

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Regulación de la competencia de la Entidad Generadora de Catastro para la visación de planos en los procesos de saneamiento de predios rústicos en área de expansión urbana y su procedencia en el Registro de Predios

Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

AUTOR

Luz Carmela Melitón Magallanes

ASESOR:

Jorge Luis Gonzáles Loli

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20088141

2019

RESUMEN

La falta de una norma sustantiva vigente que establezca de manera clara quién es el Ente Generador de Catastro competente para llevar a cabo el procedimiento de visación de planos de predios rústicos que se encuentran ubicados en un área de expansión urbana, ha generado la obstaculización de los procedimientos de saneamientos en estos y su posterior inscripción en los Registros Públicos. Por tanto, partimos de la crítica de que, ante la existencia de diversos tipos de procedimientos de saneamiento, que requiere la aprobación y verificación de la documentación técnica por parte de una Autoridad Administrativa, la falta de homogenización en la normativa vigente, generan vacíos en la regulación interna de los procedimientos administrativos que pueden llevar a cabo dichas entidades. Asimismo, se evalúa si la denegatoria por parte de las Municipalidades de la visación de planos para efectuar los procedimientos de saneamiento en predios que cuentan con dicha naturaleza, podría constituir una barrera burocrática. Finalmente, se trae a colación la calificación registral de los actos administrativos, evaluándose los límites de la Calificación Registral en los documentos visados por la Municipalidad respecto a predios rústicos ubicados en área de expansión urbana, toda vez que en muchas oportunidades tanto estos son cuestionados por el Registrador bajo la premisa de que la Municipalidad no es el Ente Generador de Catastro Competente para predios que cuentan con dicha naturaleza, lo cual no se condice con lo establecido en el Pleno XCII del Tribunal Registral. En ese sentido, el presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal evidenciar que resulta imperante realizar una homogenización y regulación del procedimiento de visación de planos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales, así como, en la Ley N° 29090 y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

ESQUEMA DE CONTENIDO DE LA INVESTIGACIÓN

I.	Introducción.....	06
II.	Marco Jurídico Aplicable.....	08
III.	Las Entidades Generadoras de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.....	09
3.1.	El Predio y su clasificación en función a su naturaleza y uso de suelo.....	11
3.2.	Competencia de las Entidades Generadoras de Catastro según la naturaleza de los predios.....	15
IV.	Importancia y tipos de saneamientos de predios rústicos en área de expansión urbana.....	18
4.1.	Independización.....	19
4.1.1.	Normativa aplicable en el procedimiento administrativo.....	20
4.1.2.	Requisitos para la inscripción en el Registro de Predios.....	22
4.2.	Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.....	22
4.2.1.	Normativa aplicable en el procedimiento administrativo.....	24
4.2.2.	Requisitos para la inscripción en el Registro de Predios.....	25
V.	Identificación y análisis de los problemas jurídicos.....	26

5.1.	Determinación de la competencia de la entidad generadora de catastro facultadas para la visación de planos en los procedimientos de saneamiento de predios rústicos en área de expansión urbana en la normativa vigente.....	26
5.1.1.	Falta de homogenización y regulación del procedimiento de visación de planos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales.....	28
5.1.2.	¿Resulta pertinente la precisión de la competencia de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales en los procedimientos de saneamiento en predios rústicos en área de expansión urbana en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, así como, en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA?.....	32
5.1.3.	¿Podría constituir una barrera burocrática la denegatoria por parte de las Municipalidades de la visación de planos para efectuar el procedimiento de saneamiento en predios rústicos en área de expansión urbana?.....	34
5.2.	Análisis de la Calificación Registral.....	35
5.2.1.	Límites de la Calificación Registral en documentos productos de un Acto Administrativo.....	36
5.2.2.	¿Resulta pertinente la Inserción en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios del precedente de observancia obligatoria respecto a la Calificación de Actos Administrativos, aprobado en el Pleno XCII del Tribunal Registral?....	39

VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	40
VII.	RESOLUCIONES Y PRECEDENTES DE OBSERVACION OBLIGATORIA VINCULADAS.....	41
VIII.	FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.....	42



I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se realiza en virtud de la falta de una norma sustantiva vigente respecto a la determinación del Ente Generador de Catastro competente para llevar a cabo el procedimiento de visación de planos como parte del procedimiento de saneamiento de predios rústicos que se encuentran ubicados en un área de expansión urbana.

Al respecto, se debe precisar que si bien tanto la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y en el Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, contempla que en caso el administrado requiera realizar la independización de un terreno rústico en área de expansión urbana deberá iniciar el procedimiento ante la Municipalidad respectiva, adjuntando los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripción de Registro de Predios (en adelante, RIRP), siempre que se cuente con un planeamiento integral aprobado por la Municipalidad y que mantengan la zonificación asignada, se evidencia que no todas las Municipalidades aplican el criterio establecido en dicha normativa, exigiendo no solo el Certificado de Zonificación y Vías para acreditar la naturaleza del predio, sino también la aprobación previa de la habilitación urbana.

Por otro lado, se advierte que si bien el procedimiento de independización de predios rústicos en área de expansión urbana así como sus requisitos sí se encuentran contemplados en la Ley N° 29090, ello no se advierte en el caso de los procedimientos de Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en predios que cuentan con la misma naturaleza, en tanto en este caso se deberá recurrir a la Municipalidad correspondiente (Entidad Generadora de Catastro competente), únicamente a efectos de que realice la visación de la documentación técnica correspondiente, siendo estos los Planos de Ubicación, Perimétrico y Memoria Descriptiva; sin embargo, nuestra legislación no cuenta con una norma sustantiva que establezca que dicho procedimiento deba ser incluido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (en adelante, TUPA) aprobados por las Municipalidades Distritales o Provinciales según corresponda, como “procedimiento de visación de planos para predios rústicos en área de expansión urbana”, derivando al administrado a que gestione dicho trámite

ante el Gobierno Regional o COFOPRI, quienes por su parte deslindan competencia sobre predios que cuentan con dicha naturaleza urbana, obstaculizando el saneamiento de dichos predios e impidiendo la optimización de plazos.

Dicha situación también se encuentra evidenciada cuando se ingresa la solicitud al Registro, en tanto el Registrador suele cuestionar la competencia de la Municipalidad para predios rústicos que se encuentran en área de expansión urbana, generando dilaciones innecesarias al administrado e impidiendo el acceso al registro de los actos solicitados.

Dado lo expuesto, se evidencia que resulta imperante realizar una homogenización y regulación del procedimiento de visación de planos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales, así como, en la Ley N° 29090 y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Finalmente, es de mi posición que resulta imperante trasladar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno, referido a la Calificación de documentos emitidos a partir de un Acto Administrativo, en una norma sustantiva dentro del RIRP, ello a efectos de establecer los límites de calificación del Registrador y evitar que tanto las Resoluciones Municipales de independización de predios rústicos en área de expansión urbana como la documentación técnica visada por la Municipalidad correspondiente, en los procedimientos de independización de predios o rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, sean cuestionados por el Registrador indicando que la Municipalidad no es el Ente Generador de Catastro Competente, evitando de esta manera dilaciones innecesarias que generan gastos adicionales a los administrados.

II. MARCO JURÍDICO APLICABLE

El procedimiento de visación de planos para predios de naturaleza rústica en área de expansión urbana, como tal, no se encuentra regulado o establecido en ninguna norma sustantiva de nuestra legislación; sin embargo, resulta claro que dichos procedimientos deberán llevarse a cabo por la Entidad Generadora de Catastro competente.

Al respecto, resulta pertinente señalar que en la Constitución Política del Perú de 1993 establece en el artículo 195°, respecto a las funciones de los Gobiernos Locales, que estos se encuentran encargados de promover el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo; asimismo, está encargado de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Cabe indicar que, la Ley N° 29090 – Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, cuyo objeto es establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, establece expresamente la competencia de las Municipalidades en procedimientos de independización de predios rústicos en área de expansión urbana; sin embargo, ello no ocurre con todos los procedimientos de saneamiento que podrían requerir de la visación de la documentación técnica, conformado por planos y memorias descriptivas.

En virtud de ello, se evidencia que resulta necesaria la creación de una norma sustantiva que establezca y defina la competencia de las Municipalidades respecto a los predios rústicos ubicados en área de expansión urbana para los procedimientos de saneamiento y, en ese sentido, homogenizar en los TUPA de las Municipalidades los procedimientos de visación de planos.

A efectos de que se establezca de manera clara la competencia de las Municipalidades en los predios de dicha naturaleza, resultaría necesario realizar la precisión en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mediante la cual se establece las funciones y competencias de los Gobiernos Locales; de esta manera, a su vez podría precisarse también la competencia de las Municipalidades para llevar a cabo los procedimientos de saneamiento, en la Ley y Reglamento de habilitaciones urbanas y edificaciones.

En cuanto a la calificación de los actos administrativos, resulta pertinente la aplicación del precedente de observancia obligatoria aprobado mediante Pleno XCIII, el cual resulta importante que sea plasmado en un artículo del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, ello con la finalidad de que se establezca claramente los límites de la calificación de documentos que sean producto de un Acto Administrativo.

III. LAS ENTIDADES GENERADORAS DE CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS

Como es de nuestro conocimiento, las Entidades Generadoras de Catastro que conforman el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral establecido en la Ley N° 28294, son aquellas que, por mandato legal, tienen la atribución de generar y mantener el catastro de predios, el cual se genera mediante un procedimiento de levantamiento catastral, que consiste en levantar información gráfica y alfanumérica de un predio y del titular del mismo¹.

Cabe señalar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° de la Ley 28294, antes citada, se detalla quienes conforman las Entidades Generadoras de Catastro, según el detalle siguiente:

- a) Los gobiernos regionales.

- b) Los gobiernos locales.

¹ Artículo 3° del Decreto supremo N° 005-2018-jus, que modifica el Reglamento de la Ley 28294.

- c) El Instituto Geográfico Nacional – IGN.
- d) El Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET
- e) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- f) El Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.
- g) El Ministerio de Cultura.
- h) El Instituto Catastral de Lima - ICL.
- i) El Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI.
- j) El Ministerio del Ambiente.
- k) El Ministerio de Economía y Finanzas.

No obstante, si bien la Ley N° 28294 se creó con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes Entidades Generadoras de Catastro del país, detalladas en el párrafo que antecede, así como vincular la información catastral con el Registro de Predios a cargo de la SUNARP, conforme a lo establecido en la propia norma, resulta evidente que a la fecha dicho sistema no ha funcionado por la falta de recursos e inversión por parte del Estado.

Motivo por el cual, en la presente investigación me centraré únicamente en los Gobiernos Locales (las Municipalidades), Gobiernos Regionales y COFOPRI, en tanto son a estas entidades que, a la fecha, funcionan como tal y, por tanto, son a las

que el administrado deberá acudir para llevar a cabo el procedimiento de saneamiento correspondiente de los predios, en base a la naturaleza de los mismos.

3.1. El Predio y su clasificación en función a su naturaleza y uso de suelo

Sobre este punto, corresponde precisar que el “predio” o “finca”, se define como una superficie delimitada del suelo, de una cierta extensión, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.

Al respecto, en el artículo 3° inciso s) del Reglamento de la Ley N° 28294, se especifica la definición de predio, estipulando lo siguiente:

“Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales.”

(Subrayado y resaltado propio)

En base a lo expuesto, se evidencia que la Ordenación Urbanística tiene por objeto regular la utilización y aprovechamiento del suelo en lo que respecta a su explotación en función de su naturaleza. Por tanto, a fin de regular el uso y ocupación de suelo, tanto en el Plan de Desarrollo Urbano como el Plan de Desarrollo Municipal, se establece una clasificación del suelo, a fin de promover el uso del mismo y de esta manera controlar la expansión urbana; asimismo, programar los procesos de expansión urbana de manera temprana, orientando de esta manera el crecimiento de las ciudades y centros poblados.

En ese sentido, de manera previa a la ejecución de los procedimientos de saneamiento que resulten pertinentes, deberá determinarse la naturaleza del predio, toda vez que, a partir de ello se deberá cumplir con los requisitos establecidos en la normativa.

Dado lo expuesto, la normativa vigente distingue los tipos de predios se clasificándolos según el detalle siguiente:

a) Predios Urbanos:

Se considera como predio urbano a aquel que cuenta con obras de habilitación urbana y cuyo uso está destinado para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo único de la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, un predio urbano es aquella unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública, pudiendo o no contar con pistas y veredas, para dicho efecto debe haber concluido con el procedimiento de habilitación urbana ante la Autoridad Administrativa correspondiente, en este caso la Municipalidad.

Cabe señalar que, conforme a lo establecido en la Ley N° 29090, el procedimiento de habilitación urbana consiste en el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones.

Por último, dicha norma señala que las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva, toda vez que la conversión de un predio rústico a un predio urbano determina la incorporación de servicios públicos que conllevan la implementación de infraestructura, así como del despliegue y funcionamiento de esta a favor del propietario.

b) Predios Rústicos:

Se considera como predios rústicos a aquellos que no cuentan con habilitación urbana; asimismo, el numeral 12 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, establece que de acuerdo a su uso se encuentra destinado para fines agrarios, ganaderos, forestales y de faunas silvestre o actividades análogas.

Por su parte, conforme a lo establecido en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones referida previamente, un predio rústico se encuentra constituido por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano, y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

Cabe señalar que, los predios rústicos suelen tener una mayor extensión, pues el área podría expresarse en hectáreas e identificarse mediante códigos de referencia o unidades catastrales que den cuenta de su ubicación.

c) Predios Rústicos en área de expansión urbana:

Se considera como predios rústicos en área de expansión urbana a aquellos que, si bien no cuentan con habilitación urbana, sus propias características los hacen susceptibles de aprovechamiento en el crecimiento de centros poblados, mediante un proceso de habilitación urbana.

Debe precisarse que, este tipo de predios se encuentran ubicados en áreas urbanizables, definidas como área constituida por el territorio declarado apto para la expansión urbana de la ciudad. Estas cuentan con factibilidades de servicios de agua, alcantarillado electrificación, transporte y vías de comunicación, que están calificadas como suelo urbanizable.

En ese sentido, al encontrarse dentro de área urbanizable cuentan con naturaleza urbana; por tanto, aquellos procedimientos de saneamiento que deban realizarse en dichos predios deberán ser tramitados en la Municipalidad Distrital o Provincial según sea el caso.

Ello se genera debido al crecimiento de las ciudades, ocasionando que algunos predios inscritos como rústicos se vayan incorporando al casco urbano, consolidándose como predios en áreas de expansión urbanas.

No obstante, a fin de que los actos correspondientes a dichos predios tengan acceso al Registro, deberá acreditarse la naturaleza urbana de los mismos mediante una certificación municipal correspondiente.

Al respecto, el numeral 5.1 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN establece lo siguiente:

"5.1. Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333 es procedente la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia de asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana".

(Subrayado y resaltado propio)

Conforme se puede apreciar, en el referido artículo se señala como término "certificación pertinente". Al respecto, si bien el referido artículo no señala un certificado en específico, se puede entender que el certificado **pertinente e indubitable** al cual se encuentra referido corresponde a un **Certificado de Zonificación y Vías** o a un **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**.

En virtud a dicho artículo, con fecha 1 de febrero de 2018, el Tribunal Registral emitió la Resolución N° 236-2018-SUNARP-TR-L, mediante la cual, el Tribunal Registral estableció lo siguiente, respecto a la **Acreditación de Predio de Naturaleza Urbana**:

“Conforme al numeral 5.1. de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, para acreditar que un predio se ubica en zona urbana cuando no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, de adjuntarse certificación pertinente expedida por la municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación, toda documentación expedida por la municipalidad en la que conste en forma indubitable que el predio cuenta con zonificación urbana.”

(Subrayado y resaltado propio)

Conforme podemos advertir, si bien los predios rústicos que se encuentran en área de expansión urbana aún no cuentan con habilitación urbana aprobada por la Municipalidad, estos sí cuentan con naturaleza urbana toda vez que dentro del Plan de Desarrollo Urbano se encuentra proyectado que dicha zona sea habilitada, puesto que cuenta con todas las factibilidades que permiten el desarrollo a corto o mediano plazo en el área en donde se encuentran ubicados, lo cual se puede acreditar con una certificación municipal correspondiente, pudiendo ser estas un Certificado de Zonificación y Vías o un Certificado de Parámetros Urbanísticos.

3.2. Competencia de las Entidades Generadoras de Catastro según la naturaleza de los predios

Dentro de las Entidades Generadoras de Catastro competentes, encargadas de llevar a cabo el procedimiento administrativo para el saneamiento de los predios según su

naturaleza, se encuentra los Gobiernos Locales, siendo estos las Municipalidad Distritales o Provinciales según corresponda, los Gobiernos Regionales y COFOPRI.

En el caso de los **predios urbanos**, los cuales han culminado el proceso de habilitación urbana aprobados por la Municipalidad Distrital o Provincial, se entiende que el Ente Generador de Catastro Competente para llevar a cabo el saneamiento o recepción de obras de habilitación urbana, es precisamente la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, lo cual se encuentra debidamente establecido en la Ley 29090 y su Reglamento.

Por su parte, en el caso de los **predios rústicos**, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 667, la competencia para llevar a cabo el saneamiento de los predios rústico o rurales es de competencia de los Gobiernos Regionales o de COFOPRI, según sea el caso.

Respecto a COFOPRI, cabe destacar que es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, creado mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como un organismo rector máximo, encargado de llevar a cabo la Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

La controversia se suscita en cuanto a nos referimos a los **predios rústicos ubicados en área de expansión urbana**, toda vez que si bien tanto los Gobiernos Regionales como COFOPRI deslindan competencia sobre los predios que cuentan con esta naturaleza, no existe norma sustantiva que establezca que las Municipalidades Distritales o Provinciales sean las Entidades Generadoras de Catastro competente para llevar a cabo los procedimientos de saneamientos sobre los referidos predios, lo cual resultaría congruente toda vez que los mismos se encuentran ubicados en áreas urbanizables aptas para la expansión urbana de la ciudad, en tanto cuentan con factibilidades de servicios y accesos, que permitirían el desarrollo de una urbanización a corto o mediano plazo.

Asimismo, teniendo en consideración que una vez concluido con el procedimiento de saneamiento legal de estos predios, las gestiones para llevar a cabo el procedimiento de habilitación urbana o recepción de obras de los mismos se llevarán a cabo ante la misma Municipalidad correspondiente, motivo por el cual resultaría congruente establecer que el Ente encargado de llevar a cabo dichos procedimientos en predios rústicos que se encuentran en área de expansión urbana, al tener naturaleza o proyección urbana es la misma Municipalidad.

Al respecto, conforme hemos referido en los párrafos precedente, a efectos de acreditar la naturaleza urbana del predio resulta suficiente la presentación una certificación pertinente emitida por la Municipalidad correspondiente, con lo cual se verificaría el uso y compatibilidad de dichos predios a efectos de que se acredite que efectivamente se trata de un predio en área de expansión urbana y que, por tanto, la competencia es de la Municipalidad.

Cabe señalar que Certificado de Zonificación y Vías, es un documento expedido por la Municipalidad Provincial, el cual detalla para el administrado un análisis de las características urbanísticas correspondientes a un determinado terreno, tales como la **zonificación del predio, su afectación vial, los usos conformes, los aportes reglamentarios y de diseño**, entre otros aspectos legales y técnico.²

Por su parte, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el certificado emitido por las Municipalidades Distritales, donde se especifican, entre otros aspectos, los parámetros edificatorios y de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un **predio urbano**, los usos urbanos susceptibles de ser ejercidos, así como la afectación vial en materia de vías distritales.

² Numeral 1 del artículo 14 de la Ley: *Certificado de Zonificación y Vías* El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y deberá contener los siguientes aspectos: (...).

En ese sentido, teniendo en consideración que son estas dos certificaciones expedidas por la Municipalidad, mediante los cuales podrían acreditarse que el predio cuenta con naturaleza urbana, es de esta posición que resulta pertinente que se establezca de manera precisa en una norma sustantiva que la Entidad Generadora de Catastro competente para llevar a cabo el saneamiento del predio es la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda.

IV. IMPORTANCIA Y TIPOS DE SANEAMIENTOS DE PREDIOS RÚSTICOS EN ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

El saneamiento de un predio constituye la realización de diversos procedimientos orientados a la regulación del derecho de propiedad, buscando perfeccionar el derecho que se tiene sobre dicho bien, con la finalidad de que se encuentre apto para su inscripción registral.

Cabe señalar que, al encontrarse debidamente inscrito el predio en el Registro, se encontrará revestido de seguridad jurídica facilitando su transferencia a terceros de buena fe; asimismo, su valor en el mercado se verá incrementado.

Por otro lado, el saneamiento de un predio también permitirá que este se encuentre apto para que se efectúe el procedimiento y aprobación de la habilitación urbana sobre el mismo, en caso éste sea considerado para fines de vivienda, comercio, recreación, entre otros.

Al respecto, teniendo en consideración que para inscribir la habilitación urbana de un predio, resulta necesaria la previa determinación de los linderos y medidas perimétricas del mismo, cuando en la partida registral y en el título archivado no existiere dicha información, dentro de los procedimientos de saneamientos utilizados para lograr dicha determinación se encuentra el de **Determinación o Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas**, el cual también se lleva a cabo a efectos

de eliminar la discrepancia entre el área real del predio, sus linderos y medidas perimétricas y lo que se encuentra consignada en la partida registral del predio.

Asimismo, otro de los procedimientos de saneamientos convencionales es el de **Independización de Predios Rústicos en área de expansión urbana**, el mismo que es utilizado para parcelar o dividir un predio con fines de habilitación urbana o a efectos de eliminar una copropiedad, en caso preexista un acuerdo de división, partición y adjudicación sobre el mismo.

Si bien existen diversos tipos de procedimientos para llevar a cabo el saneamiento físico de un predio, en la presente investigación nos centraremos en los procedimientos de **Independización** y **Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas**, teniendo en consideración que ambos constituyen procedimientos de saneamiento convencionales en los cuales se requiere la participación de la Entidad Generadora de Catastro Competente, en el caso que nos ocupa, de las Municipalidades, para la visación de la documentación técnica constituida por planos y memoria descriptiva, a continuación, se procederá a desarrollar los mismos:

4.1. Independización de predios rústicos ubicados en área de expansión urbana

La independización de un predio puede constituir la desmembración o división de un predio inmatriculado en dos o más predios independientes; o, la separación de una parte del predio inmatriculado para formar un predio independiente, quedando el resto del predio como área remanente del predio matriz.

En el caso de los predios rústicos en área de expansión urbana, nos encontramos ante un predio rústico, aunque en el planeamiento integral se establece que la zona donde se ubica dicho predio será urbana en un futuro (**área de expansión urbana**)³.

³ GONZÁLES BARRÓN, Gunther "Derecho Registral". p. 213

En este tipo de predios ubicados en área de expansión urbana, el Ente Generador de Catastro Competente es la Municipalidad Distrital o Provincial según sea el caso, conforme a lo establecido en el artículo 62° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, el mismo que indica que para la inscripción de la independización se requiere de la Resolución Municipal y aprobación de la documentación técnica.

Los efectos jurídicos que trae como consecuencia la independización del predio es que todas las cargas y gravámenes que afectan al predio originario se trasladarán íntegramente al predio resultante, sin que el estado jurídico del predio originario varíe.⁴

4.1.1. Normativa aplicable en el procedimiento administrativo

Dentro de la normativa aplicable para el procedimiento de independización de predios rústicos ubicados en área de expansión urbana se encuentra el artículo 62° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios que establece lo siguiente:

“Artículo 62°.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.”

⁴ *IBÍDEM* p. 214

(Subrayado y resaltado propio)

Conforme puede apreciarse del dispositivo legal detallado, de establece expresamente que la Entidad Generadora de Catastro competente para llevar a cabo dicho procedimiento en el caso de predios rústicos ubicado en área de expansión urbana es la Municipalidad, la misma que puede ser Distrital o Provincial según sea el caso.

No obstante, en el presente caso, pese a que la norma expresamente señala que la Autoridad Administrativa competente es la Municipalidad, por desconocimiento de la misma, algunas Municipalidades se rehúsan a llevarlo a cabo, toda vez que de la partida registral del predio se desprende que el predio es rústico, haciendo incluso caso omiso al Certificado de Zonificación y Vías emitido por la Municipalidad Provincial que acredita el uso y naturaleza del predio, exigiendo en algunos casos la aprobación de la habilitación urbana para que se lleve a cabo el procedimiento, lo cual, a todas luces vulnera el principio de legalidad, debido procedimiento y predictibilidad, establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Por su parte, los requisitos para la independización de dichos predios y el procedimiento municipal se encuentran establecidos en los artículos 29^{o5} y 30^{o6},

⁵ **“Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos**

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Anexo E del FUHU: Independización de Terreno Rústico / Habilidadación Urbana.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica compuesta por:

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

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente. (...)”

⁶ **“Artículo 30.- Procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos**

30.1 Presentado el FUHU para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del FUHU.

respectivamente, del **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA**, que aprobó el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencia de Edificación.

4.1.2. Requisitos para la inscripción de la independización de predios rústicos en área de expansión urbana en el Registro de Predios:

Conforme a lo establecido en el citado Artículo 62° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, la inscripción se efectuará con la presentación del Formulario Único de Habitación Urbana FUHU y su anexo E con el número de Resolución Municipal de autorización de la independización, así como con la presentación del plano de independización o parcelación debidamente sellados y visados por autoridad administrativa, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

4.2. Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas

El derecho de propiedad se ejerce sobre bienes que cuentan con límites físicos que permiten establecer con exactitud hasta dónde se extiende la facultad del propietario de bien para que realice la explotación del mismo; no obstante, en algunos casos dichos límites físicos no se condicen con lo que se encuentra inscrito en el Registro, generando una disparidad entre la realidad registral y extra registral.

30.3 En caso se emitan observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.1, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

30.4 Cuando se solicite la independización de predios rústicos y la habitación urbana en un solo procedimiento administrativo, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos procedimientos administrativos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habitación urbana respectiva.

30.5 El FUHU y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de la autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y firmados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

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

La Rectificación de Área, Linderos y Medidas perimétricas, es el conjunto de procedimientos técnicos y legales, a fin de rectificar las inexactitudes registrales, adecuándolas a la realidad física de un predio. Dichos procedimientos proceden cuando resulta necesario determinar un predio o cuando exista discrepancias sobre el área real del predio, linderos y medidas perimétricas y lo que se encuentra inscrito en la partida registral del mismo.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación lo dispuesto por el Tribunal Registral en la Resolución N° 134-2005-SUNARP-TR-A, de fecha 22 de julio de 2005, en la cual señaló lo siguiente:

*“Cuando se trate de la solicitud de inscripción de un acto relacionado con la descripción física del predio y existe discrepancia en el área, linderos y medidas perimétricas entre el título presentado y la partida registral, **aquellas deben ser previamente rectificadas mediante uno de los procedimientos que contempla la normativa registral.**”*

(Subrayado y resaltado propio)

Cabe señalar que, la rectificación de área no determina el incremento o reducción de la extensión de un predio, sino el reconocimiento del área real que siempre tuvo, a efectos de eliminar la inexactitud registral creada por el propio Registro.

La inexactitud registral es generada por la inexistencia de una base gráfica oficial y falta de interconexión con los entes generadores de catastro, en ese sentido coexiste un alto índice de predios sin una base gráfica referencial en el Registro. Asimismo, la inexactitud registral en los datos descriptivos del predio puede ser generada por la falta de uniformidad en la forma de identificación de los predios, además distintos sistemas de medición, lo cual puede traer como consecuencia duplicidades y superposiciones en el Registro.

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, la rectificación de área sirve para corregir los diversos errores de medición, a efectos de concordar la información de las partidas registrales con las dimensiones físicas de los predios.

Al respecto, debemos indicar que existen dos clases de rectificación de área, la primera de estas, se realizan cuando existen discrepancias entre las dimensiones físicas del terreno y las dimensiones registradas del mismo; y, la segunda de estas se efectúa cuando resulta necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, siempre que no se trate de conflicto de límites con predios colindantes.

4.2.1. Normativa aplicable en el procedimiento administrativo de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

Existen dos formas de llevar a cabo el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas:

- a) **De origen Normativo:** 1) A través del procedimiento establecido en el artículo 13° de la Ley 27333, que puede ser por mutuo acuerdo, procedimiento no contencioso notarial o proceso judicial; 2) En aplicación del Decreto Legislativo 1089 y Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA (COFOPRI), 3) A través del Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral – Ley 28294 y Decreto y Supremo N° 005-2006-JUS; y, 4) Saneamiento Estatal – Decreto Supremo 031-2001-EF.

- b) **De origen jurisprudencial:** 1) Error en el Cálculo (Precedente de observancia obligatoria Décimo Noveno Pleno TR); 2) Por Escritura Pública otorgada únicamente por el Tribunal Registral (Precedente de observancia Obligatoria Centésimo Quincuagésimo Noveno Pleno TR).

No obstante, en el caso que nos ocupa, únicamente trataremos los procedimientos de rectificación de área de origen jurisprudencial, en virtud de los precedentes de

observancia obligatoria, en los cuales resulta pertinente acudir a la Autoridad Administrativa; es decir, la Municipalidad, para efectos de la visación de la documentación técnica correspondiente.

4.2.2. Requisitos para la inscripción de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas

Conforme a lo señalado en los párrafos precedentes, el Tribunal Registral ha admitido, en determinados supuestos, el acceso al registro de la rectificación de área, linderos y medidas, sin necesidad de acogerse a los mecanismos rectificatorios previstos en el artículo 13 de la Ley N° 27333 o normas antes señaladas, en virtud del Acuerdo del CLC Pleno del Tribunal Registral, el mismo que establece lo siguiente:

“RECTIFICACIÓN DE ÁREA, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS

Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determina indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecten derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.”

(Subrayado y resaltado propio)

Cabe señalar que, en mérito a las facultades normativas reguladas en el artículo 158 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el Tribunal Registral aprueba precedentes de observancia obligatoria para todas las instancias registrales, estableciendo criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, los que se mantienen vigentes en tanto no

sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de dicha instancia, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido por el Pleno del Tribunal Registral, a efectos de que proceda la inscripción de la rectificación de áreas deberá presentarse además de la Escritura Pública Unilateral, la documentación técnica establecida en el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, constituida por el Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva, visados por la Municipalidad, quien es Ente Generador de Catastro competente en el presente procedimiento, en el caso de **predios rústicos ubicados en área de expansión urbana**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.

V. IDENTIFICACIÓN Y ANALISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

5.1. Determinación de la competencia de la Entidad Generadora de Catastro facultadas para la visación de planos en los procedimientos de saneamiento de predios rústicos en área de expansión urbana en la normativa vigente

Para efectos de determinar la competencia de las Entidades Generadoras de Catastro en cada caso en concreto, deberá entenderse la condición jurídica del suelo de cada predio, es decir, la zonificación, a fin de determinar si los procedimientos de saneamiento que deberán llevarse a cabo serán de competencia Municipal, en caso sean predios urbanos o que se encuentren en zona consolidada urbana o área de expansión urbana, o si serán de competencia del Gobierno Regional o de COFOPRI, en caso sean predios rurales. Cabe señalar que, los predios rústicos se rigen por el Decreto Legislativo N° 1089 sobre formalización de la propiedad rural y su reglamento.

Ahora bien, según lo establecido en la Resolución N° 360-2005-SUNARP-TR.L de fecha 24 de junio de 2005, corresponde a la Autoridad Municipal competente, determinar la naturaleza urbana de un predio, condición que puede ser acreditada ante el Registro mediante el certificado de zonificación y vías el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

En ese sentido, se evidencia que el carácter urbano y rural se determina por la zonificación, esto es, por la asignación normativa del uso del suelo, con fines catastrales y de aprobación o preparación de planos; conforme a lo previsto en la Ley 28294 y su reglamento, sobre vinculación del Catastro con el registro.

Sobre el particular, debemos indicar que los Gobiernos Regionales admiten la visación de planos para procedimientos de saneamiento únicamente para predios rurales; sin embargo, no lo admiten en los casos en que los predios cuenten con zonificación urbana, aunque no se encuentren habilitados, en tanto se les considera como urbanos.

Por su parte, COFOPRI, mediante Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 322-2008-COFOPRI/TAP), de fecha 27 de agosto de 2009, que constituye precedente de observancia obligatoria, señaló expresamente que un predio en área urbana, pero de uso rural, no se considera dentro de la competencia de COFOPRI para efectos catastrales, pues se le reputa como urbano, por lo que el visado de planos le corresponde a la Municipalidad.

Sin embargo, existen Municipalidades Distritales que tampoco aprueban la visación de planos para procedimientos de independizaciones o rectificaciones de áreas, en tanto requieren para ello una aprobación de la habilitación urbana a efectos de acreditar su competencia.⁷

⁷ GONZÁLES BARRÓN, Gunther “Derecho Urbanístico”. p. 427

Sin perjuicio de ello, se debe advertir que la naturaleza de un predio urbano o rural depende de tres características, conforme a lo señalado por el **Dr. Gunther Gonzáles Barrón**: la zonificación o planeamiento en abstracto, el uso o actuación en concreto, o la habilitación como procedimiento formal. Lo antes señalado será fundamental para definir qué normas se aplicará a cada caso en concreto.

Si bien en la normativa no se encuentra claramente establecida la competencia de las municipalidades para procedimientos de visación de planos en cualquier procedimiento de saneamiento de predios ubicados en área de expansión urbana, consideramos que para dichos efectos deberá adoptarse el criterio de la zonificación, con lo cual se establecerá el carácter urbano o rural del bien inmueble y con ello determinarse la competencia de las Autoridades Administrativas correspondientes.

5.1.1. Falta de homogenización y regulación del procedimiento de visación de planos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales.

Conforme se puede evidenciar, la falta de homogenización en el procedimiento de visación de planos ha generado que las Autoridades competentes para efectuar dichos procedimientos se nieguen a realizarlo en tanto no existe una norma expresa que lo ordene.

A modo de ejemplo, traemos a colación el caso de la Municipalidad de Castilla, en virtud al Expediente 010717/2019, en el cual se solicitó la visación de planos para el procedimiento de rectificación de áreas; sin embargo, dicha Autoridad Administrativa mediante Carta N° 107/2019/MDC-GDUR/SGCYCU, de fecha 26 de junio de 2019, señaló que no podían realizar dicho procedimiento en tanto no se encontraba contemplado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 23-2016-CDC y ratificada por la Municipalidad Provincial de Piura, modificado con Decreto de Alcaldía N° 03-2018-MDC-A; en ese sentido, determinó que no procedía la visación de planos solicitada.

Lo expuesto anteriormente, nos conlleva a cuestionarnos si la visación de planos se genera a partir de un acto administrativo. Al respecto, considero que sí, toda vez que para efectos de que la Autoridad Administrativa, en este caso, la Municipalidad, brinde su conformidad respecto a la documentación técnica ingresada, teniendo en cuenta que la finalidad es que esta sea ingresada al registro e incorporada a su base gráfica, previamente realiza una verificación tanto en campo como en su propia base gráfica; por lo tanto, sí está emitiendo un acto administrativo, que finalmente es la declaración de voluntad de dicha institución pública, mediante la cual está otorgándole el derecho al administrado a que el acto solicitado por este acceda al registro.

Sobre ese punto, el Tribunal Registral se ha pronunciado mediante Resolución N° 658 -2013-SUNARP-TR-L ⁽⁸⁾, en la cual dispuso que procede la rectificación del área de un predio, en tanto es **la propia Autoridad Administrativa quien está brindando su consentimiento y conformidad respecto a la documentación técnica presentada**, conforme se advierte del detalle siguiente:

Punto VI. ANALISIS – sub punto 6.

*“(…) al requerirse presentar planos visados por **la Municipalidad, esta entidad pública está brindando su consentimiento** en el sentido que las medidas perimétricas consignadas en el plano son las que realmente corresponde al predio”.*

(Subrayado y resaltado propio)

En consecuencia, al visar la documentación técnica presentada, es la propia Autoridad Administrativa quien está manifestando su **CONFORMIDAD** respecto al procedimiento de rectificación de área solicitado, toda vez que, como hemos referido, en su calidad de Ente Generador de Catastro competente, verifica previamente las medidas perimétricas y área del predio en su base gráfica catastral y en campo.

⁽⁸⁾ Ver Resolución N° 658-2013-SUNARP-TR-L, de fecha 19 de Abril de 2013.

Por otro lado, debemos indicar que, en el caso señalado, si bien el procedimiento solicitado no se encontraba regulado en el TUPA de dicha Institución, ello no resulta un impedimento para que el pedido sea atendido, toda vez que dicha solicitud se encontraba amparada en el artículo 20^{9o} del Reglamento del Registro de Predios, en concordancia con lo establecido en el CLV Pleno del Tribunal Registral de fecha 26 de agosto de 2016¹⁰ y los en el artículo 504^{11o} e inciso 2 del artículo 505^{12o} del Código Procesal Civil, referidos a la Rectificación o Delimitación de Áreas y Linderos.

Con relación a la ausencia del procedimiento en el TUPA, sea por no estar aprobado y/o publicado, debemos señalar que el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de la LPAG”), a previsto dicho supuesto, dando solución en el artículo 58° señalando lo siguiente:

⁹ **Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**
“(…) Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

¹⁰ **RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**
“Procede la rectificación de área, linderos y/o medidas perimétricas en mérito a escritura pública otorgada por el propietario acompañada de la **documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**, tanto si se rectifica a área mayor o menor, siempre que la oficina de catastro determine indubitablemente que el polígono resultante se ubica dentro del ámbito gráfico del predio inscrito.

Dicha rectificación no procederá cuando se afecte derechos de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación.”

¹¹ **Título supletorio, Prescripción adquisitiva y Rectificación o delimitación de áreas o linderos**
Tramitación.-

Artículo 504.- Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

1. (...);
2. (...); y
3. El propietario o poseedor para que se rectifiquen el área o los linderos, o para que se limiten éstos mediante deslinde. Este proceso sólo se impulsará a pedido de parte.

¹² **Requisitos especiales.-**

Artículo 505.-

Además de lo dispuesto en los Artículos 424 y 425, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

“(…)”

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos , así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o **arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente (...)**” .

"Artículo 58.- Régimen de entidades sin Texto Único de Procedimientos Administrativos vigente

" (...)

58.2 El incumplimiento de las obligaciones de aprobar y publicar los Texto Único de Procedimientos, genera las siguientes consecuencias:

1. Para la entidad, la suspensión de sus facultades de exigir al administrado la tramitación del procedimiento administrativo, la presentación de requisitos o el pago del derecho de tramitación, para el desarrollo de sus actividades.

(...)"

(Subrayado y resaltado propio)

Ahora bien, en atención a lo expuesto, el no aprobar y publicar el "TUPA", no constituiría un impedimento para que se tramite dicha solicitud, ya que este hecho es imputable a la entidad y no debe ser trasladado al administrado. Lo antes señalado, es concordante con el Derecho de Petición contemplado en el artículo 117^{13o} del "TUO de la LPAG" y el inciso 20¹⁴ del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, norma que nos indica que todo administrado debe ser atendido dentro del plazo legal.

Sin perjuicio de lo expuesto, los dispositivos legales establecidos en el párrafo precedentes en dicho caso no podrían ser aplicables, toda vez que no existe una norma sustantiva que regule el procedimiento de visación de planos y establezca la competencia de las Municipalidades en el caso de los predios que se encuentran ubicados en área de expansión urbana.

¹³ **Artículo 117.- Derecho de petición administrativa**

117.1 Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.

117.2 El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia.

117.3 Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal.

¹⁴ **Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:**

(...)

20. A formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad.

Los miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional sólo pueden ejercer individualmente el derecho de petición.

5.1.2. ¿Resulta pertinente la precisión de la competencia de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales en los procedimientos de saneamiento en predios rústicos en área de expansión urbana en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, así como, en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA?

En el artículo 196° de la Constitución Política del Perú se establece que, mediante leyes orgánicas se regulan la estructura y el funcionamiento de las entidades del Estado previstas en la Constitución, así como también las otras materias cuya regulación por ley orgánica está establecida en la Constitución. A su vez, se establece que los Proyectos de ley orgánica se tramitan como cualquiera otra ley, por lo que para su aprobación o modificación, se requiere el voto de más de la mitad del número legal de miembros del congreso.

Por su parte, la Ley Orgánica de Municipalidades norma la naturaleza, finalidad, competencia, funciones, organización, recursos, patrimonio, relaciones e instituciones de apoyo de las municipalidades del país como el régimen especial de la capital de la república, conforme lo establece la Constitución Política del Perú.¹⁵

Teniendo en consideración que en la Ley Orgánica de Municipalidades se regula la competencia y funciones de los gobiernos locales, considero que resultaría pertinente que se precise la competencia de las municipalidades sobre los procedimientos administrativos sobre los predios que se encuentran ubicados en área de expansión urbana.

Una vez establecida la competencia en la Ley Orgánica de Municipalidades, resulta pertinente la precisión de la competencia de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales en los procedimientos de saneamiento de predios rústicos en área de expansión urbana en las Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas

¹⁵ Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

y de Edificaciones y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

5.1.3. ¿Podría constituir una barrera burocrática la denegatoria por parte de las Municipalidades de la visación de planos para efectuar el procedimiento de saneamiento en predios rústicos en área de expansión urbana?

La Ley define a la barrera burocrática como aquella exigencia, requisito, limitación, prohibición y/o cobro que imponga cualquier entidad, dirigido a condicionar, restringir u obstaculizar el acceso y/o permanencia de los agentes económicos en el mercado y/o que puedan afectar a administrados en la tramitación de procedimientos administrativos sujetos a las normas y/o principios que garantizan la simplificación administrativa. La sola calidad de exigencia, requisito, limitación, prohibición y/o cobro no implica necesariamente su carácter ilegal y/o su carencia de razonabilidad.¹⁶

Asimismo, establece las formas en que las barreras burocráticas pueden materializarse a través de actos administrativos, disposiciones administrativas o actuaciones materiales. En ese sentido, deja establecido que la respuesta ante tal existencia será su inaplicación, la misma que podrá tener efectos generales, individuales o circunscritos únicamente al denunciante.

Por su parte, excluye a determinadas actuaciones o disposiciones administrativas de la categoría de barrera burocrática, tales como: (i) toda medida o exigencia establecida en una norma con rango de Ley y de alcance nacional; y, (ii) el régimen jurídico de la contratación pública a través de la expresa mención de tres ámbitos materiales: los contratos suscritos por una entidad, los procesos de subasta pública y los procesos de selección contractual.¹⁷

¹⁶ Artículo 3° Decreto Legislativo 1256

¹⁷ Algunos aspectos relevantes de la Nueva Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas – Guzmán Estrada Lucía

La Ley otorga a la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas y a la Sala competente del Tribunal del Indecopi la competencia para conocer en primera y segunda instancia administrativa, de las denuncias. El artículo 6.1. de la Ley, menciona que la Sala es la segunda instancia administrativa, competente para conocer de la interposición del recurso de apelación contra las decisiones de la Comisión.

Como se sabe, cuando una disposición administrativa contenga una barrera burocrática ilegal, la Autoridad Administrativa ordenará su inaplicación con efectos generales; es decir, será inaplicable respecto a cualquier sujeto administrado que se encuentre dentro de su alcance. No tendrá ninguna relevancia que la existencia de una barrera burocrática ilegal en una disposición administrativa haya surgido de un procedimiento de oficio o a pedido de la parte interesada.

La publicidad de la resolución administrativa del INDECOPI que declara que una disposición administrativa es una barrera burocrática ilegal también servirá para que el resto de sujetos interesados puedan argumentar su defensa con bases; no obstante, lo que es criticable en la Ley es que haya limitado el alcance general de la inaplicación únicamente al caso de las disposiciones administrativas constitutivas de una barrera burocrática ilegal y no se haya extendido tal efecto para el caso de las que resultan irrazonables. La inaplicación al caso en concreto se encuentra justificada cuando la barrera burocrática sea identificada en un acto administrativo o en una actuación material.

En el caso en concreto, conforme hemos mencionado, si bien la falta de regulación en los TUPA de las municipalidades de los procedimientos de visación de planos, resulta una limitación al saneamiento de los predios, debido a que la competencia de las Municipalidades respecto a dichos predios no se encuentra regulada, no podría constituir una barrera burocrática; por tanto, no podríamos alegar la limitación del derecho por parte de la Autoridad Administrativa, toda vez que esta estaría denegando la solicitud del administrado en virtud a la falta de una norma sustantiva que regule el procedimiento administrativo.

5.2. Análisis de la Calificación Registral

Conforme se encuentra establecido en el artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación registral se encuentra definida de la siguiente manera:

*“La calificación registral **es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.** Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, **en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento** y en las demás normas registrales.”*

(Subrayado y resaltado es propio)

En virtud de lo establecido, todos aquellos actos o contratos que buscan ingresar a Registros Públicos deberán pasar por la calificación del Registrador Público para acceder al registro, toda vez que es este el encargado de verificar que dichos actos sean válidos y cumplan con lo exigido por la ley, para lo cual aplicará principios registrales que lo coadyuvarán en su análisis.

La aplicación de estos principios, al momento de la calificación, resultan imperantes pues es a través de estos que los asientos registrales revestirán el valor que los consagra como legítimos.

Por otro lado, en aplicación del principio de legalidad, el Registrador analizará si el acto que se busca inscribir cumple con la formalidad requerida, la competencia del funcionario administrativo o notario que autoriza el título, si las partes tienen capacidad y si el acto resulta válido. Una vez concluido dicho análisis, procederá a verificar si el acto es compatible con lo ya inscrito en Registros Públicos.

El artículo 2011 del Código Civil, en su primer párrafo, lo regula de esta forma:

“Art. 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”

(Subrayado y resaltado propio)

Conforme a lo señalado, el Registrador deberá asegurarse al momento de calificar que los títulos que se inscriban cumplan con los requisitos legales. Al respecto, el Dr. Jorge Ortiz citando a José Luis Pérez Lasala, señala lo siguiente:

“De no existir la calificación, se formarán verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado y los asientos del registro solo servirán para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar un sin número de conflictos.”

(Subrayado y resaltado propio)

En virtud de lo expuesto, la calificación registral resulta imperante a efectos de determinar la procedencia de la inscripción del acto solicitado al registro.

5.2.1. Límites de la Calificación Registral en documentos productos de un Acto Administrativo

Si bien, no existe una norma con nombre propio o de manera explícita que establezca los requisitos para la visación de planos, en la Directiva 02-2014-SUNARP, emitida por SUNARP, se regulan las formalidades técnicas de presentación de planos y memorias ante Registros Públicos, las cuales se encuentran incorporadas a los TUPA de algunas Municipalidades que regula procedimientos de visación de planos. Asimismo, en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios se establecen las formalidades con las que se deberán ingresar los planos, en tanto en algunos casos deben ser autorizados por el verificador competente o verificador catastral.

En ese sentido, si bien no existe una norma sustantiva que regule el procedimiento de visación de planos en cuanto a los requisitos y formalidades, establecido la competencia de las Municipalidades, estas últimas han acogido lo establecido en las normas antes citadas.

Por otro lado, partiendo de la premisa que la visación de los planos es producto de un acto administrativo, toda vez que para efectos de que la Municipalidad **brinde su consentimiento y conformidad** con el procedimiento solicitado visando la documentación técnica presentada, en su calidad de Ente Generador de Catastro competente, teniendo en cuenta que la finalidad es que esta sea ingresada al registro e incorporada a su base gráfica, previamente realiza una verificación tanto en campo como en su propia base gráfica, se procederá a evaluar los límites de la calificación en los documentos producto de dicho acto administrativo.

Al respecto, como es de nuestro conocimiento, el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno 93-XCIII se estableció que, en la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

*“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. **No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado**”.*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007- SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008-SUNARPTR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

(El subrayado y resaltado es nuestro)

En mérito al precedente antes citado, las instancias registrales realizan la calificación de los actos administrativos en forma restringida, circunscribiéndose a la competencia del funcionario, formalidad de la decisión, carácter inscribible y su adecuación con los asientos y antecedentes registrales, no pudiendo cuestionar ni evaluar los fundamentos de hecho o derecho que sustentan la resolución expedida.

En tal sentido, en caso el Registrador requiera de documentación adicional para acreditar que el procedimiento que se está siguiendo y requisitos presentados es aplicable al caso en concreto, será suficiente con la presentación de una certificación pertinente para efectos de acreditar la naturaleza del predio.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación lo establecido por el Tribunal Registral de Lima, con fecha 1 de febrero de 2018, mediante Resolución N° 236-2018-SUNARP-TR-L, en la cual estableció lo siguiente, respecto a la **Acreditación de Predio de Naturaleza Urbana**:

“Conforme al numeral 5.1. de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, para acreditar que un predio se ubica en zona urbana cuando no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, de adjuntarse certificación pertinente expedida por la municipalidad correspondiente, debiendo entenderse por dicha certificación, toda documentación expedida por la municipalidad en la que conste en forma indubitable que el predio cuenta con zonificación urbana.”

(Subrayado y resaltado propio)

Al respecto, deberá tenerse en cuenta que en el artículo 5.1 de la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, se establece claramente que la Municipalidad correspondiente deberá establecer que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial cuenta con **zonificación urbana** a través de la **certificación** pertinente.

Al respecto, debemos indicar que, conforme a lo establecido en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador tiene como función calificar el cumplimiento de los requisitos establecidos expresamente en las normas legales aplicables al acto cuya inscripción o derecho se solicita.

En ese sentido, sobre la precisión acerca de la necesidad de una **certificación municipal de zonificación urbana** en el caso en que la aprobación de habilitación urbana no se encuentre inscrita, considero que para efectos de acreditar el cumplimiento de lo establecido en las normas y con ello resulte procedente la inscripción del acto pretendido al registro, debería especificarse qué tipo de documentación emitida por la Municipalidad puede resultar suficiente para **certificar** y acreditar de manera indubitable que un predio es urbano o se encuentra en zona urbana consolidada, toda vez que la norma no lo especifica de manera explícita, lo cual será evaluado en el problema jurídico que será desarrollado en el siguiente acápite.

Por tanto, al presentarse la visación de planos conjuntamente con el Certificado de Zonificación y Vías, certificación pertinente según el referido precedente, el Registrador no debería cuestionar dicho procedimiento, teniendo en consideración los límites de la calificación registral en cuanto actos administrativos.

5.2.2. ¿Resulta pertinente la Inserción en el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios del precedente de observancia obligatoria respecto a la Calificación de Actos Administrativos, aprobado en el Pleno XCII del Tribunal Registral?

Sobre el particular, considero que resulta imperante trasladar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno, referido a la Calificación de documentos emitidos a partir de un Acto Administrativo, en una norma sustantiva dentro del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, ello a efectos de establecer los límites de calificación del Registrador y evitar que los procedimientos administrativos efectuados sobre predios rústicos en área de expansión urbana sean cuestionados por el Registrador, evitando de esta manera dilaciones innecesarias que generan gastos a los administrados.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme se ha podido verificar de lo expuesto, hace falta de una norma sustantiva respecto a la determinación del Ente Generador de Catastro Competente para efectuar la visación de planos como parte del procedimiento de saneamiento en predios de naturaleza rústica que se encuentran ubicados en un área de expansión urbana. Si bien tanto la Ley N° 29090 como en su reglamento, contempla que en caso el administrado requiera realizar la independización de un terreno rústico en área de expansión urbana deberá iniciar el procedimiento ante la Municipalidad respectiva, se evidencia que no todas las Municipalidades aplican el criterio establecido en dicha normativa, exigiendo no solo el CZV para acreditar la naturaleza del predio, sino también la aprobación de la habilitación urbana.

Asimismo, en el caso de los procedimientos de Rectificación Unilateral de área, linderos y medidas perimétricas en predios que cuentan con la misma naturaleza, no existe una norma que determine que la documentación técnica deberá ser visada por la Municipalidad correspondiente, a efectos de que dicho procedimiento deba ser incluido en el TUPA aprobados por las Municipalidades, como “procedimiento de visación de planos para predios rústicos en área de expansión urbana”, derivando al administrado a que gestione dicho trámite ante el Gobierno Regional o COFOPRI, quienes por su parte deslindan competencia sobre predios que cuentan con dicha

naturaleza, obstaculizando el saneamiento de dichos predios e impidiendo la optimización de plazos.

Dicha situación también se encuentra evidenciada cuando se ingresa la solicitud al Registro, en tanto el Registrador suele cuestionar la competencia de la Municipalidad para actos sobre predios rústicos que se encuentran en área de expansión urbana, generando dilaciones innecesarias al administrado e impidiendo el acceso al registro de los actos solicitados.

Dado lo expuesto, se evidencia que resulta imperante realizar una homogenización y regulación del procedimiento de visación de planos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de las Municipalidades Provinciales y/o Distritales; sin embargo, ello deberá efectuarse a partir de la precisión en la Ley Orgánica de Municipalidades respecto a la competencia de las Municipalidades para efectuar dicho procedimiento; así como, en la Ley N° 29090 y en su Reglamento aprobado en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

Finalmente, consideramos que la actuación de un verificador catastral que autorice dicha documentación podría resultar una solución. Efectivamente, la calidad y competencia del verificador ha sido validada por Sunarp a través de cursos de capacitación y evaluación; asimismo, la responsabilidad de la elaboración de un plano recae sobre el verificador, quien está capacitado profesional y técnicamente para validar dichos documentos. El hecho de tener una visación por parte de la municipalidad es simplemente para duplicar funciones e incrementar la burocracia.

VII. RESOLUCIONES Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA VINCULADAS

- 074-2019-SUNARP-TR-A

- 378-2018-SUNARP-TR-A

- 943-2019-SUNARP-TR-L
- 1745-2016-SUNARP-TR-L
- 2442-2014-SUNARP-TR-L
- 2625-2017-SUNARP-TR-L

NORMATIVA Y PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA:

- Reglamento de Inscripción del Registro de Predios
- Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Reglamento de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.
- Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.
- CXV PLENO: Calificación Registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial.

VIII. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS:

DELGADO SCHEELJE, Álvaro

1999 *“Aplicación de los principios registrales en la calificación registral: redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios”*
Ius et veritas – Año 9, No. 18 Lima: Pg.254 – 262

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán

- 2013 Los derechos reales y su inscripción registral. Lima: Gaceta Jurídica
- 2013 Derecho Urbanístico. Lima: Editora y distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

LUQUE JIMÉNEZ, María del Carmen.

- 2008 *Configuración registral del subsuelo dissociado del suelo*

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto

- 2009 *Criterio de imputación aplicable en el juicio de responsabilidad civil del registrador del registro jurídico de bienes por errores en la calificación registral.* Tesis

ORTIZ PASCO, Jorge

- 2008 “*Ver para creer: una reflexión desde la fe pública registral.*” Décima edición. Vol. 2 Lima: Palestra

TORRES SÁNCHEZ, Tito Augusto.

- 2010 El Registro de Predios en la Jurisprudencia Registral

NORMATIVA VIGENTE:

NORMA	ARTÍCULO	CONTENIDO
Constitución Política del Perú	Art. 106	Mediante leyes orgánicas se regulan la estructura y el funcionamiento de las entidades del Estado previstas en la Constitución, así como también las otras materias cuya regulación por ley orgánica está establecida en la Constitución. Los Proyectos de ley orgánica se tramitan como cualquiera otra ley. Para su aprobación o modificación, se requiere el voto de más de la mitad del número legal de miembros del congreso.
	Art. 192	Los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con la política y planes nacionales y locales de desarrollo. (...) 4. Regular y otorgar las autorizaciones, licencias y derechos sobre los servicios de su responsabilidad.
	Art. 195	Los Gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la presentación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. (...) Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.
Ley N° 27972 (27/05/2003)	Art. 73	(...) Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: 1. Organización del espacio físico - Uso del suelo 1.1. Zonificación. 1.2. Catastro urbano y rural. 1.3. Habilitación urbana. 1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.
Ley N° 29090 (25/09/2007)	Art. 73	En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes: (...)
Decreto Supremo 029-2019 (06/11/2019)	Art. 42	La Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades: (...) i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.
Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN	Art. 62	La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E con el número de Resolución de autorización y el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.