



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3890-2026-SUNARP-TR

AREQUIPA, 26 de agosto de 2026

APELANTE : **JHOESY QUEICO LAURENTE ZARAVIA**
TÍTULO : N° 691954 del 3/3/2026
RECURSO : HTD N° 10277 del 22/5/2026
(Ingresó el 22/5/2026 al Tribunal Registral)
REGISTRO : Predios de Huancayo
ACTO : Recepción de obras de habilitación urbana ejecutada
SUMILLA :

HABILITACIÓN URBANA - DATOS TÉCNICOS

No corresponde exigir que la resolución municipal que sustenta la inscripción de una habilitación urbana consigne necesariamente la zonificación, el sistema vial y el profesional responsable, cuando dicha información consta en los demás documentos técnicos que integran el título, sin perjuicio de no ser requisitos expresamente establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la habilitación urbana ejecutada del predio inscrito en la partida N° 11318502 del Registro de Predios de Huancayo.

Para dicho efecto se presentó la siguiente documentación:

- Resolución de gerencia municipal N° 029-2026/MDH/GM del 2/3/2026 suscrita por el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Huertas, Rolando Juñuruco Castellón.
- Fuhu de regularización de habilitación urbana ejecutada suscritos por funcionario municipal, ingeniero civil y la propietaria, Corporación D & GPC E.I.R.L, representado por Braulio Guillermo Palacios Camarena.
- Memoria descriptiva, suscrita por verificador catastral y otro, y visada por funcionario de la Municipalidad Distrital de Huertas.
- Plano de ubicación y localización (lámina PU-01), suscrito por funcionario municipal, verificador catastral y otro.
- Plano perimétrico (lámina PP-01), suscrito por funcionario municipal, verificador catastral y otro.

- Resolución de gerencia municipal N° 065-2026/MDH/GM del 21/4/2026 suscrita por el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Huertas, Karin Shirley Códero Barzola.
- Resolución de gerencia municipal N° 074-2026/MDH/GM del 6/5/2026 suscrita por el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Huertas, Karin Shirley Códero Barzola.

Forma parte del presente título el informe técnico N° 007147-2026-Z.R. N° VIII/UREG/CAT del 26/3/2026.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Huancayo Emerson Paul Baldeón Gamarra, observó el título en los términos que se reproducen a continuación:

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:

HABILITACIÓN URBANA.

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): 11318502.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

1. Revisada la documentación presentada se reitera parcialmente las observaciones formuladas en la esquila de fecha 28/04/2026:

(...) 2. Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el asiento de inscripción de recepción de obras de una habilitación urbana, debe contener, entre otros, el cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

En la resolución adjunta, no consta dicho cuadro y la información de debe contener, como el área útil a habilitar, los aportes reglamentarios, entre otras; contradiciendo con ello la norma citada; por lo que, debe presentar resolución aclaratoria que precise dicha información.

Nota: En la resolución aclaratoria que adjunta si bien es cierto se ha consignado el cuadro de áreas, no ha aclarado respecto a los otros datos técnicos relevantes que debe contener el asiento de inscripción, referido a la zonificación, sistema vial y profesional responsable de la habilitación urbana, en tal sentido deberá aclarar dicho extremo a efectos de proceder con la inscripción rogada.

Se precisa, que por la naturaleza del procedimiento de inscripción de la habilitación urbana, son datos técnicos relevantes señalar en la resolución el sistema vial así como al profesional responsable de la habilitación urbana, puesto que ello será publicitado en el asiento de inscripción; en tal sentido al ser imperativos dichos datos conforme al artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sírvase a aclarar señalando los datos técnicos omitidos.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Artículo 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y los indicados.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, los siguientes fundamentos:

- A través de la Resolución de Gerencia Municipal N° 074-2026/MDH/GM del 06/05/2026, se ha precisado a parte del cuadro general de distribución de áreas, también como dato técnico, la ubicación del predio en estudio en "Zona de Industria Artesanal" (ZIA), así como también que "cuenta con un nivel de consolidación mayor o igual al 90% del total del área útil del predio matriz, entendiéndose por estas a las que tienen un área construida, con elementos permanentes, mayor a 25 m² destinado a uso de vivienda. Asimismo, cuenta con área de circulación.
- Con respecto al sistema vial que exige el registrador mencionado, se puede observar en el plano perimétrico de lámina PP-OI, haberse detallado la "sección de vías", por lo que, dicho plano al ser considerado un documento complementario a las resoluciones presentadas y aprobada por la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM del 02/03/2026, se debe también tomar en cuenta su contenido y no discriminarse atendiendo limitadamente solo las resoluciones presentadas.
- De los documentos presentados podemos apreciar que estamos frente a un caso de "Recepción de Obras de la Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada de Lote Único", por lo que, sus características no son las mismas a la de una habilitación urbana de mayor extensión que implique la independización de sus lotes resultantes, teniendo datos técnicos distintos y no exigirse las mismas exigencias técnicas que corresponde a otro tipo de habilitación urbana.
- Debe entenderse que, cuando una autoridad administrativa expide un acto administrativo que se presume válido, también ha de presumirse que el procedimiento del cual deriva este ha sido regular, es decir, acorde con las normas procedimentales y sustantivas que regulan la materia.
- Es así, que en el XCIII Pleno, se aprobó el precedente de observancia obligatoria referido a la calificación de actos administrativos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 11318502 del Registro de Predios de Huancayo

En la cual corre registrada el predio rural ubicado en el Barrio Condorsinja, distrito de Huertas, provincia de Jauja, departamento de Junín, que tiene un área de 651.06 m².

En el asiento C00001 corre inscrita la compraventa a favor de Corporación D & GPC E.I.R.L.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Caycho Figueroa.

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

Si corresponde exigir que la resolución municipal que sustenta la inscripción de la habilitación urbana consigne expresamente la zonificación, el sistema vial y el profesional responsable, cuando dichos datos podrían encontrarse acreditados en los demás documentos que integran el título.

VI. ANÁLISIS

1. Las habilitaciones urbanas se encuentran reguladas en la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitación Urbana y Edificaciones”, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 25/9/2007 y vigente desde el 28/9/2008. De acuerdo con esta Ley, el proceso de habilitación urbana pasa por obtener una licencia de habilitación urbana y una vez concluidas las obras se solicita la recepción de éstas.

En la Ley N° 29090 se distingue a las habilitaciones urbanas nuevas, **las habilitaciones urbanas ejecutadas (en vía de regularización)** y las habilitaciones urbanas de oficio.

El trámite administrativo de las habilitaciones urbanas se encuentra regulado principalmente en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones¹ (cuyo TUO fue aprobado por D.S. N.º 006-2017-VIVIENDA), en adelante la Ley, así como el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

2. Conforme al artículo 3 numeral 1 de la citada ley, existen 3 procedimientos de habilitación urbana: a) habilitación urbana nueva, b) habilitación urbana ejecutada y c) reurbanización.

Asimismo, en el artículo 16.3 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, se indicó que el procedimiento de Habilitación Urbana tiene dos etapas:

“16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a) Aprobación del Proyecto.
- b) Recepción de las Obras. (...)”.

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 25/9/2007, cuyo TUO fue aprobado por D.S. N° 006- 2017-VIVIENDA, publicado en el mismo diario el 28/2/2017.

La primera es aquella en la que para ejecutarse las obras de habilitación el administrado solicita la correspondiente licencia municipal, y luego de ejecutadas éstas, se solicita la recepción de obras a la misma entidad segunda y última etapa.

3. A diferencia de ello, en el procedimiento de habilitación urbana ejecutada, así como en el de habilitación urbana de oficio, las obras ya han sido ejecutadas sin la correspondiente autorización municipal, por lo que no se distinguen las 2 etapas que sí se contemplan en el procedimiento de habilitación urbana nueva.

La diferencia entre estas 2 clases de habilitación, radica principalmente, entre otros aspectos, en el trámite administrativo, pues en el procedimiento de habilitación urbana ejecutada, la actuación de la autoridad municipal se despliega a instancia del administrado, mientras que, para el caso de la habilitación urbana de oficio, como su nombre lo dice, el trámite es a instancia de la propia municipalidad. En el primero, el administrado en vía de regularización solicita a la municipalidad que emita la resolución de recepción de obras mientras que, en el procedimiento de habilitación urbana de oficio la municipalidad de modo propio e inmediato declara habilitado el predio.

4. Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, disponiendo que dicha inscripción se efectuará en mérito a los siguientes documentos:

- a) **Resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto, en cuyo caso se extenderá la anotación preventiva aplicándose el artículo 37 en lo que fuere pertinente o la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, en cuyo caso se extenderá el asiento de inscripción de la habilitación y de la independización de los lotes.**
- b) Planos de ubicación y localización del terreno y de trazado y lotización o de replanteo, en su caso, presentados ante la Municipalidad respectiva.
- c) Memoria descriptiva.
- d) Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva. Este requisito sólo será exigible en el supuesto de regularización con recepción de obras.

La norma añade que en los casos en que la resolución municipal de regularización apruebe el proyecto, la misma se anotará preventivamente. Los lotes serán independizados una vez que se presente la resolución de recepción de obras.

5. Como puede apreciarse, en el caso de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, la municipalidad puede:

a) Aprobar en vía de regularización el proyecto. En este caso se extiende anotación preventiva, aplicándose en lo pertinente el artículo 37 del mismo reglamento, que regula el contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana.

b) Aprobar en vía de regularización la recepción de obras. En este caso se extiende la inscripción e independización de los lotes.

6. Con el título submateria, se adjuntaron las siguientes resoluciones:

- Resolución de gerencia municipal N° 029-2026/MDH/GM del 2/3/2026, que resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR el proyecto de REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA DE LOTE ÚNICO CON RECEPCIÓN DE OBRAS, del predio rural con compatibilidad de uso "ZONA DE INDUSTRIA ARTESANAL (ZIA); inscrito en la partida electrónica N° 11318502, con un área registrada de 651.06 m², propiedad de CORPORACION D & GPC E.I.R.L., representado por su titular gerente Braulio Guillermo Palacios Camarena, del predio ubicado con frente principal a la Av. Villanueva, Barrio Condorsinja, distrito de Huertas, Provincia de Jauja y Departamento de Junín.

ARTÍCULO SEGUNDO. - CALIFICAR como SUELO URBANO toda la extensión superficial del predio según verificación en campo, con un área de 651.06 m² propiedad y un perímetro de 112.33 ml, área habilitada del terreno matriz, cuyo antecedente registral obra en la P.E. N° 02002843, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huancayo, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

PUNTO CARDINAL		DISTANCIA (ml)		COLINDANTE
NORTE	en	39.66	con	Jr. Cuzco
SUR	en	16.51	con	Propiedad de Delfin Baldean Fernandez
ESTE	en	39.95	con	Propiedad de Juan Yauri Cueva
OESTE	en	16.21	con	Av. Villanueva

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR los planos y memoria descriptiva conformantes del proyecto de REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA DE LOTE ÚNICO CON RECEPCIÓN DE OBRAS, del predio rural, de acuerdo al siguiente orden correlativo:

- Lámina N° PU-01 : Plano de Ubicación y Localización del lote matriz.
- Lámina N° PP-01 : Plano Perimétrico del lote matriz

ARTÍCULO CUARTO.- De conformidad con el expediente, que forma parte sustentatoria del proyecto aprobado, la REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA DE LOTE ÚNICO CON

RECEPCIÓN DE OBRAS, del predio rural se sujeta a las siguientes características:

a. Cuadro general de áreas del proyecto de habilitación urbana ejecutada de lote único.

USOS	CANT. LOTES	AREA TOTAL (m2)	PORCENTAJE (%)
Vías y veredas	-	-	-
Lotes (viviendas)	1.00	651.06	100

(...)

Las mismas características se describen en los planos del proyecto, así como en la memoria descriptiva que forma parte sustentatoria de la presente Resolución.

(...)

- Resolución de gerencia municipal N° 065-2026/MDH/GM del 21/4/2026, que resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO.- ACLARAR la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM, precisando que el procedimiento aprobado corresponde a: "REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA DE LOTE ÚNICO", dejándose sin efecto toda mención a "recepción de obras".

ARTÍCULO SEGUNDO.- PRECISAR el cuadro técnico de distribución de áreas del predio materia de habilitación urbana, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS			
Uso	Área (m ²)	% Parcial	% General
Área total del Predio	651.06 m ²		100 %
Área Útil	651.06 m ²	100 %	
Área de vías	0.00 m ²		
Área de Aportes	0.00 m ²		
Área de Compensación	0.00 m ²		
Número de Lotes	01 (Lote Único)		

ARTÍCULO TERCERO.- PRECISAR que los aportes reglamentarios correspondientes a la presente habilitación urbana han sido materia de redención conforme a la normativa vigente, habiéndose efectuado el pago mediante Comprobante N° 005500 de fecha 27/2/2026, por el monto de S/ 310.20; en consecuencia, no existe área física destinada a aportes dentro del predio, consignándose en el cuadro de distribución de área como 0.00 m².

ARTÍCULO CUARTO.- RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM, en todo aquello que no se oponga a la presente aclaración.

(...)

- Resolución de gerencia municipal N° 074-2026/MDH/GM del 6/5/2026, que señala lo siguiente:

(...)

Sin embargo, habiendo revisado el expediente técnico se advierte que ha existido una imprecisión en el contenido de la Resolución de Gerencia Municipal N° 065-2026/MDH/GM de fecha 21/04/2026, puesto que la naturaleza del procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada en estudio incluye la aprobación de recepción de obras, dado que en el presente caso se ha verificado que el predio a habilitar cumple con las siguientes características:

- Se encuentra inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- Se ubica en zona urbana consolidada que cuenta con servicios básicos,
- Cuenta con un nivel de consolidación mayor o igual al del total del área útil del predio matriz, entendiéndose por estas a las que tienen un área construida, con elementos permanentes, mayor a 25 m² destinado a uso de vivienda. Asimismo, cuenta con área de circulación.
- La ocupación del predio matriz tiene origen en una Escritura Pública formalizada ante el notario público.

En razón a ello, el recurrente ha cumplido con presentar todos los requisitos preestablecidos en el artículo 29 del Reglamento de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Huertas.

Que, el equipo técnico de la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Huertas, previa revisión del respectivo expediente técnico N° 488-2026 de fecha 23/02/2026, en concordancia con el Informe Técnico N° 058-2026-JJLT/SGDOlyDUR/MDH de fecha 02/03/2026, suscrito por el Sub Gerente de Obras, Infraestructura y Desarrollo Urbano, Rural de la Municipalidad Distrital de Huertas, dictamina la conformidad del mismo, por lo que se aprueba la Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada de Lote Único y su Recepción de Obras, ubicándose el predio en "Zona de Industria Artesanal" (ZIA), calificándole factible y conforme a lo establecido por el Esquema de Estructuración Urbana del Distrito de Huertas, de acuerdo al siguiente cuadro general de áreas:

(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - ACLARAR el artículo primero de la Resolución de Gerencia Municipal N° 065-2026/MDH/GM expedida el 21/04/2026, el cual aclaró la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM de fecha 02/03/2026, **APROBANDO la "Recepción de Obras de la Regularización de Habilidadación Urbana Ejecutada de Lote Único" sin modificación de la habilitación urbana**, para uso residencial e industrial, del predio inscrito en la partida electrónica N° 11318502 del Registro de Predios de Huancayo, con un área registrada de 651.06 m², ubicado con frente principal a la Av. Villanueva, Barrio Condorsinja, distrito de Huertas, Provincia de Jauja y departamento de Junín; propiedad de CORPORACION D & CPC E.I.R.L., representado por su titular gerente Braulio Guillermo Palacios Camarena.

ARTÍCULO SEGUNDO.- SE RATIFICA lo aprobado en el artículo segundo de la Resolución de Gerencia Municipal N° 065-2026/MDH/CM expedida el 21/04/2026, el cual aclaró la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM de fecha 02/03/2026, por cuanto se ha cumplido con el artículo 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, por lo que el cuadro técnico de distribución de áreas del correspondiente procedimiento de la "Recepción de Obras de la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada de Lote Único" se encuentra detallada de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS			
Uso	Área (m2)	% Parcial	% General
Área total del predio	651.06 m2		100 %
Área útil	651.06 m2	100 %	
Área de vías públicas	0.00 m2		
área de aportes	0.00 m2		
Área de compensación	0.00 m2		
Número	01 (Lote Único)		

ARTÍCULO TERCERO.- PRECISAR y RATIFICAR que los aportes reglamentarios correspondientes a la presente "Recepción de Obras de la Regularización de habitación Urbana Ejecutada de Lote Único" han sido materia de redención conforme a la normativa vigente, habiéndose efectuado el pago mediante Comprobante N° 005500 de fecha 27/2/2026, por el monto de S/ 310.20; en consecuencia, no existe área física destinada a aportes dentro del predio, consignándose en el cuadro de distribución de área como 0.00 m2.

ARTÍCULO CUARTO.- RATIFICAR en todos sus extremos la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM de fecha 02/03/2026, en todo aquello que no se oponga a la presente aclaración.

(...)

De la revisión de las Resoluciones de Gerencia Municipal N°s 029-2026/MDH/GM, 065-2026/MDH/GM y 074-2026/MDH/GM, se advierte que la última de ellas, de fecha 6/5/2026, **aclara y modifica el alcance de las resoluciones precedentes**, estableciendo expresamente que el procedimiento aprobado comprende la "**Recepción de Obras de la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada de Lote Único**", sin modificación de la habitación urbana. Asimismo, mantiene la distribución de áreas correspondiente a un lote único de 651.06 m² y precisa que no existe área física destinada a aportes reglamentarios, al haber sido estos redimidos mediante pago.

7. Ahora bien, el registrador observa el título debido a que considera que la Resolución de Gerencia Municipal N° 074-2026/MDH/GM, aun cuando incorpora el cuadro general de distribución de áreas, no precisa otros datos técnicos que, a su criterio, deben constar en el asiento de inscripción de la habitación urbana, específicamente la zonificación, el sistema vial y el profesional responsable.

Al respecto, el artículo 41 del RIRP establece que el asiento de inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana debe contener, entre otros, el número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de obras y el cuadro general de distribución de áreas, precisando el área total del predio habilitado, el área útil, la cantidad de lotes, las áreas de aportes, las áreas de compensación, de corresponder, el área total de las vías públicas **y otros datos técnicos relevantes**.

8. En el presente caso, mediante la Resolución de Gerencia Municipal N° 074-2026/MDH/GM del 6/5/2026, la autoridad municipal aclaró expresamente que el procedimiento aprobado comprende la “**Recepción de Obras de la Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada de Lote Único**”, sin modificación de la habilitación urbana, y ratificó el cuadro general de distribución de áreas correspondiente al predio de 651.06 m². Asimismo, en dicho cuadro se consignó un área total de 651.06 m², un área útil de 651.06 m², un lote único, 0.00 m² de área de vías públicas, 0.00 m² de aportes y 0.00 m² de área de compensación.

Debe tenerse presente, además, que nos encontramos ante la regularización de una **habilitación urbana ejecutada de lote único**, supuesto que presenta características particulares frente a una habilitación urbana ordinaria que comprende la generación e independización de diversos lotes. Conforme al artículo 47 del RIRP, la inscripción de la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas se sustenta, según corresponda, en la resolución municipal, los planos, la memoria descriptiva y la documentación relativa al profesional responsable.

En ese sentido, la información necesaria para la extensión del asiento registral no se encuentra circunscrita exclusivamente al contenido literal de la resolución municipal, sino que debe ser apreciada conjuntamente con los demás documentos que conforman el título y que sustentan el acto administrativo cuya inscripción se solicita.

9. En cuanto a la **zonificación**, se advierte que la Resolución de Gerencia Municipal N° 029-2026/MDH/GM señaló expresamente que el predio presenta compatibilidad de uso como “**Zona de Industria Artesanal (ZIA)**”. Asimismo, la Resolución N° 074-2026/MDH/GM señala que el predio se encuentra ubicado en dicha zona, conforme al expediente técnico y al Esquema de Estructuración Urbana del distrito de Huertas. Por tanto, no puede sostenerse que la zonificación se encuentre ausente del título.

10. Respecto del **sistema vial**, cabe precisar que es en el plano de trazado y lotización donde se define el diseño de un terreno, dividiéndolo en lotes, manzanas, áreas de uso público, **red vial**, parques y aportes reglamentarios.

En el caso venido en grado de apelación, tal como ya se ha señalado, se solicita la habilitación urbana ejecutada de un lote único, no existiendo aportes reglamentarios, áreas de vías, parques, manzanas ni otros lotes.

Por otro lado, de la revisión de las Resoluciones Gerenciales N° Resoluciones de Gerencia Municipal N°s 029-2026/MDH/GM y 074-2026/MDH/GM, citadas en el ítem 6, se desprende que la aprobación de la regularización de habilitación urbana ejecutada con recepción de obras se realizó de acuerdo a la memoria descriptiva y plano perimétrico matriz, ubicación y localización elaborados por la Ing. Kely Margoth Reátegui Ramírez, por lo que no resulta exigible, el dato referido a la sección vial.

No obstante, en el plano perimétrico, el cual forma parte del expediente, consta la sección de vías.

En consecuencia, aun cuando dicho dato no resulta exigible y no se encuentre desarrollado literalmente en la Resolución N° 074-2026/MDH/GM, sí forma parte de la documentación técnica que sustenta la habilitación urbana y que integra el título presentado a calificación.

11. En cuanto al **profesional responsable**, de la documentación presentada consta en el numeral 5 (Proyecto) del FUU de regularización de habilitación urbana ejecutada, así como de la declaración jurada habilitación profesional, que se ha consignado como proyectista a la Ing. Margoth Reátegui Ramírez, quien ha suscrito el FUU, así como la memoria descriptiva y los planos correspondientes, documentos que forman parte del título.

Por ello, la exigencia formulada por el Registrador de que dicho dato sea incorporado necesariamente mediante una nueva resolución municipal no resulta sustentada en el artículo 41 del RIRP, pues dicha norma establece el contenido del asiento registral, mas no dispone que todos los datos técnicos que serán consignados en este deban encontrarse necesariamente reproducidos en la resolución municipal, cuando aquellos constan en los documentos técnicos que sustentan el acto administrativo.

12. En este punto debe considerarse también que, conforme al precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del

Tribunal Registral²³, en la calificación de actos administrativos el Registrador debe verificar la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto y su adecuación con los antecedentes registrales, sin evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que sustentaron la decisión administrativa ni la regularidad interna del procedimiento; lo cual también se encuentra establecido en el tercer párrafo del artículo 3.5⁴ del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, referido justamente a la calificación registral.

En el presente caso, la municipalidad, en ejercicio de sus competencias, ha emitido sucesivas resoluciones que finalmente han precisado que el acto aprobado corresponde a la recepción de obras de la regularización de una habilitación urbana ejecutada de lote único, estableciendo además el cuadro de distribución de áreas y demás características de la habilitación.

Por consiguiente, no corresponde al Registro exigir que la autoridad municipal vuelva a emitir una resolución aclaratoria únicamente para reproducir información que ya consta en los documentos técnicos que integran el título y que han sido considerados por la propia municipalidad al aprobar la habilitación urbana.

Debe añadirse que el artículo 41 del RIRP tiene por finalidad establecer la información que debe publicitarse en el asiento registral de recepción

² **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 18/1/2007, N° 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, N° 155-2006-SUNARP TR-T del 29/9/2006, N° 048-2005-SUNARP-TR-T del 22/3/2005 y N° 094-2005- SUNARP-TR-T del 3/6/2005.

³ Este precedente vinculante se encuentra actualmente recogido en el artículo 32-B del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, incorporado por el artículo 1 de la Resolución N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30/9/2025, y vigente desde el 1/10/2025, que señala lo siguiente:

Artículo 32 B.- Alcances de la calificación de actos administrativos

32-B.1 Tratándose de actos administrativos, las instancias registrales califican 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.

32-B.2 Las instancias registrales no podrán evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo, ni la validez del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

32-B.3 No se requiere acreditar el agotamiento de la vía administrativa, salvo disposición vigente que así lo exija.

⁴ **3.5 Inscripción registral**

(...)

En la calificación registral para la inscripción de las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo que emitan las Municipalidades, el Registrador, bajo responsabilidad, solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, la formalidad, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales; no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho, ni el desarrollo del procedimiento administrativo en el cual se emitió.

de obras, mas no puede interpretarse de manera aislada para imponer al administrado la presentación de un nuevo acto administrativo cuando la información requerida puede ser obtenida de los documentos que sustentan el acto y que integran el título.

En consecuencia, habiéndose determinado que el título contiene la información necesaria para extender el asiento de inscripción de la recepción de obras de la regularización de habilitación urbana ejecutada de lote único, y no habiéndose acreditado la existencia de un defecto que justifique la observación formulada, corresponde **revocar la observación formulada**.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título venido en grado, y **DISPONER su inscripción** previo pago de los derechos registrales que correspondan, de ser el caso, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral