Arquitecto, con su tesis titulada: propuesta de rehabilitación urbana del barrio del astillero de la ciudad de Guayaquil, a partir del análisis del deterioro de la imagen urbana; teniendo como objetivo general el realizar un estudio, análisis y propuesta de rehabilitación urbana para revertir el deterioro del nodo urbano significativo Barrio del Astillero de la ciudad de Guayaquil para la recuperación histórica económica del mismo; la metodología aplicadas en el trabajo de investigación, consiste en el desarrollo de tres etapas que buscan definir una escala de deterioro de imagen urbana aplicable para barrios con características históricas significativas de las ciudades del litoral que respete la identidad y el patrimonio existente tanto material como inmaterial, aplicándolo al caso puntual del barrio del Astillero de la ciudad de Guayaquil; la población es la ciudad de Guayaquil y la muestra está constituido por el barrio del Astillero; llega a las siguientes conclusiones: El análisis detallado realizado en esta tesis muestra una realidad casi alarmante dentro de Barrio del Astillero, tanto por el alto porcentaje de solares vacíos o en abandono como por el índice de movimiento peatonal que se registró allí. Es imperativo realizar una intervención que revierta el proceso de deterioro en que se encuentra sumido el sector, la implementación de las directrices que se plantean en las actuales teorías urbanas dan una salida adecuada que se amolda a las características físicas e históricas de este sector; y sus Recomendaciones son: Programar trabajos con la comunidad que les permita participar activamente de proyecto y apropiarse del espacio del que se les estaría dotando. Esto permitiría en parte recuperar aquella imagen urbana perdida por

el pase de los años y el proceso de deterioro al que se ha visto sometido el sector.

**Lerdo. (2016)** realiza un trabajo de investigación en la ciudad de Sevilla, Universidad de Sevilla, para obtener el grado de Doctor; con su tesis titulada: Mario Pérez de Ayala, alcalde de Sevilla. De la construcción de viviendas al planeamiento urbano: de las primeras barriadas al plan general de 1963; teniendo como objetivo analizar y mostrar el plan y planeamiento que lo desarrolla (planes Parciales y otras de planeamiento), reconociendo la herencia de todo ello en la ciudad actual. Es objetivo también estudiar el avance del plan, donde se expresan de manera sencilla y clara las ideas que se recogen después en el plan general; para la elaboración de la tesis doctoral, se ha seguido una metodología basada en la investigación histórica, la misma que es analítico-sintético, siendo indispensable que en el estudio de las cuestiones históricas se analicen los sucesos descomponiéndolos en todas sus partes para poder conocer sus posibles raíces económicas, sociales, políticas, religiosas o etnográficas y partiendo de este análisis llevar a cabo la síntesis que reconstruya y explique el hecho histórico; la población está constituido por la población del municipio de Sevilla; llegando a las siguientes conclusiones: 1.El Plan General de Ordenamiento Urbana de Sevilla de 1963 es el instrumento legal que con mayor fuerza a contribuido a dibujar la estructura e imagen que tiene la ciudad contemporánea; 2. El plan general de 1963 sirvió de marco para llegar a resolver el problema de la vivienda y para dinamizar el sector de la construcción, que se convirtió en uno de los pilares de la economía nacional, y esto en unos momentos en que la necesidad de vivienda y empleo eran lavase de todos los problemas de Sevilla.

**Hoyos. (2015)** realiza un trabajo de investigación, en la ciudad de Colombia, en la Universidad de Medellín, para optar el grado de Magister en Gobierno, con su tesis titulada: Metodología Para la Formalización de un Servicio de Asesoría Sobre Formalización de Predios en la Alcaldía de Itagüí; con su objetivo general de fomentar en los ciudadanos de Itagüí una cultura de legalización de predios; la metodología es una orientación de la investigación, contemplando un enfoque descriptivo y unos métodos y técnicas que combinan análisis cuantitativos y cualitativos; la población está constituido por pobladores

de la alcaldía de Itagüí en Colombia; llegando a las siguientes conclusiones: La primera se desprende de la imperiosa necesidad de sensibilizar y capacitar a la población en materia de formalización de predios, debido al impacto que estas actividades tendrían en las finanzas municipales, toda vez que a mayor registro mayor tributo, y el Impuesto predial es ya el segundo en importancia en el municipio, muy cerca del de Industria y Comercio. De esta manera, aunque no se ha cuantificado el valor o el aumento que podría representar la formalización de predios en el recaudo de este tributo, es muy probable que aumentar la base de contribuyentes pueda permitir que este impuesto pase a ocupar el primer lugar en la estructura tributaria municipal. Es indispensable seguir investigando varios aspectos del tema que por el alcance definido en este proyecto no se alcanzaron a investigar. Uno de ellos es precisamente la cuantificación de los tributos que se están dejando de percibir por falta de legalización en muchos predios. Esto sería por sí sólo un proyecto de investigación. Igualmente, sería de gran utilidad profundizar en las razones que impiden a las personas acercarse a la administración en busca de asesoría, pues aunque las dos razones que se describieron en este trabajo (desconfianza y desconocimiento) destacan como dos de las más importantes, sería necesario adelantar una investigación en campo de mayor rigurosidad para comprender razones más particulares, según zonas específicas. De la mano de esto, sería igualmente oportuno idear nuevas estrategias para superar estas resistencias. Finalmente, se espera que el resultado de esta investigación y, especialmente la implementación del proceso formulado optimicen la relación entre los ciudadanos con necesidades de adelantar procesos de formalización y la administración municipal, generando confianza, a la vez que se instruye a dichos ciudadanos sobre la necesidad y ventajas de adelantar dichos procesos. Se espera que el trabajo aporte un cambio de mentalidad, de una visión sancionatoria a una visión más de acompañamiento y asesoría, que genere confianza y se concentre en mostrar más los beneficios que las penas legales.

En la medida que muchos ciudadanos formalicen sus predios, se aumentará la base gravable, generando los recursos necesarios para adelantar obras o programas, entre los cuales puede haber algunos tendientes a profundizar y fortalecer las estrategias de sensibilización y capacitación, generando así un

círculo virtuoso o una dinámica de mejora continua. No obstante, el no atender este importante problema puede acarrear en un futuro no muy lejano situaciones como las vividas en grandes capitales, donde un crecimiento urbano desordenado y sin control se convierte prácticamente inmanejable.

**Álvarez. (2014)** realizó un trabajo de investigación en la ciudad de Barcelona, en el departamento de Geografía Humana Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Barcelona; para obtener el grado de Doctor, con su tesis titulada: Catastro de Propiedad en Chile: Origen y Evolución; esta investigación tiene como finalidad el análisis diacrónico de los avances catastrales realizados por parte del estado y de las agencias involucradas en ello, en la generación de información y de conocimiento de la ocupación espacial del territorio; con respecto a la metodología se hace necesario destacar en una primera instancia algunas inquietudes surgidas en función de las distintas definiciones conceptuales del catastro, que es concebido bajo el postulado de la investigación, como un instrumento generador y administrador de información una variada gama de aplicaciones y campos de acción, como: la geográfica (expresión espacial de la propiedad territorial), la económica (ordenamiento de la riqueza del bien raíz), la planificación (ayudara al ordenamiento y potenciar los bienes públicos y privados; la jurista (ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces), la estatal (ordenamiento de los bienes raíces con el fin de percibir algún ingreso); desde estas cuestiones, el catastro de bienes inmuebles, es un instrumento ordenador e indicador del bien raíz en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos; teniendo como población a los ocupantes de la ciudad de Santiago de Chile, entre los años de 1820 a 1844, la cual estaba en una muestra de 115 habitantes por hectárea; llegando a las siguientes conclusiones: a partir de la base catastral de las propiedades rusticas de la nación, realizada por la Junta Central del Catastro, se comienza a cobrar la contribución del mismo nombre la distribución del territorio chileno para el recaudo de este gravamen se sustenta en la división político-administrativa vigente, establecida en provincias y departamentos, y en la subdivisión de los departamentos en parroquias, utilizando para ello la base parroquial que posee la iglesia católica; esta era la única institución que se encuentra distribuida en todo el territorio de la nación, siendo además la que puede congregar a la mayoría de los vecinos para la

realización del registro de sus predios, considerando que ya tenía en marcha el cobro del diezmo; un elemento relevante a identificar, es el desarrollo del catastro a escala municipal, destacando que al labor de los ayuntamientos según la Ley N° 18.698, llamada Ley Orgánica de Municipalidades, establece la formación y generación de un catastro de obras, edificación y urbanización, es en este sentido, las 346 comunas que forman el territorio nacional, deben presentar este documento actualizado, pero la realidad del territorio nacional es que solo aquellos municipios más aventajados del punto de vista económico son los que realizan un verdadero avance, debido al costo de la generación y mantención de este registro, uno de ellos es el municipio de Santiago que a partir de la década de los 1990 ya muestra un interés en la generación del catastro municipal actualizado, siguiendo los avances presentados ya durante la primera mitad del siglo XX, como un instrumento moderno, dinámico y actualizado; el estado chileno en la primera década del siglo XX, inicia una nueva etapa en el catastro predial con la incorporación del cobro de nuevos impuestos, para responder los desafíos del estado moderno, se establece una institucionalidad que cambia de nombre durante el siglo, pero que evoluciona desde el punto de vista jurídico y de organización interna, que se mantiene en la actualidad, al servicio de impuestos internos, la Ley N° 3.091, establece la estructura para el pago del impuesto territorial, haciendo responsable de este tributo al citado servicio, que debe incorporar a sus funciones la tasación de los bienes mueble e inmuebles, que es la base para el cobro del gravamen territorial; se concluye que es posible constatar un interés constante por parte del estado por valorar la propiedad en diferentes períodos de la historia del país, complejizado dicha actividad por el desconocimiento que se tenía de las características del territorio que comprendía la nación y por la necesidad de tener un catastro predial unificado, que diese cuenta de un modo efectivo de los usos y actividades que puedan servir de modo efectivo a las arcas fiscales.

#### **1.1.1.2. Bases Teóricas de las Categorías**

##### **1.1.1.2.1. Bases Legales**

En el Perú la norma que regula la habilitación urbana es la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; la misma que, en

la Resolución Ministerial N°086-2019-VIVIENDA, buscando adecuar las modificaciones efectuadas a la Ley por el Decreto Legislativo N° 1426; es así que en los considerando de dicha Resolución indica que el texto único ordenado de la Ley 29090 ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y que tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como regula el rol y la vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como regula el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos ; a través del Decreto Legislativo N° 1426, que modifica la Ley 29090, se modifican diversos artículos der la citada Ley, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones; entre otros aspectos.

#### **1.1.1.2.1.1. Principales Modificadorias a la Ley 29090**

La Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, desde su promulgación y publicación el 28 de febrero del 2017, ha sido modifica por las Leyes N° 29300, N° 29476, N° 29566, N° 29898, N° 30056, N° 30230 y N° 30494, así como por los Decretos Legislativos N° 1225, N° 1287 y 1426 (publicada el 16 de septiembre del 2018); las principales modificaciones a la Ley 29090, ha sido con la finalidad de contar con un texto armónico y de esa manera facilitar su manejo, un texto único ordenado que recopile y ordene, para facilitar su lectura y comprensión.

Respecto al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el Reglamento de los Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, de la Ley 29090 también ha sido varias veces modificado, la misma que paso a detallar:

- Decreto Supreso N° 024-2008-VIVIENDA, aprueban Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; publicado en el

Diario Oficial “El Peruano”, enviado por el Ministerio de Vivienda mediante Oficio N° 009-2011-VIVIENDA/OGAJ, de fecha 27 de junio de 2011; y derogado por la única Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, publicada el 04 de mayo del 2013.

- Decreto Supremo N° 025-2008-VIVIENDA, aprueban Reglamento de los Revisores Urbanos; publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, enviado por el Ministerio de Vivienda mediante Oficio N° 009-2011-VIVIENDA/OGAJ, de fecha 27 de junio de 2011; y derogado mediante Única Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 012-2016-VIVIENDA, publicada el 23 de julio del 2016.
- Decreto Supremo N° 026-2008-VIVIENDA, aprueban el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, la misma que fue derogado por la única disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, publicada el 25 de enero del 2017.
- Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, donde aprueban el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación; siendo derogada por la única Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, publicada el 15 de mayo del 2017.
- Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, y que mediante la Resolución Ministerial N° 086-2019- VIVIENDA, de fecha 11 de marzo del 2019, se dispone la publicación del proyecto de Decreto Supremo que modifica la Verificación Administrativa y Técnica.
- Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, cuya exposición de motivos no ha sido publicada en el diario oficial “El Peruano”, a solicitud del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, enviado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante oficio N° 2970-2017-VIVIENDA/SG, con fecha 14 de julio del 2017.

#### **1.1.1.2.1.2. El Texto Único Ordenado – TUO de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.**

En el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, publicado el 28 de febrero del 2017, en el Diario Oficial “El Peruano”; es preciso señalar que la indicada norma consta de cinco (05) Títulos, cuarenta y uno (41) artículos, una (01) Disposición Transitoria y nueve (09) Disposiciones Finales. Estando en proceso la implementación del Reglamento, en concordancia del Decreto Legislativo N° 1426, publicada el 16 de setiembre del 2018.

#### **1.1.1.2.1.3. Decreto Legislativo N° 1426**

El Congreso de la República, mediante la Ley N° 30823, ha delegado en el Poder Ejecutivo, la facultad de legislar en materias de gestión económica y competitividad, de integridad y lucha contra la corrupción, de prevención y protección de personas en situación de violencia y vulnerabilidad y de modernización de la gestión del estado.

La Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

En consecuencia se modificó la Ley N° 29090 con el objetivo de simplificar los requisitos y agilizar los diversos procedimientos para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación; siendo las principales modificaciones a la Ley 29090, según el Decreto Legislativo 1426, los artículos 2, 3, 4, 7, 10, 11, 16, 17, 21, 22, 24, 25, 25-A, 28-B y 30; de las mismas que pasare a mencionar solo algunos artículos, por su relevancia que tienen con el



presente trabajo de investigación, es el caso del artículo 24 Ley N° 29090, siendo modificado al siguiente texto:

**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 fines, 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 poseesionarios, 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 poseesionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseesionarios. 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.*

*Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.*

Como podemos observar la habilitación urbana de oficio es declarado por la municipalidad distrital, provincial o metropolitana en el ámbito del cercado, es decir dependiendo donde se encuentra ubicado el predio matriz, lo importante de este tipo de habilitación urbana es que facilita a la autoridad municipal competente regularizar lo que en práctica existe en su localidad, es decir propiedades que en el catastro correspondiente son zonas urbanas, pero en los registros públicos todavía se encuentra inscritas como lotes de terrenos rústicos o eriazos; entonces podemos decir que por un lado estamos con una adecuada normativa; sin embargo más adelante pasare a detallar las diferentes problemáticas que surgen como resultado de la independización de lotes de terreno por la habilitación urbana de oficio.

#### **1.1.1.2.1.4. Reglamento del Registro de Pedios (Res. N°097-2013-SUNARP)**

Mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, publicada con fecha 03 de mayo del 2013, se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro e Predios de la SUNARP; donde se realizaron las precisiones a fin a fin de adecuar las disposiciones en materia de habilitaciones urbanas ejecutas y habilitaciones urbana de oficio, de la normativa vigente hasta ese momento, asimismo con respecto a las subdivisiones e independizaciones de los lotes de terreno que resulten de una habitación urbana; para lo cual paso a detallar algunos artículos de dicha por su relevancia en mi trabajo:

##### ***Artículo 48°.- Inscripción De Habilitaciones Urbanas De Oficio***

*Cuando la habitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva. En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo. En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habitación urbana o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la Ley N° 29898, en aplicación del literal a) del artículo 24-B de dicha Ley, no procederá la inscripción de la habitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la Resolución municipal respectiva. Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva.*

Como se puede observar la norma establece que para la inscripción a nivel de registro de predios en SUNARP, es en merito sólo de la resolución municipal respectiva, salvo que ya conste un asiento de inscripción o anotación que revele la existencia de algún procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ya ejecutada, en ese caso estaríamos frente a una causal de improcedencia de habilitación urbana de oficio, según se establece en el literal a) del artículo 41° del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y licencias de Edificación, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA. Es importante también tener en cuenta que se deberá acompañar la valorización de las obras; dado que, como bien sabemos estamos frente a un tipo de habilitación urbana donde se cuenta con obras de servicio de agua y desagüe, servicio de energía eléctrica y las obras de infraestructura (pistas, veredas y áreas de recreación pública), además de ser requisitos para acogerse a este tipo de Habilitación Urbana.

#### **1.1.1.2.1.5. Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA**

El Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, la misma que fue publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 15 de mayo del 2017, donde según la Ley N° 30494 realiza entre otras modificaciones a la Ley N° 29090, la incorporación de algunas definiciones que no se contemplaban en la norma modificadas entre otros puntos a considerar como sobre la habilitación urbana de oficio; la misma que, se trata en el Capítulo VIII de la citada norma, desde el artículos 37° hasta el artículo 45°; de las cuales a modo de referencia paso a transcribir sobre el artículo 37° del Reglamento, que consiste en:

#### ***Artículo 37.- Habilitación Urbana de Oficio***

*37.1 La declaración de habilitación urbana de oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las Municipalidades Distritales y las Provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica*

*y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano. El 90% de los lotes que conforman el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por éstas aquellas construidas con un área no menor de 25 m<sup>2</sup> con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios.*

*37.2 La ocupación del terreno matriz materia de habilitación urbana de oficio, debe tener su origen en un contrato privado de compraventa; suscrito por el titular registral.*

*37.3 Los predios objeto de este procedimiento no se encuentran sujetos a los aportes reglamentarios de habilitación urbana, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.*

*37.4 Los predios que cumplan con las condiciones para ser declarados habilitados de oficio deberán cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento, los administrados de licencias pueden presentar sus expedientes técnicos cumpliendo lo especificado en el artículo 42 del Reglamento.*

Como podemos observar la norma establece claramente el procedimiento y requisitos con la cuales deberán de cumplir los interesados, a fin de acogerse a este tipo de habilitación urbana, dado que en la práctica estamos frente a una regularización de habilitación ejecutada, pero marca la gran diferencia el aporte reglamentario que se establece para una habilitación urbana regular, es decir por ser de oficio no están sujetas a dichos aportes; por lo tanto, se les eximen de redimir en dinero los déficit que hubiera respecto a este punto; en ese sentido a modo de explicación diré que si no existen los aportes reglamentarios o de ser el caso que existen pero con déficit (es decir no cumple con lo exigido por la norma) no se tienen que redimir en dinero por dichos conceptos. Asimismo se tiene presente que este tipo de habilitación urbana por ser de oficio, no está sujeto a cobros por derechos de tramitación y tampoco al silencio administrativo. Por otro lado tenemos en cuenta según lo establecido en el Artículo 10° de del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP (Res. 097-2013-SUNARP/SN), se la inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP

es en merito a acto administrativo, es decir la Resolución de Habilitación Urbana de Oficio emitido por la autoridad competente, será lo que se presente a SUNARP, siendo esto materia de calificación por parte del registrador correspondiente.

#### **1.1.1.2.2. Bases Teóricas**

Con la finalidad de un análisis profundo y poder llegar a las conclusiones adecuadas, he tomado en cuenta bases teóricas que ha sido materia de estudio de diversos autores, y especialistas en Habilitación Urbana, de los que es meritorio destacar autores como Gunther Gonzales Barrón, Elizabeth del Pilar Amado Ramírez, Alberto Hinojosa Minguez, entre otros.

##### **1.1.1.2.2.1. Habilitación Urbana**

Para entender lo es la Habilitación Urbana pasare a proponer diferentes conceptos, y así explicar la importancia que ella tiene en las ciudades modernas, sobre todo en nuestro país donde el déficit del saneamiento físico legal de los predios, la misma que podemos advertir a simple vista con solo caminar por las calles de Lima, sobre todo en aquellas conocidas como zonas de expansión, es así que tenemos las siguientes detalladas a continuación:

##### **1.1.1.2.2.2. Definición**

La definición de Habilitación Urbana que tomaremos en cuenta en el presente trabajo de investigación, es aquella establecida en el artículo 3° de la Ley 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, donde se la define como el proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de desagüe, energía eléctrica e iluminación pública, adicionalmente deberá contar con distribución de gas y redes de comunicaciones, dicho proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines ya sea de recreación pública (áreas de uso público irrestricto); así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, las mismas que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de Predios de la SUNARP.

Así mismo en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación en el artículo 16° define la Habilitación Urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública; entonces lo podemos entender como el procedimiento administrativo que se inicia en la municipalidad competente como ente generador de catastro, para culminar con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.

Amado, E. (2018), en su libro denominado Derecho Registral Inmobiliario, hace dos definiciones El primero coincide con las ya antes citadas, respecto a la Habilitación urbana, definiéndola como: “el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad y dotación de infraestructura para servicios públicos (distribución de agua, recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, redes para distribución de as y redes de comunicaciones)”

El segundo concepto que nos indica que los terrenos urbanos, definiéndola como: *“la unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano, y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas”*

Si observamos la primera nos habla sobre el procedimiento de convertir en urbano un terreno rústico o eriazo, el segundo nos deja en claro lo significa un terreno urbano, bajo esa premisa y otros que luego definiere girara mi trabajo de investigación.

#### **1.1.1.2.2.3. Suelo Urbano y Rural**

Gózales G. (2013) establece:

*El suelo es rústico, cuando su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola, ganadera, forestal o actividad conexas, mientras que el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio y la industria.*

*Sin embargo estos conceptos desde mi perspectiva considero debe ir más allá, dado que la clasificación de urbano y de rústico (que se subdivide a su vez en rural y erizo).*

Al respecto podemos encontrar en el literal a) del artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 097-2013SUNARP/SN del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos, sobre el contenido del asiento de Inmatriculación contendrá, además de los requisitos que se señalan en el artículo 13° de la misma norma, la naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o erizado.

Entonces es importante determinar el que carácter de rústico o urbano de la propiedad; la misma que, viene dado por la normativa legal y administrativa; es decir dicha condición jurídica del suelo se decide en sede municipal. Así lo ha declarado el Tribunal Registral en la Resolución N°360-2005-SUNARP-TR-L de fecha 24 de junio de 2005, cuando establece los siguientes criterios interpretativos:

- *“Corresponde a la autoridad municipal competente, determinar la naturaleza urbana de un predio, condición que puede ser acreditada al Registro mediante el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios”.*
- *“Cuando la autoridad administrativa municipal, en uso de sus facultades, autoriza una licencia de obra, ello supone que ha verificado el cumplimiento de los requisitos que establecen las normas legales y reglamentarias aplicables, no siendo facultad del registrador, cuestionar aspectos vinculados al cumplimiento de dichos requisitos”.*

#### **1.1.1.2.2.4. Procedimientos de Habilitación Urbana**

Gonzales G. (2013) explica que para efectos de la Ley 29090- Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:



**a. Habilitación Urbana Nueva:** *Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.*

**b. Habilitación Urbana Ejecutada:** *Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.*

**c. Reurbanización:** *Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.*

#### **1.1.1.2.2.5. Habilitación Urbana de Oficio**

Gonzales G. (2013) nos define este concepto haciendo la siguiente referencia:

*Que fue regulada por primera vez en el Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA, incorporada en el décimo séptimo de la disposición transitoria del reglamento de la Ley Regulación de Edificaciones, la misma que fue aprobada por el Decreto Supremo N° 008-20000-MTC, y que más tarde se convirtió en Texto ordenado por mérito del Decreto supremo N° 035-2006-VIVIENDA; sin embargo nos dice el autor que dicha norma carecía de un procedimiento y reglas que lo hiciesen operativo, por lo que en contadas ocasiones se aplicó.*

*Es por eso que el legislador nuevamente ha debido intervenir por medio de la Ley 29898, que establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, y, para tal efecto, modifica la Ley N° 29090.*

Este autor nos explica: "...las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios calificados como rústicos en el registro, pero que se encuentren en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y

servicios públicos domiciliarios según se establece en el artículo 24° de la Ley 29090”.

Entendiéndose como zonas urbanas consolidadas aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. Para efectos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, el nivel de consolidación de los predios debe ser mínimo del 90% del total del área útil del predio matriz.

Es importante establecer que el procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio. Luego la municipalidad notifica a los propietarios registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, respecto del inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico. Asimismo la municipalidad correspondiente se encarga de elaborar el expediente técnico que sustenta luego la declaración de habilitación urbana de oficio.

Así mismo es preciso dejar en claro que la declaración se efectúa mediante una resolución municipal que dispone la inscripción registral, el cambio de uso de rústico a urbano. Por otro lado respecto a los aportes reglamentarios obligatorios para otras modalidades de habilitación urbana, como se establece en el numeral 37.3 del Decreto Supremo 011-2017, los predios objeto de este procedimiento no se encuentran sujetos a los aportes reglamentarios, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.

Sin embargo esto resulta contraproducente dado que muchos propietarios registrales, quienes ya no son poseedores del predio por que han vendido por la figura de contrato de compra venta privada a terceros; la norma en perjuicio de estos últimos y en beneficio del primero, ha dado la razones para disponer de áreas de terreno, que inicialmente se había dejado como aportes obligatorios; es decir cuando la municipalidad inicia el procedimiento de habilitación urbana de oficio, se encuentra con zonas donde no existe aportes para: recreación pública (parques), ministerio de educación, salud y otros usos; dado que la exoneración al pago por concepto del déficit de aporte, es razón más que suficiente por no

decir tentador para que el aun propietario de registral disponga, y cambie así por completo la estructura de una adecuada lotización, con el equipamiento que debería tener; además de que por ser esta figura una modalidad bastante conveniente, se estaría optando por el saneamiento de oficio, originando una carga a las municipalidades que al no contar con recursos ni personal, les ponen al tanto de dicha situación a los interesados quienes sin la supervisión técnica elaboran el expediente, y de contratar profesionales el costos son asumidas por ellos.

Además de la carga laboral a las municipalidades respectivas, también es un estímulo para dejar de lado la forma de saneamiento por la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada, que en la práctica cumple con los mismos requisitos, pero la única diferencia son los aportes obligatorios para el estado, y la exoneración de pagos por concepto de trámite, en conclusión la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada, estaría destinada a ser una norma inoperativa y sin razón de ser, porque existe otra que es más ventajosa, y porque no decir que la, respecto a este punto la norma incita la informalidad y desorden urbanístico. Es por ello que a mi parecer, en términos de regularización de saneamiento físico legal, la norma necesita algunas modificaciones para evitar el desorden e informalidad urbanística.

Es importante resaltar que según la última modificatoria de la Ley 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en Decreto Legislativo N° 1426, se ha establecido que la inscripción individual registral, de los lotes de terreno que resulte de un proceso de 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.

Al respecto quiero señalar que con esta modificatoria se estaría dando un gran avance a nivel registral, dado que para solicitar la independización de los lotes de terreno, que resultan del proceso de habilitación urbana de oficio, por estar frente a una situación donde los propietarios registrales después de dar en venta en lotes de terreno, a través de contratos privados de compra venta pero

que no pudieron inscribir en el registro de predio de la SUNARP; por no culminar de la habilitación urbana y venderlos como rústicos. Entonces son los poseionarios quienes solicitan y tramitan la habilitación urbana de oficio, que al ser culminado a nivel municipal, para inscribirlos en SUNARP la independización de los lotes de terreno que resultaban de la Habilitación Urbana de Oficio, tenía que ser con la firma legalizada del propietario registral que muchas veces se negaba o en otras no existía y peor aún en otros casos estamos frente a un conjunto de propietarios, por la modalidad de acciones y derechos, lograr la firma legalizada del 100% era una labor difícil por no decir imposible.

Gonzales G. (2013) sobre la inscripción individualizada de los lotes resultantes de un proceso de Habilitación Urbana de Oficio explica:

*La inscripción individual registral, por cada lote, es gestionada por los propietarios o por la organización con personería jurídica que agrupe a la “totalidad de los propietarios”. Esto último es imposible, pues basta la ausencia de solo uno de ellos para que la citada organización no pueda actuar.*

Sin embargo esta norma al ser modificada por el D.L N° 1426 va facilitar mucho esta traba que se presentaba en el momento de la ejecución de la habilitación urbana de oficio a nivel registral, dado que ya no es necesario que concurren el 100% de los propietarios registrales, basta que concurren el 50% más uno o de ser el caso el 50% más uno de los poseionarios.

#### **1.1.1.2.2.6. Requisitos**

Según Gonzales G. (2013) el predio matriz donde se desea iniciar el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, esta debe cumplir los siguientes requisitos:

- i) Inscrito en la oficina registral como rustico.*
- ii) Ubicarse en zona urbana consolidada.*
- iii) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica o alumbrado público.*

*iv) Encontrarse definido el manzaneo y lotización, ejecutadas las vías acorde con los planos urbanos y lineamientos vial, aprobados por la municipalidad respectiva.*

*v) 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 faja marginal de los ríos de ser el caso.*

Es preciso señalar al respecto que, los procesos de habilitación urbana de oficio que se viene dado en la actualidad ocurre sobre predios matrices que registralmente constan inscritas como terrenos rústicos, pero que en el trama catastral de la municipalidad correspondientes estas se desarrollan sobre predios reconocidos zonas de expansión urbana; dado que las municipalidades con fines tributarios toman dicha definición; así mismo estas zonas cuentan con todos los servicios básicos como el agua, desagüe, servicios de energía eléctrica, gas y otros, es decir en la práctica cuentan con las características de zonas urbanas; sin embargo, todavía persiste su denominación de rustico a nivel registral, es por eso la norma permite que la municipalidad los declare de oficio, con el fin de sincerar la situación del saneamiento físico legal de este tipo de predios.

#### **1.1.1.2.2.7. Improcedencia de la Habilitación Urbana de Oficio**

Contrario a lo anterior en el artículo 24-B de la Ley 29090, incorporado por la Ley 29898, no procede declarar la habilitación urbana de oficio, cuando el predio matriz:

*a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley.*

*b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes.*

*c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia.*

d) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.

e) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.

f) Se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.

g) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.

h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

i) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

*En los casos previstos en los literales c), d), e) y f), cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.*

Respecto a lo señalado en el último párrafo de la norma, coincido con lo que el reconocido estudioso sobre derecho urbanístico del derecho registral Gonzales G. (2013) nos dice:

*Existe un serio problema en la habilitación oficiosa es que no se requiere el consentimiento del propietario, sin embargo, en una urbanización se necesita espacio para viales, calles, parques, colegios, centro de salud, equipamiento urbano en general; que debe contar con la autorización del titular, pues, en caso contrario, se produciría una sin ley de expropiación ni indemnización. Para evitar este problema, el artículo 24° de la Ley 29090, señala “estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana”. Esta declaración, sin embargo, es solamente lírica, pues un conjunto de manzanas y lotes, ¿no van a requerir, acaso, de pistas y aceras para comunicar a la población que reside en ella? Siendo así nos dice el autor ¿Cómo se priva del derecho a esas zonas son el consentimiento del propietario?*

*Por tal razón, el citado artículo 24°, queda desmentido por el inciso d) del artículo 24-A de la Ley 29090, modificado por la Ley 29898, cuando indica que deben encontrarse “ejecuta las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial aprobado por la municipalidad respectiva”;*

*es decir necesariamente el titular del predio matriz será afectado con el recorte de estas áreas.*

A lo establecido por la norma y lo manifestado por el autor, es necesario expresar mi consideración, sobre algunos aspectos de la improcedencia de la habilitación urbana de oficio; cuando se refieren a que no procedería cuando se está en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la Ley; es el caso que, muchas municipalidades a pedido de los habilitadores le dan de baja al procedimiento por la figura del desistimiento, como se diría coloquialmente se estaría sacándole la vuelta a norma, dado que luego solicitan a la municipalidad correspondiente iniciar el procedimiento de oficio.

Con respecto a que no procedería cuando exista superposición de áreas con predios de terceros, al respecto también es contradictorio; dado que, el decreto legislativo N°1426, señala: 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, por lo que esta improcedencia debería también ser modificada.

#### **1.1.1.2.2.8. La Propiedad y Su Inscripción Registral.**

##### **1.1.1.2.2.8.1. La Propiedad**

Amado E. (2018) manifiesta:

*Hablar de propiedad a simple vista, hace que la mente nos indique que es el derecho o facultad de poseer algo y disponer de ello dentro de los límites legales. Es el poder jurídico para hacer de la propiedad lo que el particular quiera hacer, como venderla, gravarla, desfrutarla y hasta reivindicar la propiedad. Se puede hacer todo, pero entro de los límites legales. Por consiguiente, el derecho de propiedad no es absoluto, sino que tiene restricciones y limitaciones.*

La autora nos hace referencia que la propiedad no es absoluta y que tiene limitaciones, dichas limitaciones está enfocada a lo legal, es decir no podemos hablar de un concepto de propiedad sino es dentro de lo licito, es por ello que por ejemplo en nuestro país cuando es el caso de inmuebles adquiridos por conceptos de lavado de activos, ellos están dentro de lo ilegal y como consecuencia estas son embargadas por el estado y luego rematadas, es tal vez una manera de dar ejemplo, aquí como se advierte la propiedad no es absoluta.

También no debemos olvidar que el Código Civil en el artículo 923°, define la propiedad como “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La misma que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”. Por otro lado la Constitución Política del Perú en el artículo 70° nos dice “la inviolabilidad, y que el estado garantiza y que se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley; es decir no se puede privar a nadie de su propiedad sino es por necesidad publica o seguridad nacional, es caso de expropiación de parte del estado, esta debe ser previo pago de un justiprecio por concepto de indemnización la misma que debe enmarcarse e incluir una indemnización”.

Otra limitación legal que se tiene en la propiedad es por ejemplo cuando se encuentra en zonas que constituyen patrimonio cultural, zona restringida, área natural protegida, etc., en estos casos nos dice la autora que el derecho de propiedad del titular esté condicionado a construir bajo ciertas limitaciones. Un claro ejemplo fue el caso de Luchetti, empresa que adquirió y construyo su propiedad cerca de los Pantanos de Villa a pesar que, su adquisición fuera lícita por estar cerca de una área natural protegida, en consecuencia se encontraba bajo ciertas restricciones para su funcionamiento, dado que la cercanía prohibida las actividades industriales, por lo tanto se vio obligada a cerrar años más tarde.

Asimismo, las propiedades que después de ser adquiridas son declaradas por el Ministerio de cultura declarándola monumento histórico en todo o en parte del área del predio, siendo esta una limitación respecto al uso, o en todo caso al precio del inmueble dado que están inscritas en registros públicos con carga en la partida electrónica de la propiedad.



La Resolución N°1032-2014-SUNARP-TR-L del 3° de mayo del 2014, explica las restricciones legales a la propiedad:

*El artículo 957° del Código Civil establece que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas, los cuales son competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades provinciales o distritales según corresponda, por lo que no procede la inscripción de la independización de predios sin edificación en mérito a la subdivisión partición efectuada por el titular del predio sin intervención municipal.*

Es concordante con el artículo 71° de la Constitución Política, última parte del artículo 923°, del Código Civil de 1984, artículo 81° de la Ley orgánica de la Municipalidades Ley N°27972. Asimismo, se puede citar el artículo 926° del Código Civil que indica que las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros deben inscribirse en el registro respectivo.

Amado E. (2018) sobre la propiedad explica una serie de características que son tomados en cuenta en el presente trabajo de investigación, las que paso a detallar a continuación:

*La propiedad tiene características muy importantes:*

*Es un derecho real porque subsiste una relación de la persona natural o jurídica con una cosa de manera directa e inmediata.*

*Perpetuo, no se extingue en el tiempo. Sin embargo, en el Perú, existe una excepción que es la prescripción adquisitiva de dominio, dado que un tercero puede adquirir de manera originaria el derecho de propiedad de un titular debidamente inscrito en el registro correspondiente. Su justificación es la función social y económica que tiene el derecho de la propiedad.*

*Lo que el Estado busca es darle un uso económico que genere beneficio a la sociedad, por lo que dejarlo en el abandono implicaría no cumplir con esa función.*

*Es un activo grandioso que permite a los titulares obtener recursos económicos muy importantes (alquilando, vendiendo o hipotecarlo. A contrario sensu, la asignación indebida del derecho de la propiedad permite que los países no puedan desarrollarse adecuadamente.*

*Es inviolable, los terceros deben respetar dicho derecho.*

*Es exclusivo porque permite que el propietario pueda hacer efectivo sus atributos. Es inherente al derecho de propiedad y los demás derechos reales.*

*El animus y el corpus que forman parte de este derecho El animus es el aspecto subjetivo que implica tener una intención de ser propietario, sentimiento que hace tener aquella relación directa con la cosa mediante un título de dominio (animus domini). El corpus es el aspecto objetivo, lo que materialmente se encuentra a la vista y es lo que se complementa con el animus domini. El propietario puede ejercer directamente los atributos del derecho propiedad.*

La citada autora manifiesta que la propiedad tiene las características de ser real, perpetuo, el estado busca darle un uso económico, es un activo grandioso, es inviolable, exclusivo, tiene dos aspectos el *animus* (subjetivo) y *corpus* (objetivo).

Mendoza, G. (2018) define:

*La propiedad atribuyendo al profesor alemán Dieter Murswiek, quien distinguía entre lo propio y lo ajeno. A modo de explicación podemos decir que cuando uno sale a la calle observa diversos objetos los cuales presume como propiedad de otro sujeto en consecuencia no puede usar, disfrutar, disponer o reivindicar aquellos. A pesar de ello esboza una definición de propiedad aquel dominio que tiene el titular sobre el bien, respetando la Ley y el derecho de terceros. Dice que el hombre tiene*

*derecho sobre su propiedad, también puede decirse que tiene una propiedad sobre sus derechos. Por lo tanto, no se tiene propiedad sobre una concesión, ni sobre el arrendamiento, no sobre cualquier derecho.*

#### **1.1.1.2.2.8.2. La Problemática de Transferencia de Propiedad Inmueble**

Amado, E. (2018) nos dice:

*Las personas se sienten propietarios no cuando el Código Civil lo diga, sino cuando sienten que su propiedad es segura. Por ello, el sistema debe responder a las percepciones de manera práctica, no se busca solo propiedades teóricas sino propiedades percibidas como reales y verdaderas.*

*La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder el derecho.*

Interesante la percepción de la autora dado que, nos habla sobre propiedades teóricas y propiedades en la práctica, en el presente trabajo de investigación, puedo asegurar que estamos frente a un tipo de propietarios que tienen propiedades en la práctica que se contraviene con aquellos propietarios del tipo de propiedad teórica.

Bien ahora el Código Civil en el artículo 949°, sobre la Transferencia de propiedad de bien inmueble indica “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Como vemos el Código Civil ha recogido la clásica teoría francesa, según la cual el consentimiento tiene facultad de transmitir la propiedad al adquirente, o el solo intercambio de voluntades, o el *consensus*, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado la inscripción en el Registro Público correspondiente.

Por lo tanto, la propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro, como si sucede,

con la constitución la hipoteca y el patrimonio familiar, que son actos constitutivos, dado que nacen con la inscripción en el registro respectivo, no antes ni después, sino en el momento de su inscripción correspondiente.

Al respecto de la inscripción de la propiedad en el código civil de 1984, en el artículo 1135° desarrolla el tema de la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble, dice: “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”.

A mi criterio el código civil nos dice que es propietario con el solo consentimiento dado que no es constitutivo, es decir no nace con la inscripción en el registro respectivo, y por otro lado cuando ya estamos frente a discrepancias por la concurrencia de varios acreedores (adquirientes o compradores), quienes muchas veces sorprendidos por el deudor (vendedor), adquieren el inmueble con un contrato de compra venta, una minuta o escritura pública, sin inscribirlo en el registró respectivo, es decir registralmente sigue el anterior propietario quien basado en el principio de buena fe registral, puede recurrir a venderlo a otros; es en este caso donde se prefiere al que logra su inscripción en el registro público. Por lo tanto, resulta, necesario y preferible, que el adquiriente de un bien inmueble registre en el registro correspondiente de manera inmediata, porque de no hacerlo, corre el riesgo de perder el derecho de propiedad sobre el bien adquirido, y más aún si el vendedor transfiere el inmueble a otras personas, si esta lograra inscribir a su primero en el registro de la propiedad inmueble antes que el primero, competirán dos derechos el derecho real y el derecho registral.

A pesar que la norma no establece la obligación de inscribir la transferencia del bien, pero si se procede con dicha inscripción en el registro correspondiente, el propietario goza de garantías que otorga la SUNARP, que se encuentran contenidas en el del artículo 3° de la Ley 26366 : “(..) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio

posterior o sentencia judicial firme; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro (...)"

### **1.1.1.2.2.8.3. Transferencia de Cuotas Ideales de un Predio**

Según el artículo 96° Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-SUNARP/SN que Aprueban el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, dice: “ En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título. En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere. Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”.

En este sentido, es el principio de la problemática que pretendo expones en el presente trabajo de investigación, dado que es el caso en que los adquirientes de lotes de terreno que considerados como rústicos, a falta de la independización por la habilitación urbana, con fines de darle seguridad jurídica inscriben la propiedad en el registro correspondiente, recurren a la figura de transferencia de cuotas ideales del predio matriz, de esta manera estamos frente a un conjunto de propietarios inscritos todos por esta modalidad, a los cuales pasare a llamar los copropietarios. Cabe recalcar que son mientras no se concluya y se ejecute la habilitación urbana, serán propietarios de un inmueble rústico, en la cual no se puede inscribir una declaratoria de fábrica donde los propietarios así como son acreedores solidarios también son deudores solidarios, lo cual a la larga genera muchos problemas.

Almengor K. (2013) nos habla sobre la copropiedad haciendo referencia al artículo 969° del Código Civil, dice: “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. Es así que se pueden obtener algunas características:

*- Pluralidad de sujetos, el bien pertenece a dos o más sujetos.*

- *Unidad de objeto, los sujetos se proyectan hacia un mismo bien u objeto determinado (Entiéndase respecto de un mismo departamento, respecto de las mismas casas, de los mismos terrenos).*
- *Asignación de cuotas ideales (generalmente indicados por porcentaje)*
- *Ausencia de parte material, ninguno de los copropietarios tiene una parte materializada en el bien, sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes.*

La copropiedad se basa en los fundamentos de la existencia de una armonía entre los copropietarios, por lo tanto si desapareciera esta armonía la copropiedad pierde su razón de ser, en consecuencia cualquiera de los copropietarios puede solicitar cuando la división y partición del bien en común

#### **1.1.1.2.2.8.4. Noción de Partición**

El código civil de 1984 en el artículo 983° nos señala que: “por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican”.

Siendo esto así en caso de una copropiedad, cualesquiera de los copropietarios y en cualquier momento, pueden solicitar la división y partición con la cual cada uno de los predios independizados contarán con una partida electrónica nueva, asimismo, siendo una de las causas de extinción de la copropiedad la división misma; sin embargo, esta división puede ser limitada por el pacto de indivisión, la cual se establece por plazo determinado. Así lo establece el artículo 993° del Código Civil de 1984, donde se señala que el plazo de indivisión no puede ser mayor de 4 años.

Es importantes recalcar nuevamente que cuando la totalidad de un inmueble se divide en dos o más porciones, cada una de estas porciones se inscribe como una nueva unidad inmobiliaria, para generar su propia partida registral, en la partida matriz de deja constancia o anotación de ello.

Esto se sustenta en el artículo 115° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, el mismo que establece que para inscribir actos que

impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos, debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

Pero para efecto de una adecuada independización por habilitación urbana de oficio, es imprescindible establecer que se debe realizar una adecuada división partición y adjudicación de los predios resultantes, de manera efectiva e inmediata, lo cual en la práctica no funciona como en la teoría dado que la multiplicidad de copropietarios lo complica, siendo el caso que es difícil que se pueda lograr la concurrencia de todos ellos, siendo que el desconocimiento de la forma de adquirir el inmueble en condición de rústico, que legalmente no es para vivienda; y finalmente en conjunto tenemos predios en condición de rústicos (en SUNARP), en la práctica son urbanos (en el catastro de la municipalidad); por ejemplo al ingresar al Registro de predios, títulos de compraventa de acciones y derechos de un predio que pertenece a varias personas, si una de ellas vende un porcentaje (%) de acciones y derechos del inmueble, al hacerlo transfiere sus cuotas ideales y no así una parte física del inmueble, ya que para hacerlo se requiere partir el inmueble a través de la figura de división partición y adjudicación.

#### **1.1.1.2.2.8.5. Compra Venta**

Amado E. (2018) señala que: “La compra venta es el contrato por el cual una persona denominada vendedor transfiere a otra denominada comprador, el derecho de propiedad de un bien por ejemplo inmueble, a cambio de un precio, conforme lo establece el artículo 1529° del Código Civil. Para que se produzca la transferencia, basta que exista el acuerdo de voluntades o consentimiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 949° del Código Civil. Los elementos esenciales de este contrato son el bien y el precio, fuera de las partes contratantes (vendedor y comprador)”.

Entonces sabiendo que este tipo de contrato solo necesita el acuerdo de voluntades, es por eso que en nuestro país la gran mayoría de transferencias de propiedad inmueble se realiza mediante la figura del contrato de compra venta, la misma que luego es plasmado en Minuta y Escritura Pública; siendo este

último lo máximo que se puede aspirar para las propiedades donde no se han realizado su cambio de rustico a urbano; es por eso la mayoría de personas optan por la figura de la copropiedad; al respecto estaríamos frente a una parcela de terreno que registralmente consta inscrito de registros de la propiedad inmueble como rustico en copropiedad de un gran número de personas, además tenemos otro grupo que solo cuentan con contrato de compra venta o minuta con escritura pública todos ellos posesionados sobre un mismo inmueble.

#### **1.1.1.2.2.8.6. La Fe Pública Registral**

Mejorada, M. (agosto de 2015). Propiedad Constitucional, A Propósito De La Fe Registral. Themis, (67), 233-234. Sobre la fe pública registral haciendo referencia del artículo 2014 del Código Civil nos dice:

*Es una herramienta que protege a los adquirentes a título oneroso, poniéndolos a salvo de los vicios que pudiesen afectar el título del enajenante. Cualquiera que sea ese vicio, que implica que el titular registral no es el verdadero dueño, no impide que el tercero adquiera, siempre que el vicio sea desconocido para él (buena fe).*

*La paradoja es que esta figura da certeza a las inversiones, pero al mismo tiempo despoja a los propietarios damnificados por el fraude. En tal circunstancia, hay que elegir entre proteger al tercero o a la víctima de la estafa. El dilema parecería sencillo de resolver si se acogiese una noción meramente civil del derecho de propiedad.*

Nos describe de manera sencilla lo que es la buena fe registral, sin embargo, también explica el gran dilema en el que se encuentra la justicia cuando tiene que resolver estos tipos de controversias; toda vez que, estaríamos frente al tercero de buena fe y la víctima de la estafa, dado que incumbe de manera directa a la propiedad la misma que tiene un alcance constitucional.

#### **1.1.1.2.2.8.7. La Muerte de la Buena Fe Registral**

Según Encobar, F. (Setiembre de 2015). La Muerte de la Buena Fe Registral. Themis, (67), 321-332; nos hace referencia al artículo 2014° del Código Civil de 1984 que dice:



*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*

La norma recientemente modificada, donde el legislador se basa en dos razones: “la primera se afirma en que el asiento registral no cuenta con sustantividad propia”; y la segunda: “la necesidad de adoptar una acción para combatir los posibles actos fraudulentos que puedan afectar a los propietarios”

A raíz de esta modificación, el autor hace un análisis comparativo del antes y después, tomando como una posición en referencia del lugar de los terceros. Haciendo un estudio jurídico como económico de la modificación, y concluyendo que además de no resolver los problemas que se planteó solucionar, genera un perjuicio tanto a los terceros como al mercado.

Asimismo, de conformidad al artículo 5° de la Ley 30313, publicada el 26 marzo 2015, se dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas no perjudica al tercero. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

#### **1.1.1.2.2.8.8. De los Asientos Registrales a los Títulos Archivados**

Encobar, F. (agosto 2015). La Muerte de la Buena Fe Registral. Themis, (67), 321-332 nos dice que hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley 30313, el texto del artículo 2014 del Código Civil establecía lo siguiente:

*Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque*

*después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*

En sede judicial, nos dice el autor “coexistieron dos interpretaciones sobre los alcances del artículo 2014° del Código Civil: (i) una que sostenía que la adquisición era de buena fe si las causas de anulación, rescisión o resolución del derecho del transferente no constaban en la partida registral; y, (ii) otra que sostenía que la adquisición era de buena fe solo si las referidas causas no constaban en la partida registral o en los títulos archivados correspondientes” A pesar de la dualidad de interpretaciones, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos estableció lo siguiente:

*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*

A partir de la entrada en vigencia de la referida norma al realizar una adquisición de un bien inmueble que resulte protegida por la buena fe registral, las personas debemos analizar la información contenida tanto en los asientos registrales como en los títulos archivados. El autor se pregunta porque es necesario que las personas debemos revisar los Títulos Archivados para ser merecedores de dicha protección que otorga la buena fe registral

Es posible que el legislador pensó al momento de emitir la norma que el asiento registral no tiene sustantividad propia, toda vez, que como bien sabemos no es más que un resumen de lo que contiene el título archivado. Por lo tanto, la sola revisión del asiento registral no es concluyente. El legislador, por otro lado, piensa que al revisar los títulos archivados nos permitirá detectar causas de invalidez o ineficacia, permitiéndonos la posibilidad de detectar los fraudes que afectan a los propietarios.

Sin embargo, este análisis del legislador es errónea; toda vez que el asiento registral tiene sustantividad propia. Tanto es así que la revisión de los títulos archivados muy difícilmente permitirá detectar causas de invalidez, por lo que no es razonable esperar un incremento en la posibilidad de detectar los fraudes que la Ley 30313 pretende combatir.

Pero en el caso de la adquisición de propiedad inmueble por alícuotas que se reflejan en las acciones y derechos, los títulos archivados son determinantes en el sentido que en ellas se detalla la ubicación y área del predio adquirido en zona rustica y luego se convierte en zona urbana a través de la habilitación urbana de oficio. Por lo que podemos partir de ella como sustento legal para la inscripción individualizada de los lotes que resulten del proceso de habilitación urbana de oficio, y de esta manera evitar la carga procesal que luego se generaría al no poder lograr que concurren el 100% de los propietarios por acciones y derechos.

#### **1.1.1.2.2.9. Marco Conceptual del Catastro**

##### **1.1.1.2.2.9.1. Definición de catastro**

Portillo A. (2009) nos dice sobre el catastro: “que existen diversas definiciones de Catastro, algunos nos dicen que lo definen por el tipo de información que suministra, señalando con menor o mayor detalle las características de esta información. Es así, que se indica que el Catastro es una base de datos que contiene la localización, superficie, titularidad dominial, usos, valor catastral, descripción gráfica y demás atributos de los inmuebles”

Asimismo, la autora señala que: “algunos inclusive precisan la manera en que este contenido se manifiesta al detallar que se expresa de forma gráfica y alfanumérica”

Insistiendo en las variadas definiciones la autora señala que: “otros se centran en definirlo a través de las funciones que cumple o finalidades que buscan alcanzar el Catastro. De manera que se alude a un sistema de información que persigue cumplir una finalidad fiscal, económica, jurídica, administrativa o social, etc.”

También nos manifiesta: “la existencia de definiciones mixtas y, por ende, más completas, en el que no sólo se indica que el Catastro contiene información sobre las características de los predios sino también que busca ejercer una función fiscal, jurídica o multipropósito”

Otras definiciones singulares que tratan aspectos particulares de una determinada realidad o que dependen de la organización o legislación propia de un país concreto, es el caso de Chile por ejemplo que actualizan su catastro con fines de impuestos.

A continuación, la indicada autora expone una serie de definiciones que se aproximan en menor o mayor grado a la que se busca y que pueden servir de insumo para proponer una definición final.

El Catastro, según la Real Academia de la Lengua Española, es definido como “el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas de los pueblos”.

En este caso para la autora se trata de una definición que versa sobre el contenido material del Catastro y que para los efectos del presente estudio resulta demasiado general, pues no precisa las características de la información catastral ni las funciones que cumple, entre otros aspectos.

Asimismo, en el Diccionario de Derecho Urbanístico y de la Construcción se señala como una definición tradicional: “el inventario detallado de los bienes inmuebles de un país con descripción de sus características físicas, económicas y jurídicas”.

Roca Sastre la define como: “es un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, al fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico-administrativo, social y civil”.

Según la Ley N° 28294 Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y sus modificatorias D.L.

1288 y D.S. N° 005-2018-JUS, esboza la siguiente definición: “El catastro es el procedimiento de inventario sistematizado y a detalle, de toda la información predial y no predial, existente en el espacio territorial nacional, urbano y rural, mediante la descripción literal y grafica georreferenciada con identificación universal indubitable, que permita obtener data territorial estructurada para su uso multifinalitario”.

A mi criterio esta definición establecida en la norma de nuestro país es la principal causa para el déficit, por no decir fracaso de la implementación del catastro a nivel nacional, toda vez que, muchas de las municipalidades en el Perú no cuentan con recursos y sobre todo profesionales que puedan ejecutar la cabalidad el catastro que tanta falta hace en nuestro país, para los fines de una adecuada identificación del predio

#### **1.1.1.2.2.9.2. Características Esenciales del Catastro y su Diferenciación Con el Registro de Predios.**

Portillo A. (2009) señala: “Catastro y el Registro de Predios son instituciones muy vinculadas entre sí, cuyas actividades giran en torno al ámbito predial y en el que ambas producen información territorial de interés recíproco para el mejor ejercicio de sus funciones. Por tal razón, ha considerado necesario que al desarrollar las características esenciales del Catastro (sobre la base de la definición antes propuesta) también exponga las diferencias con el Registro de Predios, lo que coadyuvará una mejor comprensión de la Institución”

Estas características que nos indica el autor son:

##### ***1. Información sobre la realidad física territorial***

*El Catastro se centra en la realidad física: en la existencia, ubicación y descripción física del objeto (el suelo y, en su caso, lo que se asienta bajo y sobre el suelo). En cambio, el Registro de Predios suministra fundamentalmente información sobre la realidad jurídica: el sujeto titular, los derechos que ejerce sobre el objeto, las cargas y gravámenes que lo afecta.*

*En esta línea, José María CHICO Y ORTIZ señala que el Catastro suministra "sustancia física, dejando que la jurídica, que puede ser la esencia del título real, la proporcione el Registro de la Propiedad".*

*Así, el Catastro no se centra en publicitar y garantizar derechos como sí lo hace el Registro de Predios. Si bien, en algunos países, el Catastro está estrechamente articulado o integrado con el Registro de Predios no obstante ello no impide distinguir conceptualmente ambas instituciones, en otras palabras, diferenciar la función catastral de la registral*

## **2. El predio constituye la unidad básica de trabajo**

*Bajo el término Catastro sólo se puede admitir a los sistemas de información territorial que tienen como célula de trabajo al predio, entendido como el ámbito físico donde se ejerce un derecho de propiedad o derecho de posesión.*

*Por su parte, el Registro de Predios también tiene como unidad de trabajo el predio, empero bajo una concepción diferente: la porción del suelo delimitado por el derecho de propiedad que se inscribe en el Registro y que da lugar partida registral vía inmatriculación (primera inscripción), independización, acumulación, etc. De manera que la descripción física y ubicación de los predios depende de la información contenida en los títulos de propiedad que previamente fueron calificados e inscritos, los mismos que pueden, por diversas razones, no coincidir con la realidad territorial actual.*

*Así, el predio o parcela desde la dimensión catastral no necesariamente inscrito en el Registro de Predios ni necesariamente coincide con lo que obra en el ámbito registral.*

## **3. Producción de la cartografía catastral**

*La Institución Catastral, desde su creación, ha necesitado la cartografía para representar gráficamente el suelo de un determinado territorio, así como la ubicación y descripción física de los predios. Por*

*ello, es un elemento esencial del Catastro su función técnica que consiste en producir y actualizar la cartografía catastral en la que se represente los predios o parcelas.*

#### **4. Misión: identificar, localizar y describir las principales características físicas y demás atributos relevantes de los predios**

*El Catastro no tiene como misión el garantizar derechos (propia del Registro de Predios) sino identificar, localizar y describir las principales características físicas y otras de los predios.*

*Por características físicas se alude a los datos sobre la localización e identificación de los predios, tales como: ubicación, forma, linderos, código catastral extensión superficial, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad de las construcciones, representación gráfica de los mismos.*

*Esta valiosa información sobre las características físicas de los predios y, por ende, sobre la existencia efectiva de los mismos, al proporcionarse al Registro de Predios coadyuva a que brinde mayor seguridad jurídica.*

#### **5. Ejercer algunas o múltiples funciones**

*La función técnica, fiscal, jurídica y otras que puede ejercer el Catastro.*

#### **6. Forma parte de la función pública**

*El Catastro es un sistema de información que produce y gestiona la administración estatal, regional o local, según el régimen legal de cada país. Asimismo, constituye una base de datos muy valiosa para los cometidos públicos y una herramienta de enorme poder por tanto se justifica plenamente su carácter público.*

*De manera que están excluidas aquellas bases de datos de carácter privado, a las que puede acceder el público, pero son producidas por empresas o entidades privadas.*

Estas características que detalla el autor engloba el concepto general del catastro, y porque no decir de la importancia y la relación directa que tiene el predio con el registro del mismo en la superintendencia nacional de los registros públicos (SUNARP). Siendo el catastro un sistema de información que es generada en el nuestro país por la municipalidad competente, es decir donde se encuentra ubicada la propiedad inmueble, es decir esta información es exclusiva de estas entidades. Sin embargo a pesar que en nuestro país se ha regulado el Catastro único es importante aclarar que ello todavía no se ha implementado.

#### **1.1.1.2.2.9.3. Funciones del Catastro**

Portillo A. (2009) nos manifiesta que los catastros pueden desempeñar algunas o múltiples funciones las cuales son consideradas en el presente trabajo de investigación siendo estas según el autor las siguientes:

##### **1. Función técnica o primaria**

*Es una función fundamental e indispensable para la vida de cualquier catastro, ya que consiste en la elaboración y actualización de las bases alfanumérica y de la documentación cartográfica donde se describen y representan parcelas. También puede comprender otros inmuebles (construcciones) se asientan sobre y bajo las parcelas.*

*El nivel de información puede variar en función a las necesidades y posibilidades de cada país, región o municipio, pero siempre están graficadas o representadas las parcelas, pues constituyen la unidad básica de trabajo de los catastros.*

##### **2. Función fiscal**

*En la mayoría de los países de Europa Central (España, Francia, Italia, Alemania, Países Bajos) y en América Latina aparece la función fiscal como determinante del nacimiento de sus catastros. Ello, debido*



*a que surgieron con el objetivo de suministrar al Estado información relevante sobre las características de los inmuebles (valor, localización, forma, dimensiones, titularidad dominial o posesoria, etc.) que permitiera el cálculo, de ser el caso, y la recaudación eficaz de los tributos inmobiliarios.*

*Esta función no sólo se refiere al impuesto municipal que grava la tenencia o rendimiento del inmueble sino también a otros tipos de impuestos regionales o nacionales que gravan operaciones en torno a los predios. Así, el Catastro se convierte en un soporte importante para una buena gestión tributaria de los distintos niveles de la Administración Pública.*

### **3. Función jurídica**

*La función jurídica se presenta cuando el Catastro suministra información relevante al Registro de Predios que coadyuve para una correcta identificación y descripción física del inmueble. De manera que el Registro pueda confirmar la efectiva existencia física de los predios, determinar la ubicación inequívoca de los límites de los predios, y, por tanto, el alcance y los límites territoriales de los derechos de propiedad.*

*Al determinarse la exacta localización gráfica de los predios, el Registro de Predios puede evitar o detectar la doble inmatriculación o duplicidades de partidas, que se presentan: i) cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo inmueble; o ii) si existe superposición total o parcial, real o gráfica de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.*

### **4. Otras funciones.**

*Hace dos décadas empezó un cambio progresivo en la visión del Catastro, como una institución que debe cumplir funciones más amplias y diversas. Incluso, CASTANYER señala que se hace difícil delimitar el campo previsible de las funciones a cuya atención puede dedicarse hoy y en el futuro. Efectivamente, existen avanzados*

*catastros que brindan una serie de productos nuevos tales como: mapa de quejas de ciudadanos en una municipalidad, mapa con los predios de los inmuebles, zonas con el mismo código postal mapas con restricciones como servidumbres y monumentos.*

De estas funciones técnica, fiscal, jurídica y otras podemos decir que tener datos actualizados de los predios, ayuda en una adecuada fiscalización con fines de impuestos municipales, y sobre todo ayuda a una correcta identificación del predio de tal manera que registros pueda determinar de manera indubitable la existencia de la misma, así como su ubicación exacta tanto así que podríamos decir que de esta manera sería ya casi inexistente las sobre posición de áreas de los predios, en SUNARP.

#### **1.1.1.2.9.4. Situación del Catastro Peruano**

Rosas, A. Rojas, G. y Herrera, E. (2018) en su trabajo de investigación nos da un detalle de la situación actual del catastro en el Perú la misma que es como sigue: “De acuerdo a la data oficial del Sistema nacional integrado de información catastral predial (SNCP) al año 2017, solo el 0,3% de municipalidades ha logrado realizar el catastro y declararse como zona catastrada. Solo 5 municipalidades a nivel nacional se encuentran formalmente catastradas: Miraflores, San Isidro, y los Olivos en Lima y otras dos (2) municipalidades catastradas en provincia: San Jerónimo en Cusco y Casa Grande en Trujillo”.

Como podemos ver desde la dación de la Ley N°28294 y sus modificatorias sobre el Sistema Nacional de Catastro en el Perú, hasta el momento no se ha cumplido con la meta de realizar el catastro en todo el territorio nacional. Por lo que con el catastro que se tiene logrado hasta el momento se hace difícil contar con toda la información territorial de los predios en el Perú.

#### **1.1.1.3. Definición de Términos Básicos**

Para el mejor desarrollo del presente trabajo de investigación es importante fijar con mucha claridad, exactitud enunciando de manera univoca la definición de las palabras claves, según la siguiente relación:

- A. Habilitación Urbana de Oficio.-** Es un procedimiento administrativo, que cumpliendo ciertas requisitos regulados en la propia norma, las municipalidades distritales o provinciales emiten una resolución declarando habilitado de oficio un predio matriz que registralmente se encuentra como rustico o erizado, por estar ubicado en zonas urbana consolidadas (90%), que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios (agua, alcantarillado, luz, gas etc), en dicha resolución se dispone la inscripción registral del cambio de uso del predio matriz de rustico o erizo a urbano, las habilitaciones urbanas de oficio no están sujetas a los aportes reglamentarios, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.
- B. Co-propiedad.-** Esta figura se da cuando dos o más personas son propietarios en común de un bien o un conjunto de bienes, que lo adquirieron por herencia o por cuotas, por lo tanto la propiedad es compartida.
- C. División, Partición y Adjudicación. -** Cuando se extingue la copropiedad dando lugar a títulos individuales, la misma que debe ser formalizada ante un Notario Público a través de una Escritura Pública, siendo a petición de parte, para lo cual deberán concurrir todos los copropietarios y estar de acuerdo, de no ser así se deberá recurrir al Poder Judicial a fin de que esta resuelva la controversia.
- D. Acto Jurídico. -** *“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.”* Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2015) Decreto Legislativo N°295 Código Civil. Lima. Autor.
- E. Propiedad. -** Es un derecho constitucional sobre un bien. Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien. Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social. Sánchez I. noviembre 2010. El Derecho de Propiedad y la Posesión Informal. Proyecto social de Derecho, (1), 16-17

**F. Posesión.** - *“(...) se debe tener que, salvo que la ley regule lo contrario, la posesión debe ser considerada como la potestad o señorío factico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; debiendo considerarse poseedor aquel que, aun cuando reconozca en otro en otro la propiedad, en los hechos obra o se conduce como propietario usando o disfrutando el bien”*. Lama H. octubre del 2009. Revista Oficial del Poder Judicial, 2(1), 139-158.

**G. SUNARP.** - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

**H. Títulos Archivados.** - Son los documentos que se presentaron para que se inscriba un acto en los Registros Públicos, ellas sustentan la inscripción y se guarda en el Archivo Registral de la Oficina Registral correspondiente, si fuera necesario conocer los antecedentes de los asientos registrales, se solicita una copia indicando el número de Título que diera origen a la rogatoria.

**I. Principio de Buena Fe Registral.** - Recogido expresamente este principio en el artículo 2014 del Código Civil del año 1984: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

En el presente trabajo se detallan los siguientes problemas de investigación:

### **1.2.1. Problema General**

La pregunta general ante la problemática es la siguiente:

¿De qué manera la Habilitación Urbana de Oficio restringe el derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

¿Cómo la falta de implementación del Catastro Único en el Perú conlleva a una afectación del derecho a la propiedad en el Registro de predios (SUNARP) Lima 2019.

¿De qué manera la Ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera El Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?

¿Cuál es la importancia que tiene la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?

### **1.3. JUSTIFICACIÓN**

La justificación de la presente investigación se basa en la falencia de la norma, respecto a que no está cumpliendo el objetivo principal y de fondo, dado que como se dijo la habilitación urbana de oficio, si bien es cierto que una vez culminado el proceso a nivel municipal, tenemos una problemática que se viene a futuro, decir una vez logrado la independización de los lotes de terreno que conforman la habilitación; si es el caso donde los propietarios registrales son varios es decir tienen la copropiedad; dado que la modificatoria a la LEY N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, a través del Decreto Legislativo N°1426.

Algunos aspectos de esta modificatoria busca subsanar los inconvenientes del pasado como por ejemplo, la solicitud de la independización de los lotes de terreno que conforman la habilitación urbana, antes de la modificatoria era imperante que concurran la totalidad de los propietarios, resultando este un gran obstáculo; dado que, era muy complicado lograr la concurrencia de la totalidad de los copropietarios. Ahora para solicitar la inscripción individual de los lotes de terreno que resulten de un proceso de habilitación urbana de oficio, en el registro de la propiedad inmueble, solo es

necesario que concurren el 50% más uno de los copropietarios o el 50% más uno de los posesionarios.

Entonces estaría inscribiéndose de manera independizado cada uno de estos lotes de terreno en su condición de urbano; sin embargo el legislador no ha advertido que la solución resultaría peor, ya que, se independizan cada unidad inmobiliaria a nombre de todos y cada uno de los copropietarios, quienes pasaran de ser propietarios de manera conjunta de una parcela rústica a ser copropietarios en lotes individualizados pero urbanos.

Es decir como sabemos según lo que se detalló en el presente trabajo estamos frente a parcelas donde existen posesión de terceros de buena fe que nunca inscribieron la transferencia de dominio, es decir solo consta su derecho a la propiedad sustentado en un contrato privado de compra venta, y claro está la posesión de muchos años; entonces ahora que ya se logra inscribir de manera independizado en registro correspondiente, se estaría vulnerando el principio de buena fe registral dado que lo que se publicita no es la realidad, lo cual va ocasionar un perjuicio económico y jurídico respecto de su propiedad.

Por lo tanto pretendo proponer una modificatoria a la norma en el sentido que los inconvenientes suscitados sean superados; dicha modificatoria va en el sentido que la independización de los lotes de terreno que resulten de la habilitación urbana de oficio, se inscriban conjuntamente con la división y partición y adjudicación de los lotes de terreno, teniendo como sustento suficiente las escrituras públicas que dieran merito a la compra venta de las alícuotas de los predios, toda vez que en ellas se indica con detalla la ubicación, manzana. y lote o numeración, sustentándose en el levantamiento catastral que la municipalidad correspondiente tendría como obligación que realizar y esta deberá ser parte del expediente que llegue a registros.

De esta manera podríamos realmente darle sentido a esta modalidad de habilitación urbana de oficio y cumplir con la solución del problema de fondo. Sobre todo, evitaríamos la posible carga procesal que se viene como consecuencia de la reciente modificatoria de la LEY N°29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

#### **1.4. RELEVANCIA**

El presente trabajo de investigación es relevante; toda vez que, buscar una modificatoria de la norma específicamente a la LEY N°29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; con el propósito de dar solución al problema principal del saneamiento físico legal de los predios en el Perú, con ello también asegurar la seguridad jurídica, que versan en la economía de las personas que ostentan una propiedad que aún no logra inscribirla a su nombre a pesar de ser el propietario en la práctica.

La modificatoria de la norma en mención o en el mejor de los casos la dación de una LEY específica, que permita la inscripción de los predios que resulten de un proceso de Habilitación Urbana de oficio, cuando estamos frente a un inmueble matriz donde concurren varios copropietarios. La misma que, hasta el momento está demostrado que complica la etapa final de la ejecución del saneamiento físico legal de los inmuebles, toda vez que los propietarios muchas veces desconocen este proceso de saneamiento, y temen estar frente a un posible fraude o despojo de su propiedad es por ello que se niegan a firmar la individualización así como las escrituras públicas de división partición y adjudicación de estos inmuebles. Es así que muchos de los procesos de habilitación urbana de oficio se quedan en solo una resolución, que se logra inscribir convirtiendo en urbano dicho predio, mas no cumple con el fin último que es reconocer la propiedad de los adquirientes de lotes de terreno.

Es por ello que es importante la dación de la norma que permita destrabar esta etapa del proceso de saneamiento del predio en el Registro de Propiedad Inmueble en SUNARP

#### **1.5. CONTRIBUCIÓN**

El presente trabajo de investigación es de mucha utilidad para todos los profesionales especializados en la materia, dado que se realiza en base a criterios y conceptos sobre la habilitación urbana de oficio, la propiedad inscrita en registros públicos y el catastro; es trascendente la intervención del funcionario municipal en el proceso, pero sin dejar de lado a los copropietarios como requisito para su independización mediante la habilitación urbana de oficio

en el registro de predios, dado que la modificatoria por un lado facilitaría la inscripción del predio independizado, pero generara un problema posterior y es justamente enfocándome en dicha problemática futura que mi propuesta está enfocado a la modificatoria de dichas norma a fin de lograr disminuir la brecha existente en el proceso de saneamiento físico legal de las propiedades en nuestro país.

También es importe resaltar que con el análisis que se ha realizado en el presente trabajo, ponemos en alerta a la tremenda carga procesal que se incrementara en los siguientes años, como consecuencia de los procesos de habilitación urbana de oficio, las mismas que en la actualidad se viene dando de manera masiva quedando solo a nivel municipal o registral, y que al advertir que no se podrá ejecutar los adquirientes de lotes de terreno, recurrirán al poder judicial a fin de hacer respetar su derecho adquirido, y que se publicita en el registro de una manera equivocada, conllevando a la vulneración del principio de buena fe.

## **1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.6.1. Objetivo General**

- Determinar de qué manera la Habilidad Urbana de Oficio restringe el derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima, 2019.

De este objetivo se propone la dación de una norma que permita la inscripción individualizada de los predios que resulten de un proceso de Habilidad Urbana de Oficio, evitando así la vulneración del principio de buena fe registral, toda que cuando se trata de un predio matriz donde concurre varios copropietarios, la individualización de los lotes de terreno será a nombre de los mismos la cual no refleja la realidad, toda vez que, el predio esta posesionado por un adquiriente de lote de terreno resulta ser los copropietarios sino solo uno de ellos, que es el que tiene el mayor porcentaje el predio matriz.

En conclusión, al ejecutarse la individualización de los predios estamos frente a una restricción del derecho de la propiedad, es por ello que se buscara demostrar que es necesario la norma que facilite la inscripción individualizada al



mismo tiempo que la división, partición y adjudicación de los predios considerando los títulos archivados que obran en Registro de Predios de SUNARP.

### **1.6.2. Objetivos Específicos**

- a) Identificar cómo la falta de implantación del Catastro Único en el Perú, conlleva a una afectación del derecho a la propiedad en el Registro de predios (SUNARP) Lima, 2019.
- b) Establecer de qué manera la Ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera El Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019.
- c) Descubrir cuál es la importancia que tiene la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019.

Con estos objetivos lo que se busca es generar la normatividad, que permita facilitar un adecuado y razonable ejecución, de la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios de la SUNARP. Con lo que se evitara una futura carga procesal al Poder Judicial en el afán de ejercer el derecho de propiedad.

En el presente trabajo de investigación se ha buscado los antecedentes históricos, jurisprudenciales, teóricos y prácticos que sustentan el hecho de porque es necesario la normativa que facilite la ejecución del proceso de habilitación Urbana de Oficio, en el Registro de Predios de SUNARP, considerando los títulos archivados para la disposición del predio y la inscripción de la misma, con división partición y adjudicación del predio a cada uno de los copropietarios, según lo que se detalla en la escritura pública, otorgada por el notario y que origino la inscripción del llamo "Titulo por Acciones y Derechos".

## **II. MARCO METODOLÓGICO**

### **2.1. SUPUESTO**

#### **2.1.1. Supuesto Principal**

La ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios, cuando no se ha implementado el Catastro Único a nivel nacional, restringir el derecho a la propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima, 2019.

#### **2.1.2. Supuestos Secundarios**

- 1) La falta de implementación del Catastro Único en el Perú conlleva a una afectación del Derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.
- 2) La ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera el Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.
- 3) Resulta importante la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.

### **2.2. CATEGORÍAS**

#### **2.2.1. Categoría Principal**

- La Habilitación Urbana de Oficio.
- El Derecho de la Propiedad.
- El Catastro Único en el Perú.
- Principio de Fe Pública Registral.
- La Inscripción de La Propiedad Inmueble en el Registro de Predios.

#### **2.2.2. Categoría Secundarias**

- La división Partición y Adjudicación de Predios.

- Los Títulos Archivados.
- Copropietarios de predios rústicos.
- Elementos Normativos, jurídicos y doctrinarios de la Habilitación Urbana de Oficio.

### **2.3. TIPOS DE ESTUDIO**

La presente investigación es del tipo básica.

Es la que se realiza con la finalidad de producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales, no está dirigida al tratamiento inmediato de un hecho concreto, ni a resolver una interrogante fáctica, sino que únicamente es una investigación para profundizar la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad. (Carrasco, D.2009:49)

La presente investigación es de nivel descriptivo.

Buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan estas. (Hernández, Fernández y Baptista. 2010:80)

### **2.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

La investigación cualitativa se caracteriza por la flexibilidad en su diseño metodológico a tal punto que cada enfoque tiene su propio método, el cual igualmente es flexible frente al tema de investigación y el contexto donde se realiza el estudio. La flexibilidad obedece a la posibilidad de advertir durante el proceso de investigación situaciones nuevas o imprevistas vinculadas con el tema de estudio (Bernal 2016:77)

Para el diseño de investigación se estudiará la problemática que hemos encontrado en nuestra sociedad, tal cual se ha presentado, sin ningún tipo de manipulación o interferencia.

## **2.5. ESCENARIO DE ESTUDIO**

El escenario siendo el lugar donde los sujetos investigados se desenvuelven, a quienes se ha elegido con el fin de evaluar en el mismo lugar aquellos supuestos que se han plantado en el presente trabajo de investigación. Es decir el escenario elegido tiene la característica de ser accesible y sobre todo porque es fuente de mucha información, dicho escenario ha sido considerado por reunir las condiciones que son necesarias en el presente trabajo de investigación.

En consecuencia de lo expresado el escenario donde se desarrollará mi trabajo de investigación es en la ZONA REGISTRAL N° IX – Sede Lima, de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos. Toda vez que es el ámbito de ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, y la individualización de los predios originados de la misma.

## **2.6. CARACTERIZACIÓN DE LOS SUJETOS**

En el enfoque cualitativo que utilizaremos para el desarrollar la investigación, definiremos a los sujetos que son materia de análisis quienes tienen estrecha relación con la problemática, como abogados registradores públicos de la coordinación del Registro de Predios de la ZONA REGISTRAL N° IX – Sede Lima, de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos.

Dichos especialistas serán entrevistados sobre el tema materia de investigación, a fin de que conocer los alcances y experiencias en la ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios, de manera especial en la inscripción de la individualización de los lotes de terreno que resultaron del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad.

Los especialistas como conocedores de la normativa vigente, es decir Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones,

específicamente el Art. 24° que regula la Habilitación Urbana de Oficio, se les realizara una entrevista habiéndole preguntas de la problemática que se presenta a nivel registral, cuando se habla de individualización de los predios resultantes del proceso de H.U. de Oficio, y sobre todo cuando estamos frente a la necesidad de la concurrencia de varios copropietarios.

Asimismo, sabiendo que no es característica de un trabajo de investigación del tipo cualitativo, el determinar una población o universo de estudio para luego seleccionara una muestra, sustentamos el presente trabajo en la selección de un grupo de especialistas, que no son otros que los Abogados Registrales, de la coordinación del registro de Predios, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por el amplio conocimiento de la materia, y la vasta experiencia que les otorga la función que realiza dentro de la SUNARP.

Entonces se puede afirmar que lo que se busca con este tipo de entrevistas a especialistas en la materia, no es otra cosa que validar los supuestos y sobre todo permita reforzar y arribar a las conclusiones y recomendaciones.

Es importante dejar en para la caracterización que la población es un grupo de especialistas en materia de Habilitación Urbana de Oficio de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de SUNARP; tomando como concepto aquella donde Hernández, Fernández y Baptista (2014:235) dicen: *“La población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (...) Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y de tiempo”*.

Por lo tanto, la población objetivo de la presente investigación estuvo compuesta por los Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP.

<b>CATEGORÍA</b>	<b>POBLACIÓN</b>
Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP	12

Fuente: Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP.

Complementando lo dicho sobre la población diremos que según Hernández, Fernández y Baptista (2006: 235), nos explican sobre: *“La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en su característica al que llamamos población (...). Básicamente categorizamos las muestras de dos grandes ramas, las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas”*.

*“El muestreo es no probabilístico, en las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. Aquí el procedimiento no es mecánico, ni con base de fórmula probabilidad, sino depende del proceso de toma de decisiones de una persona o de un grupo de personas, y desde luego las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación”*.  
(Hernández, Fernández y Baptista 2014:176)

En consecuencia, la muestra con la que se trabajó la presente investigación es no probabilística intencionada. El criterio que se utilizó para delimitar la muestra estuvo relacionado con los Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, quienes son los responsables del saneamiento físico legal.

<b>CATEGORIA</b>	<b>MUESTRA</b>
Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP	6

Fuente: Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP.

## **2.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA**

De todo lo detallado anteriormente, se desarrollará un tipo de metodología básica, con el fin de recabar la información de la realidad, la misma que permita proponer un proyecto de ley, la misma que a su vez permita la inscripción individualizada de los predios que resulten de un proceso de habilitación, tomando como base sustentatoria los Títulos Archivados que obran en SUNARP. Para ello se realizará una interpretación argumentativa y adecuada, de los antecedentes históricos, doctrinarios y jurídicos de la norma en cuestión, con la finalidad de alcanzar el logro del saneamiento físico legal de los predios en el Perú, y acortar la tremenda brecha existente a la fecha, y porque no decir evitar las futuras cargas procesales sobre cuestiones de prescripción adquisitiva de dominio vía judicial. Para ello se propone un proyecto de ley enfocado a la inscripción individualizada de los predios que resulten del proceso de Habilitación Urbana de Oficio donde es necesario la concurrencia de varios copropietarios, es decir la división partición y adjudicación de los lotes de terreno teniendo como determinante los títulos archivados.

Finalmente, respecto a la trayectoria se puede resumir que el presente trabajo de investigación seguirá la siguiente ruta:

- a) Determinar el tipo de trabajo de investigación que se realizará.
- b) Recabar las diversas fuentes de información sobre los antecedentes nacionales e internacionales.
- c) Se procederá a escoger el diseño de investigación que se va realizar.
- d) Se procederá a especificar el número de especialistas a entrevistas (muestra).
- e) Para la recolección de datos se procederá a elaborar la guía de entrevista.
- f) Proceder a recoger los datos obtenidos.
- g) Finalmente se interpretará y analizarán los datos obtenidos en las entrevistas.

## **2.8. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

### **2.8.1. Técnicas de Recolección de Datos**

*Las técnicas son los medios por los cuales se procede a recoger información*

*requerida de una realidad o fenómeno en función a los objetivos de la investigación (...) Las técnicas pueden ser: Directas e Indirectas. (Sánchez y Reyes. 2015:171)*

En el presente trabajo de información se realizaron las siguientes técnicas para obtener información relevante y objetiva

- La Entrevista: “Es un instrumento muy utilizado en la investigación social y consiste en un dialogo interpersonal entre el entrevistador y entrevistado, en una relación cara a cara, es decir, en forma directa.” (Carrasco 2007:315).
- Técnica del Análisis documental.
- Técnica de Fichaje para registrar la indagación de bases teóricas del estudio.
- Técnica de procesamientos de datos de las entrevistas.
- Técnica de opinión de expertos para validar la encuesta cuestionario.

Las técnicas y los instrumentos que se utilizarán para el desarrollo de la recolección de datos, su validez y confiabilidad deberán complementarse, es decir por medio de su aplicación nos permitirá conseguir datos de forma clara, ordenada con la finalidad de que nuestra investigación se desarrolle de manera coherente, adecuada, transparente y conveniente.

Mediante la guía de preguntas de entrevistas, plantearemos seis interrogantes a 06 expertos en la materia que nos permita identificar su punto de vista respecto a la habilitación urbana de oficio y la inscripción individualizada de los lotes de terreno que resulten de ella en la Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, específicamente en el registro de la propiedad inmueble; el logro del objetivo social de la norma, a fin mejorar la calidad de vida y el saneamiento físico legal del predio.

### **2.8.2. Instrumentos de Recolección de Datos**

Es importante definir a los instrumentos como los recursos de que puede valerse el investigador para acercarse a los problemas y fenómenos, y extraer de ellos la información: formularios de papel, aparatos mecánicos y electrónicos



que se utilizan para recoger datos o información, sobre un problema o fenómeno determinado. (sabino.1992: 114).

“El investigador es el instrumento de recolección de los datos, se auxilia de diversas técnicas que se desarrollan durante el estudio. Es decir, no se inicia la recolección de los datos con instrumentos preestablecidos, sino que el investigador comienza a aprender por observación y descripciones de los participantes y concibe formas para registrar los datos que se van refinando conforme avanza la investigación. (Hernández, R. Fernández, C. Baptista, P. 2010:13)

La guía de Entrevista: El investigador fórmula preguntas a las personas capaces de aportarle datos de interés, estableciendo un dialogo peculiar, asimétrico, donde una de las partes busca recoger informaciones y la otra es la fuente de esas informaciones (...) La ventaja esencial de la entrevista reside en que son los mismos actores sociales quienes proporcionan los datos relativos a sus conductas, opiniones, deseos, actitudes y expectativas, cosa que por su misma naturaleza es casi imposible de observar desde afuera. Nadie mejor que la misma persona involucrada para hablarnos acerca de todo aquello que piensa y siente, de lo que ha experimentado o proyecta hacer. (Sabino, 1992:116).

- La guía de entrevista.

“La guía de entrevista tiene la finalidad de obtener la información necesaria para comprender de manera completa y profunda el fenómeno del estudio”. Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M. (2010)

Así mismo es importante dejar en claro que el presente trabajo de investigación se utilizó los métodos empíricos como la observación, que permitieron obtener la información necesaria.

“El método inductivo, con este método se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con el estudio individual de los hechos y se formulan conclusiones universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría”. (Bernal, C. 2006:56).

La misma que implica que el estudio de los hechos individuales o particulares, con la finalidad de obtener una conclusión en forma general y sea de aplicación bajo este método.

El análisis sintético: Nos sirvió para realizar el análisis de los resultados que se obtuvo con la investigación y elaborar conclusiones.

El método descriptivo que consiste en describir e interpretar sistemáticamente un conjunto de hechos relacionados con otras variables tal como se da en la presente investigación.

## **2.9. RIGOR CIENTÍFICO**

En el presente trabajo de investigación fue realizado consultando fuentes viables y veraces, y se ha cumplido con respetar la metodología y los derechos de autor, quienes han sido debidamente citados. En este sentido,

Tarazona Quiñones, T. (2017) haciendo referencia a Gonzales (2002)

*Cuando una investigación sea ética debe tener valorización, lo que simboliza juicio sobre su importancia social, científica o clínica; (...) esta deber proponer una participación que conlleve a mejoras en las condiciones de vida o en la comodidad, o también que produzcan conocimientos que puedan abrir oportunidades de superioridad o de solución, aunque no sean en forma inmediata. (p.98)*

Es por ello en el presente trabajo de investigación se ha cumplido con respetar los lineamientos ya previamente establecidos, en lo que respecta a los derechos de autor y la propiedad intelectual.

Asimismo, se han empleado adecuados juicios de valores de los principales representantes de fuentes de relevancia social, científica y doctrinal que han desarrollado sobre la materia de presente investigación vale decir La Habilitación Urbana de Oficio y la ejecución a través de la inscripción de la individualización de los inmuebles en el Registro de la Predios de la SUNARP.

Sobre los derechos de autor y la propiedad intelectual, en el desarrollo del trabajo de investigación se ha establecido y respetado las normas que se

establecen en APA, reconociendo el adecuado respeto por cada cita textual, indicando de manera adecuada el parafraseo y sus referencias bibliográficas.

Así mismo se cuida celosamente la intimidad de los especialistas entrevistados. Es por ello que en el presente trabajo de investigación se basa en la credibilidad, aplicabilidad y la transparencia para cumplir con las respectivas reglas de la metodología científica que se ha optado para la realización del presente trabajo de investigación.

Y finalmente se espera contar con el filtro de los especialistas y el asesor de tesis de la Universidad Privada TELESUP según lo que corresponde en este tipo de trabajo de investigación.

## **2.10. Aspectos Éticos**

En el presente trabajo de investigación se ha realizado en base a fuentes veraces y viables, respetando la metodología de investigación y el derecho de autor, citando para ello a todos los autores consultados. En ese sentido según González M. (2014). Recuperado de una publicación realizada para la Organización de Estados Iberoamericanos para la educación, la ciencia y la cultura, titulada Aspectos Éticos de la investigación Cualitativa, dice:

*(...) El ejercicio de la investigación científica y el uso del conocimiento producido por la ciencia demandan conductas éticas en el investigador y el maestro. La conducta no ética no tiene lugar en la práctica científica de ningún tipo. Debe ser señalada y erradicada. Aquel que con interés particulares desprecia la ética en una investigación se corrompe a sí mismo. Hay un acuerdo general en que hay que evitar conductas no éticas en la práctica de la ciencia. Es mejor hacer las cosas bien que hacerlas mal. Pero el problema no es tan simple porque no hay reglas claras e indudables. Cabalmente la ética trata con situaciones conflictivas sujetas a juicios morales.*

De lo manifestado por el autor debo dejar en claro que se ha respetado los lineamientos de un trabajo de investigación cualitativa, en referencia a los derechos de autor y la propiedad intelectual, en concordancia al juicio moral, por

lo que no se ha permitido que prime los intereses personales ante situaciones conflictivas; por lo que; se han tenido en cuenta los siguientes valores específicos con enfoque ético:

### **Valor Social**

El presente trabajo de investigación tiene un valor social porque está orientado a lograr el bienestar jurídico de una parte de la población donde existe una problemática frente a su derecho de propiedad adquirido de buena fe; por falta de una regulación idónea de la normativa respecto a la ejecución en el Registro de predios e la Habilitación Urbana De Oficio. En el presente trabajo de investigación hace una propuesta viable con el único fin de lograr destrabar el procedimiento administrativo del Saneamiento Físico Legal de los predios en el Registro correspondiente; con lo cual se obtiene el beneficio para ese sector de la población con dicha problemática y con ello aliviar la carga procesal al Poder Judicial frente a las demandas de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

### **Valor Científico**

El trabajo de investigación se realiza frente a una necesidad social, y se plantea alternativas legales, viables y éticos, lo cual le da un valor científico; toda vez que se busca la inscripción de la división partición y adjudicación de los predios que resulten de un proceso de Habilitación Urbana de Oficio, remitiéndose a los Títulos Archivados; toda vez que, del análisis legal y tomando en cuenta sobre el aspecto social de la problemática existente advertimos que no se vulneración el derecho a la propiedad si se modifica la normativa en ese sentido. Resultando un trabajo de investigación coherente con la problemática y la necesidad social, se han enmarcado en un marco teórico suficiente basándose en fuentes documentales viables y veraces, cuidando el lenguaje para comunicar el informe que refleja el proceso de investigación cuidando los valores científicos en su estructura y estilo, así mismo se ha cuidado la correspondencia entre la realidad cultural, psicológica y social de los sujetos materia de la presente investigación con respecto a los métodos empleados y los resultados.

## **Evaluación Independiente**

El presente trabajo de investigación cualitativa ha cuidado meticulosamente al seleccionar a los especialistas quienes por el instrumento de la entrevista proporcionan su apreciaciones respecto al asunto de investigación, cuya información recabada ha sido adherida a los requisitos éticos, sin distorsionar y minar los juicios de valor que los entrevistados, siendo estos profesionales especialistas en la materia de habilitaciones urbanas, se ha realizado una evaluación independiente a quienes se les ha tratado éticamente y no como medios u objetos.

## **Derecho de autor y propiedad intelectual**

En el desarrollo del presente trabajo de investigación se ha cuidado en adecuarlo según lo establecido en las normas APA, las cuales son estándares internacionales para la elaboración de textos escritos por lo que, se realiza respetando las citas textuales, sin olvidar el parafraseo de las citas mencionadas y señalando adecuadamente las referencias bibliográficas, porque es una actividad necesaria y obligatoria de todo investigador que procede con principios éticos.

Se puede incluir fragmentos de obra, siempre que se consigne a autor y fuente y exista una justificación. (INDECOPI. (2017). Derechos de autor. Lima: autor)

### III. RESULTADOS

#### 3.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS

En esta sección del trabajo de investigación se procederá a mostrar los resultados con respecto a las entrevistas que se realizaron a los especialistas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, de acorde con el enfoque cualitativo, la misma es un tipo de investigación orientada básicamente en la comprensión.

La muestra que se tomo ha sido realizada a través de forma presencial y por escrito, a cada uno de los especialistas registradores públicos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, quienes muy amablemente han respondido a cada una de las preguntas formuladas, desde su experiencia y apreciación profesional. Asimismo, el tiempo que ha sido empleada para realizar las entrevistas a los especialistas fue desde 30 de mayo hasta el 30 de junio del año 2019.

Del cuestionario de preguntas se procederá a explicar el resultado que origino cada pregunta, la misma es como sigue:

1. ¿Usted está de acuerdo con la modificatoria de la norma respecto a la intervención de los posesionarios del predio rústico para solicitar la independización del inmueble mediante Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios?

En esta pregunta se observa que la totalidad (06) de los entrevistados, especialistas en Habilitación Urbana, están de acuerdo con la intervención de los posesionarios, toda vez que la resolución de habilitación urbana de oficio debería generar la independización de los predios resultantes de manera automática sin embargo se requiere para la individualización la intervención de los propietarios, los copropietarios o los posesionarios (hasta en un 50% más uno)

2.- ¿Cree usted en la posibilidad inscribir la independización y adjudicación de los predios en una Habilitación Urbana de Oficio en mérito a los Títulos Archivados y a solicitud de los posesionarios, considerando que actualmente con

la modificatoria (D.L. N°1426) se independiza los predios con una legitimación aparente y vulnerando el Principio de Fe Pública Registral?

En esta pregunta los especialistas coinciden que sería una vulneración del derecho a la propiedad, permitírseles a los poseionarios no propietarios intervenir, en la figura de la división partición y adjudicación, toda vez que al tratarse de actos de disposición de los predios, solo y únicamente debe ser con la intervención de los copropietarios y no de los poseionarios; sin embargo un grupo considera que si se legisla de manera adecuada, sin vulnerar derechos a la propiedad podría ser una forma de destrabar el mecanismo de las habilitaciones urbanas de oficio, que mucha veces se queda en la forma de individualización en copropiedad, a falta de la concurrencia de uno de los propietarios que puede estar impedido, por ejemplo que haya fallecido y exista una pugna de los herederos en vía judicial, es aquí donde la mayoría de los copropietarios se perjudicarían, y no se podría concluir con la figura de división partición y adjudicación mientras no exista una sentencia firme del poder judicial respecto al conflicto dado como ejemplo, es decir proejemos la propiedad de uno y vulneramos la propiedad de otros, en conclusión legislando con los adecuados mecanismos de seguridad jurídica podría darse esta forma de inscripción del predio en el registro correspondiente en SUNARP.

3.- Considera usted posible inscribir en el Registro de Predios la independización y adjudicación de inmuebles a solicitud de los poseionarios en mérito a los Títulos Archivados en una Habilitación Urbana de Oficio considerando que en los Títulos Archivados consta de manera indubitable la correspondencia del predio a cada copropietario?

Los entrevistados coinciden que los predios rústicos donde concurren una multiplicidad de copropietarios es a consecuencia de la deficiencia de la norma respecto al proceso de saneamiento físico legal; por lo tanto consideran que podría regularse al respecto en el sentido que en un proceso de habilitación urbana de oficio, a fin de lograr el objetivo que es la regularización del saneamiento de los predios, y evitar futuras trabas, las mismas que ya se está advirtiendo en la implementación de las nuevas modificatorias de la Ley 29090 con el Decreto Legislativo N°1426.

4.- ¿Cree Usted que la Habilitación Urbana de Oficio debe ser aplicada únicamente en Zonas Catastradas, considerando que el Catastro proporciona la información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio mediante su interconexión con el Registro de Predios?

En la entrevista se observa que todos coinciden que el Catastro Único Nacional, desde regulación las distintas autoridades competentes han justificado la no implementación a la falta de recursos en consecuencia tenemos que solo el 0.3% de las municipalidades han realizado el catastro respectivo. Por lo tanto, está claro que la habilitación urbana oficio se está siendo aplicado en zonas no catastradas; al respecto opinan que, en el proceso de habilitación urbana de oficio debería contemplarse conjuntamente el catastro de la zona por habilitar de esta manera obtendríamos el saneamiento físico legal de los predios en zonas catastradas.

5. ¿Cree usted que la intervención de los poseionarios del predio rustico para la independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio ha sido regulado de manera deficiente, toda vez que agrava la problemática ya existente?

En la entrevista la respuesta de los especialistas al respecto es que la modificatoria a la Ley 29090 en referencia al artículo 24° sobre la Habilitación Urbana de Oficio, donde ahora se permite la intervención de los poseionarios en la independización, creen que está mal regulado; toda vez que, lo que se buscaba que los predios que registralmente son rústicos se conviertan en urbanos, pero la problemática real o mejor dicho el problema de fondo es que esos poseionarios que no son propietarios registrales, pero si poseedores de buena fe, con la independización de los lotes de terreno que poseen por la habilitación urbana de oficio, ahora se encuentran frente a una legitimación aparente, ya que se publicita en el registro como de propiedad de muchos copropietarios a quienes ni siquiera conoce, y con quienes tendría que lidiar para hacer prevalecer su derecho a la propiedad, en conclusión ahora nos encontramos en un problema mayor y se viene una carga procesal, si no se busca adecuar la norma a la realidad existente.



6.- ¿Cómo considera usted debería ser la regulación normativa con respecto a la intervención de los poseionarios del predio rustico en la división partición y adjudicación de la copropiedad mediante la Habilidad Urbana De Oficio en el Registro de Predios?

Los registradores coinciden que en los actos de disposición como la división partición y adjudicación, donde se tenga una partida registral con muchos copropietarios que a la vez son poseionarios y que por razones evidentes de la falta de saneamiento e independización de los predios por la habilitación urbana, tuvieron la imperiosa necesidad de recurrir a esta forma de registro en SUNARP, es decir por acciones y derechos. Estando en ese panorama es que la norma se ha modificado para facilitar la inscripción de la habilitación urbana de oficio, y que por razones de la no concurrencia del 100% de los copropietarios permita que los poseionarios (50% mas 1) soliciten la independización por lo tanto debería de permitir también que la división partición y adjudicación sea a solicitud de los mismos, a fin de evitar la legitimación aparente y vulnerar el principio de fe pública registral.

7. ¿Según su apreciación profesional en una Habilidad Urbana de Oficio cuál sería la consecuencia de la inscripción individualizada con división, partición y adjudicación de los predios en SUNARP por solicitud de los poseionarios y en mérito a los Títulos Archivados?

De las entrevistas realizadas se obtiene que al tratarse de la disposición de la propiedad y como que se sabe que en los títulos archivados obran las escrituras públicas de las acciones y derechos que originaron la inscripción registral, y consta la indicación de los asientos solo la alícuota que representa del área total, sin embargo si uno revisa los las escritura públicas en ellas podemos advertir que se hace referencia el lote de terreno con área medidas y colindancias; por lo tanto, se podría regular para que a solicitud de los poseedores de lotes de terreno que también son copropietarios con un porcentaje del 50% más uno se solicite la inscripción de la división partición y adjudicación de los mismos, pero estableciendo medidas de seguridad como declaración jurada de cada uno de los concurrentes.

## IV. DISCUSIÓN

### 4.1. ANÁLISIS DE DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En relación a los resultados que se han obtenido de las entrevistas a los especialistas, podemos añadir lo siguiente en referencia a la información obtenida en cada pregunta.

1. ¿Usted está de acuerdo con la modificatoria de la norma respecto a la intervención de los poseedores del predio rústico para solicitar la independización del inmueble mediante Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios?

Si bien es cierto que aquí todos coinciden en una respuesta positiva es porque en práctica muchas veces era un problema la inscripción de los lotes que resulten de un proceso de habilitación urbana de oficio cuando se tiene la concurrencia de varios copropietarios y con la falta de uno de ellos la habilitación urbana solo quedaba a nivel local, existiendo un obstáculo en la inscripción en los registros de predios; toda vez que era necesario la concurrencia del 100% de los copropietarios como concluye Tarazona, V. (2017):

*(...) Se ha analizado que está pendiente de aclarar dentro del reglamento de inscripciones del registro de propiedades y en la Ley de habilitaciones urbanas las finalidades de cada procedimiento, en este caso materia de investigación está la habilitación urbana de oficio la cual está dirigida a propiedades rústicas en copropiedad y a la independización como procedimiento registral para independizar los lotes y generar un derecho individual del predio es este caso los predios en copropiedad, si bien la resolución del tribunal registral en la cual se resuelve dicha problemática no es de carácter vinculante, sin embargo si podría servir como antecedente para resolver casos similares.*

2.- ¿Cree usted en la posibilidad inscribir la independización y adjudicación de los predios en una Habilitación Urbana de Oficio en mérito a los Títulos Archivados y a solicitud de los poseionarios, considerando que actualmente con la modificatoria (D.L. N°1426) se independiza los predios con una legitimación aparente y vulnerando el Principio de Fe Pública Registral?

Al estar divididos las opiniones vertidas al respecto de este, punto sin embargo considero que si bien es cierto que los poseionarios también son copropietarios, pero que por razones que impedía la concurrencia de los mismos a la individualización de los predios pero adjudicándose a los que si concurren, lo cual conllevaba a que finalmente la habilitación urbana de oficio no se inscriba en los registros de predios. Ahora estamos frente a lotes independizados a solicitud de los poseionarios, pero que vulnera el principio de publicidad y fe pública registral, toda vez que los asientos registrales originan una legitimación aparente, es decir que terceros de buena fe podrían verse burlados por cualquiera de los copropietarios que consta en los registros, pero que no son los poseedores de lotes de terreno; esto finalmente nos conllevará a una carga procesal en el poder judicial. Haciendo referencia del mejor derecho de propiedad. Rodríguez, A. (febrero 2017) haciendo referencia a la Casación N°4148-2015- Apurímac, señala: *“La pretensión de mejor derecho de propiedad es imprescriptible (...) En la pretensión declarativa de dominio (o “mejor derecho de propiedad”) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconcomiendo. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. La doctrina nacional también ha sumido ese criterio indicando que, si la propiedad es imprescriptible, la pretensión declarativa de dominio también lo es; en tanto, si el derecho no prescribe, el remedio tampoco puede hacerlo. En esa perspectiva, en este tipo de pretensiones no le son de aplicación los plazos contenidos en el artículo 2001 del Código Civil, cuyos supuestos más bien están dirigidos a otras acciones reales”*.

3.- Considera usted posible inscribir en el Registro de Predios la independización y adjudicación de inmuebles a solicitud de los poseionarios en mérito a los Títulos Archivados en una Habilitación Urbana de Oficio considerando que en los Títulos Archivados consta de manera indubitable la correspondencia del predio a cada copropietario?

Haciendo referencia a la implementación de las nuevas modificatorias de la Ley 29090 con el Decreto Legislativo N°1426, los entrevistados coinciden en que si se podría regular una normativa específica, a fin de darle fluidez al tráfico y regularización del saneamiento físico legal de la propiedad; respecto a los títulos archivados podemos afirmar que en este tipo de habilitación urbana de oficio, donde se hace necesario la concurrencia del 100% de los copropietarios para la disposición del predio por división, partición y adjudicación, tenemos que muchas veces esto es complicado por no decir imposible, en consecuencia estaríamos frente a lotes de terreno que resultaron de un proceso de habilitación urbana de oficio independizado a nombre de los copropietarios que no necesariamente son poseedores del predio, conllevando a una publicidad engañosa y una legitimación aparente.

Así mismo si nos referimos a los títulos archivados sobre las escrituras públicas que originaron los asientos del título por acciones y derechos, advertiremos en el 100% de ellos que aparte de indicar la alícuota respecto al área mayor, se señala de manera indubitable las medidas y colindancias del predio. Por lo tanto, la regulación se puede hacer en ese sentido a fin de lograr el objetivo final de la norma y adecuarse a la realidad existente en nuestro país.

Ling, S. (2014) nos dice sobre los Títulos Archivados: *“Los títulos archivados son todos los documentos sustentatorios vinculados a un registro (en el Registro Público), que se presentaron para que proceda la inscripción de un acto en los Registros Públicos; cuando SUNARP inscribe un acto, los documentos que respaldan esa inscripción se guarda en el Archivo Registral de la Oficina Registral”*.

4.- ¿Cree Usted que la Habilitación Urbana de Oficio debe ser aplicada únicamente en Zonas Catastradas, considerando que el Catastro proporciona la información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio mediante su interconexión con el Registro de Predios?

Sabiendo que solo el 0.3% de las municipalidades a nivel nacional logrado implantar el Catastro en nuestro país, considero que debería ser causal para que las autoridades competentes a realizar el catastro, la misma que debe ser paralelo con la habilitación urbana de oficio, toda vez que el catastro va a proporcionar datos relevantes respecto al predio, datos como un código único, referencia de los titulares del predios, datos físicos etc. Es importante que se tenga presente la implementación del Catastro Único, y si va de la mano con el saneamiento físico legal del predio, tendríamos lotes de terreno totalmente identificados.

Rosas, A., Rojas, G. y Herrera, Y. (2018) en su trabajo de investigación concluyeron: *“Se evidencia la ineficiencia de los gobiernos locales para general catastro, pues únicamente el 0.3% de las municipalidades del Perú, es decir 5 municipalidades de un total de 1,876 han logrado realizar el catastro y ser declaradas como “zonas Catastradas” por el SNCP (Miraflores, San Isidro y Los Olivos en Lima, San Jerónimo en Cusco y Casa Grande en Trujillo). Asimismo, se evidencia que aproximándose 1,500 municipalidades bajo las categorías C y D, según clasificación del MEF, no tienen capacidad técnica ni operativa para el desarrollar el catastro, conforme a los criterios del SNCP”*

5. ¿Cree usted que la intervención de los poseionarios del predio rustico para la independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio ha sido regulado de manera deficiente, toda vez que agrava la problemática ya existente?

Si bien es cierto que la modificatoria a la Ley 29090 en referencia al artículo 24° sobre la Habilitación Urbana de Oficio, donde se permite la intervención de los poseionarios en la independización, es deficiente toda vez que la normativa debió haber contemplado la división, partición y adjudicación, a fin de lograr con el objetivo del saneamiento físico legal del predio. Mi postura es en el sentido de que las normas deben adecuarse a la realidad, es en ese sentido

que se debe crear una normativa específica a fin de optimizar la Ley 29090 respecto al saneamiento por habilitación urbana de oficio, de lo contrario nos veremos inmersos en pugnas judiciales ocasionando una carga procesal al poder judicial, toda vez que nadie desea ver vulnerado su derecho a la propiedad.

6.- ¿Cómo considera usted debería ser la regulación normativa con respecto a la intervención de los poseionarios del predio rustico en la división partición y adjudicación de la copropiedad mediante la Habilidad Urbana De Oficio en el Registro de Predios?

Si bien es cierto que en la habilitación urbana de oficio, al momento de ejecutar en el registro de predios nos encontramos con un problema cuando no concurre el 100% de los copropietarios, es en ese sentido que se modifica y ahora se permite que los poseionarios (50% mas 1) soliciten la independización; por las misma razones que no concurren para la individualización los copropietarios tampoco lo harán para la división partición y adjudicación de lotes de terreno, es por ello que considero de debería adecuarse con las medidas de seguridad jurídica para que a solicitud de los poseioneros y refiriéndose a los títulos archivados se realice la independización con adjudicación de los predios.

7. ¿Según su apreciación profesional en una Habilidad Urbana de Oficio cuál sería la consecuencia de la inscripción individualizada con división partición y adjudicación de los predios en SUNARP por solicitud de los poseionarios y en mérito a los Títulos Archivados?

Ya estamos advirtiéndole que en la ejecución de la habilitación urbana de oficio, con la solicitud de los poseedores de lotes de terreno que también son copropietarios con un porcentaje del 50% más uno, se inscribe el lote independizado; sin embargo soluciona el problema de una manera parcial toda vez que, para que sea no se origine una publicidad falsa con una legitimación aparente es necesario que la habilitación urbana de oficio debe concluir definitivamente en la división partición y adjudicación de los predios donde existen copropietarios, para lo cual nos debemos remitir a los títulos archivados.

## V. CONCLUSIONES

### 5.1. Conclusiones

1. Se ha determinado que la modificatoria de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, a través del Decreto Legislativo N° 1426, respecto a la Habilitación Urbana de Oficio está incompleta; toda vez que al independizarse los predios en SUNARP a solicitud de los poseionarios, origina una legitimidad aparente, como consecuencia de la falta de implementación del catastro único a nivel nacional, deviniendo a una restricción del derecho a propiedad y la vulneración del principio de Fe Pública Registral.

2.- Se ha determinado que hasta la actualidad para la inscripción individualizada de los predios que resulten de un proceso de habilitación urbana de oficio, en el registro de predios, ya no es obligatorio la intervención del 100% de los copropietarios del predio rústico, la misma que, al registrarse los predios publicitan una legitimación aparente, sin lograr la adjudicación de los inmuebles a cada copropietarios, sin tener en cuenta que las escrituras públicas que obran en los archivos de SUNARP determina indubitablemente la ubicación, medidas y parámetros del predio a adjudicarse, por tanto se puede legislar en ese sentido con las garantías del caso, a fin de que se independice y se adjudique mediante la habilitación urbana de oficio, es decir con la sola aprobación de la resolución; y de esta manera poder alcanzar el objetivo que es el desarrollo, regularización y saneamiento de un bien inmueble, y evitar que se siga compartiendo una titularidad en copropiedad no deseada, la misma que impide derechos como la regularización de la fábrica, restricción de acceso a servicios básicos, el tráfico inmobiliario, etc., es decir restringiendo el beneficio y el derecho de las personas que adquirieron de buena fe su propiedad.

3.- Así mismo debemos complementar y adaptar las Leyes a nuestra realidad existente, es decir darle a la norma un aspecto social, porque como afirmaba Hans Kelsen en su Teoría Pura del Derecho: "*la norma no es norma y solo norma*", sino que debe estar impregnado de todo elemento social, político, cultural, económico, de valores morales y de conducta en una sociedad determinada, es por ello urge la modificatoria de la Ley respecto a la Habilitación

Urbana De Oficio cuando estamos frente a la pluralidad de propietarios (co - propietarios) del predio matriz, realidad que se repite de sobre manera en la Zona Registral N° IX, esto como consecuencia de las trabas burocráticas que existieron en el pasado en los procesos administrativos de Saneamiento Físico Legal de los predios. Por ello mirando la realidad no es más que espejo de lo devendría en el futuro: una inmensa carga procesal para el Poder Judicial, porque los co - propietarios del predio matriz no se ponen de acuerdo, cuyas discrepancias se alimentan en la ignorancia que existe sobre estos asuntos de saneamiento físico legal de los predios.



## **VI. RECOMENDACIONES**

### **6.1. Recomendaciones**

1.- Se obtiene como recomendación priorizar la implementación del catastro único a nivel nacional, e independizar y adjudicar los predios rústicos en copropiedad mediante el proceso de habilitación urbana de oficio, proponiendo para ello legislar en beneficio de la mayoría, siendo una solución que en lugar de imponer la intervención del 100% de los copropietarios en la etapa de individualización y adjudicación se tome como referencia las escrituras públicas de los títulos archivados que obran en SUNARP, la misma que debería ser a solicitud con firma legalizada del 50% más uno de los copropietarios, o la organización de agrupe a la totalidad de los poseionarios o del 50% más uno de los poseionarios, con ello se daría solución a la problemática actual existente y se estaría evitando la carga procesal por futuras demandas de prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en consideración que el deseo los titulares en copropiedad la formalización, individualización y adecuada adjudicación del predio, logrando así la finalidad primera de la norma que es el saneamiento físico legal del predio, desarrollo urbanístico, mejor tráfico del inmueble y el derecho de disponer de la propiedad sin necesidad de concurrir en titularidad compartida no deseada desde su primera etapa e impuesta por necesidad..

2.- Se propone legislar en el sentido que las habilitaciones urbanas de oficio donde existen la titularidad compartida (copropiedad) de predios rústicos, para su ejecución en el registro de predios, se debe independizar adjudicando el inmueble según corresponda a cada copropietario, para lo cual hay que remitirse a los títulos archivados que obran en SUNARP, esto debe ser a solicitud de los poseionario o de la mayoría de los copropietarios y no del 100% como es requerido actualmente, toda vez que, lo se busca es evitar futura carga procesal en el poder judicial y agilizar el proceso de saneamiento del predio para alcanza el objetivo final de la norma.

3.- Finalmente se recomienda que al legislar sobre actos de independización y adjudicación en un proceso de habilitación urbana de oficio, según lo recomendado en el numeral 2 se debe tener en cuenta que al no concurrir el 100% de los copropietarios, y remitirnos a los títulos archivados, siendo a

solicitud de los poseionarios o la mayoría de los copropietarios, estas deben ser con firma legalizada en forma de declaración jurada, orientado así las garantías del caso y lograr el objetivo máximo el saneamiento físico legal del predio.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVAREZ CAPEROCHIPU, José Antonio, sobre “Derecho Inmobiliario Registral”. Lima; Jurista, 2010. P647.
- AMADO RAMIREZ, Elizabeth del pilar. “Derecho Registral Inmobiliario”. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales, 2018. Primera edición.
- CHANG LOBATON, Richard (2014), “De la concepción civilista del derecho de propiedad predial a la concepción urbanística, una necesaria evolución, 64p. RDA14 – Derecho Administrativo y Propiedad.
- CHAUCA MEJORADA, Martin. Sobre La responsabilidad de ser propietario. En: La Gaceta Civil y Procesal Civil. Tomo 21. Marzo del 2015.
- LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA (2018). Decreto Legislativo N°1426. Normas Legales. El Peruano Lima. autor.
- MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (2017). Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA, Que Aprueba El Reglamento De Licencias De Habilitación Urbana Y Licencias De Edificación. Lima. Autor.
- ENCOBAR ROZAS, Freddy (2015) en THEMIS-Revistas de Derecho N° 67*
- ESQUIVEL OVIEDO Juan Carlos. (2009). El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral. Perú: Gaceta Jurídica.
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos (2009), “El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral”
- ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos (2009), “El Saneamiento de la Propiedad Inmueble en la Jurisprudencia Civil y Registral”, febrero 2009, 174p.Gceta Jurídica S.A
- GARCÍA GARCÍA, Luis. “Principio de Rogación y Legalidad”. En Código Civil Comentado. Tomo X. Lima: Editorial Gaceta Jurídica, 2010.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. “Derecho registral y notarial”. Lima: Ediciones Legales, 2015. III Tomos.

- GONZALES BARRÓN, Gunther. "Derecho urbanístico". Lima: Ediciones Legales, 2013. 02 Volúmenes.
- GONZÁLEZ M. (2014). Aspectos Éticos de la investigación Cualitativa. Recuperado de <https://www.oei.es/historico/salactsi/mgonzalez5.htm>.
- HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2014), "Procesos Civiles Relacionados Con la Propiedad y La Posesión", Juristas Editores E.I.R.L. Lima.
- INDECOPI. (2017). Derechos de autor. Lima: autor
- LAMA H. octubre del 2009. Revista Oficial del Poder Judicial, 2(1), 139-158.
- LEY ORGÁNICA DE LA MUNICIPALIDADES Ley N°27972
- LUENGO MARTÍNEZ, Aitor (2015) "El derecho a la ciudad y su naturaleza Jurídico
- MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. "La fe pública registral y la falsificación de documentos". Revista de Derecho y Cambio Social. Lima 2013, p. 2-5.
- MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS. (2015) Decreto Legislativo N°295 Código Civil. Lima. Autor.
- MIRAVALL MARTINEZ, Katiushka. Sobre Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Alcances sobre los límites y necesidad de la propiedad: La intervención del Estado. Lima: 2010.
- PORTILLO FLORES, Angélica María. "El catastro en el Perú: Estudio teórico jurídico y de gestión". Lima: Palestra Editores, 2009. Primera edición.
- SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – SUNARP. (2013). Resolución N°097-2013-SUNARP/SN: Reglamento De Inscripciones Del Registro De Predios. Lima. Autor.
- SÁNCHEZ I. noviembre 2010. El Derecho de Propiedad y la Posesión Informal. Proyecto social de Derecho, (1), p,16-17.

SITRA Z.R.N°IX. “Legislación Registral Peruana”. Lima: Nomos & Thesis, 2017.  
Tercera edición.

SUNARP. “Fuero Registral”. Lima: Comité de edición de la Subdirección de  
Capacitación Registral, 2014. Volumen N°12

TEXTO ÚNICO ORDENADO – TUO DE LA LEY 29090 - LEY DE REGULACIÓN  
DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES APROBADO POR EL  
DECRETO SUPREMO N°006-2017-VIVIENDA. Lima. Autor.

VALDEZ AVENDAÑO, Jorge, sobre El Derecho de Propiedad en la Constitución.  
Lima, 1994.

## **ANEXOS**

## **ANEXO 1: Matriz de Consistencia**

TÍTULO: LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) LIMA, 2019.	PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORIAS	METODOLOGÍA
	<p><b>Problema General:</b></p> <p>¿De qué manera la Habilitación Urbana de Oficio restringe el derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?</p> <p><b>Problema Específico:</b></p> <p>a) ¿Cómo la falta de implementación del Catastro Único en el Perú conlleva a una afectación del derecho a la propiedad en el Registro de predios (SUNARP) Lima, 2019.</p> <p>b) ¿De qué manera la Ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera El Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?</p> <p>c) ¿Cuál es la importancia que tiene la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019?</p>	<p><b>Objetivo General:</b></p> <p>Determinar de qué manera la Habilitación Urbana de Oficio restringe el derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima, 2019.</p> <p><b>Objetivo Específico:</b></p> <p>a) Identificar cómo la falta de implantación del Catastro Único en el Perú, conlleva a una afectación del derecho a la propiedad en el Registro de predios (SUNARP) Lima, 2019</p> <p>b) Establecer de qué manera la Ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera El Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019</p> <p>c) Descubrir cuál es la importancia que tiene la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP) Lima 2019.</p>	<p><b>Supuesto Principal:</b></p> <p>La ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios, cuando no se ha implementado el Catastro Único a nivel nacional, restringir el derecho a la propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima, 2019.</p> <p><b>Supuestos Secundarios</b></p> <p>1) La falta de implementación del Catastro Único en el Perú conlleva a una afectación del Derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.</p> <p>2) La ejecución de la Habilitación Urbana de Oficio, vulnera el Principio de Fe Pública Registral, en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.</p> <p>3) Resulta importante la inscripción de la propiedad inmueble en el Registro de Predios (SUNARP), Lima, 2019.</p>	<p><b>Categoría Principal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Habilitación Urbana de Oficio.</li> <li>• El Derecho de la Propiedad.</li> <li>• El Catastro Único en el Perú</li> <li>• Principio de Fe Pública Registral</li> <li>• La Inscripción de La Propiedad Inmueble en el Registro de Predios.</li> </ul> <p><b>Categoría secundaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La división partición y Adjudicación de predios.</li> <li>• Los Títulos Archivados</li> <li>• Copropietarios de predios Rústicos</li> <li>• Elementos Normativos, jurídicos y doctrinarios de la habilitación Urbana de Oficio</li> </ul>	<p><b>Tipo:</b> Básica, finalidad es producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales (Carrasco, D.2009:49)</p> <p><b>Diseño:</b> Teoría fundamentada</p> <p>"El investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversas participantes..." (Hernandez.2014:472)</p> <p><b>Nivel:</b> Descriptivo: Buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. (Hernández, Fernández y Baptista. 2010:80) Explicativo</p> <p><b>Método:</b> Inductivo se obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares. (Bernal, C. 2006:56)</p> <p><b>Enfoque:</b> Cualitativo porque se busca comprender la perspectiva de los participantes. Hernández R. Fernández C. Baptista M. (2010)</p> <p><b>Población</b> constituida 12 (doce) abogados expertos en Derecho registral y Derecho Urbanístico.</p> <p><b>Muestra:</b> constituida 06 (cuatro) abogados expertos en Derecho de Registral.</p> <p><b>Técnicas e instrumentos de recolección de datos:</b></p> <p>La entrevista: forma específica de interacción social que tiene como objeto recolectar datos para una indagación (Behar, 2008)</p>



**ANEXO 2: INSTRUMENTO**

**TITULO**

La Habilitación Urbana de Oficio Respecto al Derecho de Propiedad en el Registro de Predios (SUNARP) Lima, 2019.

**Entrevistado:**

.....

**Cargo:** ..... **Institución:** .....

**PREGUNTAS:**

1. ¿Usted está de acuerdo con la modificatoria de la norma respecto a la intervención de los poseedores del predio rústico para solicitar la independización del inmueble mediante Habilitación Urbana de Oficio en el Registro de Predios?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2.- ¿Cree usted en la posibilidad inscribir la independización y adjudicación de los predios en una Habilitación Urbana de Oficio en mérito a los Títulos Archivados y a solicitud de los poseedores, considerando que actualmente con la modificatoria (D.L. N° 1426) se independiza los predios con una legitimación aparente y vulnerando el Principio de Fe Pública Registral?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3.- Considera usted posible inscribir en el Registro de Predios la independización y adjudicación de inmuebles a solicitud de los poseionarios en mérito a los Títulos Archivados en una Habilitación Urbana de Oficio considerando que en los Títulos Archivados consta de manera indubitable la correspondencia del predio a cada copropietario?

.....  
.....  
.....

4.- ¿Cree Usted que la Habilitación Urbana de Oficio debe ser aplicada únicamente en Zonas Catastradas, considerando que el Catastro proporciona la información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio mediante su interconexión con el Registro de Predios?

.....  
.....  
.....

5. ¿Cree usted que la intervención de los poseionarios del predio rustico para la independización mediante la Habilitación Urbana de Oficio ha sido regulado de manera deficiente, toda vez que agrava la problemática ya existente?

.....  
.....  
.....

6.- ¿Cómo considera usted debería ser la regulación normativa con respecto a la intervención de los poseionarios del predio rustico en la división partición y adjudicación de la copropiedad mediante la Habilitación Urbana De Oficio en el Registro de Predios?

.....  
.....  
.....

7. ¿Según su apreciación profesional en una Habilitación Urbana de Oficio cuál sería la consecuencia de la inscripción individualizada con división partición y adjudicación de los predios en SUNARP por solicitud de los poseionarios y en mérito a los Títulos Archivados?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## ANEXO 3: Informe de validación - Experto 1

### INFORME DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Dña. ESCOBAR DELGADO, LUISA DOMINGA  
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP  
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de la Evaluación: CUESTIONARIO  
 1.4 Autor del Instrumento: ADA BAEZ RAMÍREZ  
 1.5 Título de la Investigación: LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) LIMA, 2019

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	5	11	16	6	26	31	36	41	45	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				/
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				/
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				/
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																				/
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																				/
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				/
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos																				/
8. COHERENCIA	Entre los índices e indicadores																				/
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																				/
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																				/

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

LUGAR Y FECHA: LIMA, 05 DE AGOSTO 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI N° 10587269 TEL: 998880051

## ANEXO 4: Informe de validación - Experto 2

### INFORME DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

#### I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: MA NUÑEZ ZUJETA ARNOLD WALTER  
 1.2 Institución donde labora: UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP  
 1.3 Nombre del Instrumento motivo de la Evaluación: CUESTIONARIO  
 1.4 Autor del Instrumento: ADA BAEZ RAMÍREZ  
 1.5 Título de la Investigación: LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO RESPECTO AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS (SUNARP) LIMA, 2019

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA			
		0	5	11	16	6	26	31	36	41	45	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																				X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																				X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos																				X
8. COHERENCIA	Entre los índices e indicadores																				X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico																				X
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																				X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%  
 LUGAR Y FECHA: LIMA 05 AGOSTO DEL 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI N° 16691279 TEL: 943057310