Universidad Católica de Santa María

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

Escuela Profesional de Derecho

Afectación al principio de jerarquía normativa en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la zona registral N° XII, Arequipa 2024 - 2025

Tesis presentada por:

Palle Leon, Fabio Francisco

ORCID: 0009-0000-9035-2349

Rodriguez Rosas, Romina Olenka Victoria

ORCID: 0009-0006-0984-5079

para optar el Título Profesional de Abogado

Asesora:

Dra. Cáceres Zúñiga, Carolina Amiry

ORCID: 0009-0001-4533-4675

Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 21 de Julio del 2026

Dictamen: 014537-C-EPDD-2026

Visto el borrador del expediente 014537, presentado por:

2018701832 - **RODRIGUEZ ROSAS ROMINA OLENKA VICTORIA**
2018204261 - **PALLE LEON FABIO FRANCISCO**

Titulado:

AFECTACIÓN AL PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA EN LA INSCRIPCIÓN DE HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO EN LA ZONA REGISTRAL N° XII, AREQUIPA 2024 - 2025

Nuestro dictamen es:

APROBADO

Titulo Profesional/Titulo de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

ABOGADO

29535743 - **ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO**
DICTAMINADOR



42092221 - **CHAVEZ URQUIZO EMMANUEL NEPTALI AUGUSTO**
DICTAMINADOR



29590431 - **ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS**
DICTAMINADOR



AFECTACIÓN AL PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA EN LA INSCRIPCIÓN DE HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO EN LA ZONA REGISTRAL N° XII, AREQUIPA 2024 - 2025

INFORME DE ORIGINALIDAD

11%	11%	4%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	vsip.info Fuente de Internet	1%
3	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
4	repositorio.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1%
5	hdl.handle.net Fuente de Internet	<1%
6	slidetodoc.com Fuente de Internet	<1%
7	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
8	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	<1%
9	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
10	issuu.com Fuente de Internet	<1%
11	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1%
12	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1%
13	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
14	Submitted to Universidad Privada San Juan Bautista Trabajo del estudiante	<1%
	scr.sunarp.gob.pe	

DEDICATORIA

A Dios, por ser mi guía en cada paso de este camino y por brindarme la fortaleza, la perseverancia y la fe necesarias para alcanzar mis metas. A mis padres, Octavio y Rosario, por ser mi refugio, mi inspiración y mi apoyo incondicional. Gracias por cada sacrificio realizado, por cada palabra de aliento, por creer en mí incluso cuando yo dudaba de mis propias capacidades. Ustedes han sido el motor que impulsó mis sueños y la fuerza que me permitió continuar cuando el camino parecía difícil. Este logro es el reflejo de su amor, esfuerzo y dedicación; sin ustedes, nada de esto habría sido posible. A mi ángel en el cielo, mi tío Rómulo Rodríguez, porque sé que me acompaña en cada paso que doy. Aunque ambos anhelábamos compartir este momento, tengo la certeza de que su amor, enseñanzas y recuerdo permanecen siempre conmigo, guiándome desde el cielo. Esta meta también te pertenece, porque en cada logro mío hay una parte de ti.

Romina Olenka Victoria Rodríguez Rosas

A Dios, por bendecir mi vida y darme la templanza necesaria para alcanzar este peldaño profesional. A mis padres, Francisco y Norma, por ser la luz que ilumina mis decisiones, por su amor sin límites y por enseñarme que el conocimiento es la herramienta más noble para superarse. A mi hermana Sheyla, a quien le debo una gratitud inmensa por su apoyo incondicional, su paciencia y por ser mi respaldo constante en cada una de mis metas. Y a mi pequeño sobrino Benjamin, con todo mi afecto, para que este logro sea un recordatorio de que siempre estaré aquí para guiarlo y que el esfuerzo constante rinde los mejores frutos.

Fabio Francisco Palle León

AGRADECIMIENTOS

Al culminar esta importante etapa de nuestra formación profesional, expresamos nuestro más profundo y sincero agradecimiento a Dios, por iluminar nuestro camino, concedernos fortaleza en los momentos de dificultad y permitirnos alcanzar una de las metas más significativas de nuestras vidas.

A nuestra Alma Mater, la Universidad Católica de Santa María, por habernos brindado las herramientas académicas, humanas y éticas necesarias para nuestra formación profesional. Gracias por abrirnos las puertas del conocimiento, fomentar en nosotros el pensamiento crítico y permitirnos crecer en un ambiente de excelencia académica y compromiso con la sociedad.

A nuestros distinguidos docentes, quienes, con vocación, dedicación y excelencia profesional, compartieron generosamente sus conocimientos y experiencias, contribuyendo de manera decisiva a nuestra formación académica y personal. Sus enseñanzas trascenderán las aulas y permanecerán como una guía permanente en nuestro ejercicio profesional.

De manera especial, expresamos nuestra gratitud a nuestra asesora de tesis la Dra. Carolina Cáceres Zúñiga, por su orientación, paciencia, confianza y acompañamiento durante el desarrollo de esta investigación. Sus aportes y recomendaciones fueron fundamentales para la culminación satisfactoria del presente trabajo.

Asimismo, agradecemos a todas las personas e instituciones que, de una u otra forma, contribuyeron al desarrollo de esta investigación, brindándonos su apoyo, colaboración y confianza a lo largo de este proceso.

Finalmente, extendemos nuestro reconocimiento a nuestras familias, quienes constituyen el pilar fundamental de nuestras vidas. Gracias por su amor incondicional, comprensión y constante aliento, que nos impulsaron a perseverar y alcanzar este importante logro académico y profesional.

RESUMEN

La investigación tuvo como objetivo determinar si la exigencia de presentar una valorización de obras, prevista en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, afecta el principio de jerarquía normativa cuando opera como requisito autónomo para la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la Zona Registral N° XII - Arequipa, durante 2024-2025. Se empleó un enfoque cualitativo, de nivel descriptivo-propositivo y método jurídico-dogmático, complementado con análisis documental. La información se obtuvo mediante revisión normativa, doctrinal y jurisprudencial, análisis de diez esquelas de observación seleccionadas por pertinencia temática y tres entrevistas semiestructuradas a operadores registrales. Para evitar generalizaciones, las esquelas fueron diferenciadas entre evidencia de incidencia directa, cuando invocaban el artículo 48, y evidencia contextual, cuando se referían al artículo 40 u otras formalidades vinculadas con la valorización. Los resultados muestran que la sola ausencia de la valorización en la ley sectorial no determina automáticamente la invalidez de la regulación registral; sin embargo, la exigencia puede afectar la jerarquía normativa y la legalidad cuando se utiliza como condición indispensable sin demostrar una función concreta para la identificación del acto, del predio o del contenido del asiento, y cuando la resolución municipal y los documentos técnicos resultan suficientes. Asimismo, se identificaron costos de subsanación, demoras y falta de predictibilidad. Se concluye que el artículo 48 requiere una interpretación restrictiva y, preferentemente, una modificación que impida que la valorización opere como carga autónoma cuando no sea necesaria para la calificación registral.

Palabras clave: Jerarquía normativa, habilitación urbana de oficio, valorización de obras.

ABSTRACT

This research aimed to determine whether the work valuation requirement established in Article 48 of the Regulations for Registrations in the Land Registry affects the principle of normative hierarchy when it operates as an autonomous requirement for the registration of ex officio urban habilitations in Registry Zone No. XII - Arequipa during 2024-2025. A qualitative, descriptive-propositional and legal-dogmatic approach was used, complemented by documentary analysis. The study included legal, doctrinal and case-law review, ten registry observation notices selected for thematic relevance, and three semi-structured interviews with registry operators. To avoid overgeneralization, the notices were differentiated between direct evidence, when they invoked Article 48, and contextual evidence, when they referred to Article 40 or other formalities related to work valuation. The findings show that the mere absence of the valuation requirement from sectoral legislation does not automatically invalidate registry regulation. Nevertheless, the requirement may affect normative hierarchy and legality when it is applied as an indispensable condition without demonstrating a specific function for identifying the act, the property or the content of the registration entry, and when the municipal resolution and technical documents are sufficient. Additional compliance costs, delays and reduced predictability were also identified. The study concludes that Article 48 requires a restrictive interpretation and, preferably, an amendment preventing work valuation from operating as an autonomous burden when it is not necessary for registry qualification.

Keywords: Normative Hierarchy, ex officio urban development authorization, valuation of works.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN 1

CAPÍTULO I 5

1.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 5

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA 5

1.1.1 Contextualización del problema 5

1.1.2 La exigencia de valorización de obras como requisito controvertido 6

1.1.3 Manifestación del problema en la Zona Registral N° XII - Arequipa, 2024-2025 8

1.1.4 Consecuencias jurídicas, administrativas y sociales 8

1.1.5 Delimitación material, temporal y espacial del estudio 9

1.1.6 Relevancia académica, práctica e institucional de la investigación 11

1.2 OBJETIVOS 13

1.2.1 Objetivo general 13

1.2.2 Objetivos específicos 13

1.3 HIPÓTESIS 14

CAPÍTULO II 17

2.MARCO TEÓRICO 17

2.1 EL PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA COMO FUNDAMENTO DEL ESTADO DE DERECHO 17

2.1.1 Fundamento constitucional del principio de jerarquía normativa 17

2.1.2 Doctrina sobre el principio de jerarquía normativa 18

2.1.3 Jurisprudencia constitucional y administrativa sobre jerarquía normativa 19

2.1.4 Reserva de ley, potestad reglamentaria y control de validez de cargas administrativas 20

2.1.5 Criterios de solución de antinomias aplicables al conflicto urbano-registral 22

2.2 HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO Y NORMATIVA 25

2.2.1 Naturaleza jurídica de la habilitación urbana de oficio 25

2.2.2 Finalidad de formalización y simplificación administrativa 27

2.2.3 Regulación en la Ley N° 29090 28

2.2.4 Regulación en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA 31

2.2.5 Título inscribible y documentos exigibles 34

2.2.6 Función jurídica de la resolución municipal en la habilitación urbana de oficio 34

2.2.7 La valorización de obras frente a la naturaleza declarativa del procedimiento 36

2.3 HABILITACIONES URBANAS DE MANERA GENERAL Y CÓMO FUNCIONAN 38

2.3.1 Diferencias entre habilitación urbana ordinaria y habilitación urbana de oficio 38

2.3.2 Procedimiento municipal 38

2.3.3 Procedimiento registral 39

2.3.4 Efectos jurídicos de la inscripción 40

2.3.5 Beneficios de las habilitaciones urbanas de oficio 40

2.3.6 Integración entre procedimiento municipal y procedimiento registral 41

2.3.7 Riesgos de trasladar la lógica de la habilitación ordinaria a la modalidad de oficio 43
2.4 Reglamento: capacidad normativa de SUNARP, ROF, MOF y límites de la potestad reglamentaria 46
2.4.1 Función registral y potestad reglamentaria de SUNARP 46
2.4.2 Alcances del Reglamento de Organización y Funciones 47
2.4.3 Revisión del MOF y del ROF respecto a la competencia normativa 48
2.4.4 Límites de SUNARP para imponer requisitos sustantivos no previstos por la ley 48
2.4.5 El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la exigencia de valorización de obras 49
2.4.6 Test de legalidad, necesidad, idoneidad y proporcionalidad de la exigencia de valorización 50
2.4.7 Calidad regulatoria y cargas documentales en el procedimiento registral 52
2.5 Marco legal 53
2.5.1 Constitución Política del Perú 54
2.5.2 Ley N° 27444 55
2.5.3 Ley N° 29090 57
2.5.4 Ley N° 29898 58
2.5.5 Reglamento General de los Registros Públicos 59
2.5.6 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 60
2.5.7 Normativa orgánica y funcional de SUNARP relevante para la investigación 61
2.5.8 Normativa orgánica y funcional de SUNARP relevante para la investigación 63
2.6 Desarrollo complementario de doctrina, jurisprudencia e investigaciones relacionadas 65
2.6.1 Formalización, propiedad y economía urbana 65
2.6.2 Estudios empíricos sobre titulación y seguridad de la propiedad 66
2.6.3 Función económica del registro y reducción de costos de transacción 67
2.6.4 Jurisprudencia constitucional e internacional como criterio de razonabilidad 68
2.6.5 Derecho administrativo comparado, competencia y calidad regulatoria 69
2.6.6 Interpretación conforme a la finalidad de la habilitación urbana de oficio 70

CAPÍTULO III 73

3.MARCO METODOLÓGICO 73

3.1. Enfoque 73
3.2. Nivel 73
3.3. Método 74
3.4. Población y muestra 75
3.5. Técnicas 76
3.6. Instrumentos 77
3.7. Consideraciones éticas, límites metodológicos y confiabilidad del análisis 78
3.8. Coherencia entre objetivos, hipótesis, técnicas y resultados 78

CAPÍTULO IV 82

4.RESULTADOS 82

4.1. La exigencia de valorización de obras contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la afectación al principio de jerarquía normativa en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la Zona Registral N° XII - Arequipa, durante los años 2024-2025 82

4.2. El principio de jerarquía normativa como fundamento del Estado de Derecho 83
4.3. La regulación jurídica de las habilitaciones urbanas de oficio en el Perú 85
4.4. La normativa interna y reglamentaria de SUNARP y de la Zona Registral N° XII ...86
4.5. La exigencia de valorización de obras, la afectación de la inscripción registral, la inseguridad jurídica y la falta de predictibilidad en perjuicio de los administrados 87
CONCLUSIONES 89
RECOMENDACIONES 91
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 93

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Delimitación del objeto de estudio 10
Tabla 2: Control de validez de la carga documental 22
Tabla 3: Criterios de solución....25
Tabla 4: Funciones diferenciadas en la habilitación urbana de oficio 42
Tabla 5: Doctrina....45
Tabla 6: Test aplicado a la exigencia de valorización de obras 51
Tabla 7: Normativa Aplicable....62
Tabla 8: Relación del marco legal con la hipótesis de investigación 64
Tabla 9: Muestras 75
Tabla 10: Técnicas....77
Tabla 11: Congruencia....79

INDICE DE ANEXOS

ANEXOS 96
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA 96
ANEXO 2: MATRIZ NORMATIVA COMPARADA 98
ANEXO 3: MATRIZ JURISPRUDENCIAL 99
ANEXO 4: ENTREVISTAS 100
ENTREVISTA N°1 – REGISTRADOR PÚBLICO "A" *100*
ENTREVISTA N°2 – REGISTRADOR PÚBLICO "B" *102*
ENTREVISTA N°3 – REGISTRADOR PÚBLICO "C" *104*
ANEXO 5: MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN CUALITATIVA DE ESQUELAS 107
ANEXO 6: COPIAS DE ESQUELAS DE OBSERVACIÓN 109
ANEXO 7: PROPUESTA DE DIRECTIVA SUNARP 126

INTRODUCCIÓN

La formalización de la propiedad urbana constituye una herramienta esencial para garantizar que el Registro de Predios refleje adecuadamente la realidad física y jurídica del territorio. En Arequipa, diversos predios se encuentran integrados a zonas urbanas consolidadas, cuentan con edificaciones, servicios públicos, vías de acceso y dinámica urbana propia; sin embargo, aún conservan una descripción registral rústica. Esta discordancia genera inseguridad jurídica y dificulta que la información registral cumpla plenamente su función de publicidad, certeza y protección del tráfico inmobiliario.

En ese contexto, la habilitación urbana de oficio adquiere especial importancia, pues permite reconocer jurídicamente una realidad urbana preexistente. A diferencia de las habilitaciones urbanas ordinarias, este procedimiento no tiene por finalidad autorizar un proyecto futuro de urbanización, sino formalizar una situación ya consolidada en el territorio. Por ello, su correcta aplicación exige que la actuación de las entidades involucradas sea coherente con la finalidad de saneamiento físico-legal y no introduzca cargas documentales que dificulten injustificadamente el acceso al registro.

El problema específico de la presente investigación se centra en la exigencia de presentar una valorización de obras como requisito autónomo para la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la Zona Registral N° XII - Arequipa, durante el periodo 2024-2025. La controversia surge cuando dicha valorización es requerida aun cuando la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar el acto inscribible, el predio, el área, los linderos y los demás elementos necesarios para la calificación registral. En tal supuesto, corresponde analizar si dicha exigencia constituye un desarrollo legítimo de la función registral o si, por el contrario, introduce una carga documental adicional que afecta el principio de jerarquía normativa.

La finalidad de la investigación es determinar si la exigencia de valorización de obras, aplicada como requisito autónomo de inscripción, afecta el principio de jerarquía normativa en el procedimiento de habilitación urbana de oficio. Para ello, el estudio analiza el contenido y alcance de dicho principio, examina la regulación jurídica de las habilitaciones urbanas de oficio, evalúa los límites de la potestad reglamentaria registral y determina los efectos que la exigencia cuestionada produce en la seguridad jurídica y en la predictibilidad del procedimiento.

La investigación se justifica desde una perspectiva académica, práctica, institucional y social. En el plano académico, permite aplicar el principio de jerarquía normativa a un problema concreto del derecho registral urbano, superando una aproximación meramente abstracta del sistema de fuentes. En el plano práctico, aborda una exigencia que puede generar observaciones registrales, contratación de profesionales, certificación de firmas, costos adicionales y ampliación de plazos. En el plano institucional, contribuye a la necesidad de uniformar criterios entre municipalidades y SUNARP, evitando que los administrados enfrenten cargas documentales no indispensables. Finalmente, en el plano social, la investigación se vincula con la seguridad de la propiedad, la formalización urbana y la reducción de barreras para la incorporación de predios al tráfico jurídico formal.

La metodología empleada corresponde a un enfoque cualitativo, de nivel descriptivo-propositivo y método jurídico-dogmático. Se utilizaron como técnicas el análisis documental, la revisión doctrinal, el examen de criterios registrales, el estudio de esquelas de observación y entrevistas semiestructuradas a operadores vinculados al procedimiento. Esta metodología permitió contrastar el marco jurídico aplicable con la práctica registral observada, así como identificar los efectos concretos de la exigencia de valorización de obras en la tramitación de títulos de habilitación urbana de oficio.

La tesis se estructura en cuatro capítulos. El primer capítulo desarrolla el planteamiento del problema, los objetivos, la hipótesis, la delimitación y la justificación de la investigación. El segundo capítulo presenta el marco teórico y jurídico relacionado con el principio de jerarquía normativa, la habilitación urbana de oficio, la potestad reglamentaria, la función registral, la seguridad jurídica y la formalización urbana. El tercer capítulo expone el marco metodológico, precisando el enfoque, nivel, método, población, muestra, técnicas, instrumentos y criterios de análisis utilizados. El cuarto capítulo presenta los resultados obtenidos, la discusión de los hallazgos, la propuesta de solución y los criterios operativos orientados a superar la problemática identificada. Luego se formulan las conclusiones, recomendaciones y anexos correspondientes.

Las esquelas de observación se utilizaron como evidencia documental cualitativa y no como una muestra estadística de todas las habilitaciones urbanas de oficio tramitadas en la Zona Registral N° XII. Para el análisis se distinguieron las esquelas que invocan directamente el artículo 48 del RIRP de aquellas que citan el artículo 40 u otras formalidades vinculadas con la valorización. Estas

últimas cumplen una función contextual y comparativa, sin que se atribuya al título una modalidad específica cuando el documento revisado no la indica expresamente.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

CAPÍTULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Este capítulo delimita el conflicto jurídico que surge cuando una norma registral exige un documento que no aparece previsto con igual autonomía en la ley especial ni en su reglamento sectorial. La exposición se organiza de forma progresiva: primero se contextualiza el problema, luego se explica la exigencia de valorización, después se ubica su manifestación en la Zona Registral N° XII - Arequipa y finalmente se describen sus consecuencias jurídicas, administrativas y sociales.

1.1 Descripción del problema

1.1.1 Contextualización del problema

La habilitación urbana de oficio responde a una necesidad concreta: adecuar el registro a situaciones urbanas ya consolidadas. No se trata de autorizar un proyecto futuro, sino de reconocer una transformación material producida en el territorio y declarada por la municipalidad competente. Esta característica distingue el procedimiento de oficio de las habilitaciones urbanas ordinarias, donde existe un promotor, un proyecto de urbanización, etapas de ejecución y recepción de obras.

Desde el punto de vista constitucional, la Administración solo puede imponer cargas dentro del marco de competencia atribuido por el ordenamiento. Por ello, si una norma reglamentaria registral incorpora un requisito que no se desprende del régimen legal de habilitación urbana de oficio, corresponde examinar si dicho requisito desarrolla la ley o si, por el contrario, altera el contenido documental fijado por una norma superior. En este punto, el artículo 51 de la Constitución funciona como parámetro de análisis, pues consagra la supremacía constitucional y la jerarquía normativa.

El problema también debe ser leído desde la política pública de formalización. Un predio que ya opera como urbano, pero que registralmente permanece como rústico, puede generar inseguridad para propietarios, ocupantes, municipalidades, entidades prestadoras de servicios y terceros contratantes. Si el procedimiento creado para resolver esa discordancia se vuelve imprevisible por requisitos adicionales, la finalidad formalizadora se debilita.

Según la Ley N° 29090, artículos N° 2 y 24, en concordancia con el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, 2019, la habilitación urbana de oficio nació para reconocer una realidad urbana ya consolidada. Su finalidad no es promover una urbanización nueva, sino formalizar predios que registralmente permanecen como rústicos pese a tener servicios, edificaciones y dinámica urbana. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial

El conflicto surge cuando el registro exige una valorización de obras como documento autónomo. Esa exigencia, contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no aparece con la misma autonomía en la Ley N° 29090 ni en el reglamento sectorial. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la entidad invoque razones de orden técnico o registral (SUNARP, 2013, art. 48; Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24).

La controversia compromete el principio de jerarquía normativa, porque una norma inferior no puede ampliar el contenido de una norma superior ni introducir cargas que modifiquen el estándar legal del procedimiento. El contraste con la finalidad del procedimiento confirma que las cargas administrativas deben tener origen normativo suficiente, ser razonables y guardar correspondencia con la formalización urbana (Bobbio, 1991)

El problema tiene impacto práctico en Arequipa, pues los títulos observados muestran que la exigencia no opera como una discusión abstracta, sino como una barrera que produce demoras, costos de subsanación y falta de predictibilidad. Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa (SUNARP, Resolución N° 205-2023-SUNARP/PT, 2023)

1.1.2 La exigencia de valorización de obras como requisito controvertido

El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que, cuando la habilitación urbana de oficio comprende la totalidad del predio registrado, la inscripción se extiende por el solo mérito de la resolución municipal. En el supuesto de

que el área habilitada forme parte de un predio de mayor extensión, exige planos y memoria descriptiva cuando los datos de área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. No obstante, su último párrafo añade la presentación de un documento privado de valorización de obras suscrito por arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas, salvo que la valorización se encuentre contenida en la resolución municipal (SUNARP, 2013, art. 48).

La controversia aparece porque la valorización de obras, en una habilitación urbana de oficio, no cumple la misma función que en la recepción de obras de una habilitación urbana ejecutada. En la habilitación ordinaria o en la regularización con recepción, la valorización puede tener relación con obras ejecutadas por un promotor. En cambio, en la modalidad de oficio, la municipalidad reconoce una realidad urbana consolidada y declara el cambio de uso; por ello, la exigencia de una valorización privada puede terminar funcionando como una carga externa al diseño legal del procedimiento.

La pregunta no es si la valorización puede ser útil en algún supuesto, sino si puede condicionar la inscripción cuando no ha sido incorporada por la autoridad municipal ni exigida por la norma sectorial aplicable. En términos de jerarquía normativa, la utilidad técnica de un dato no convierte automáticamente ese dato en requisito de procedencia. Toda carga administrativa requiere base normativa suficiente, competencia, finalidad legítima y proporcionalidad (Moron Urbina, 2021).

La ausencia de un requisito en una norma con rango de ley no determina, por sí sola, la invalidez de toda regulación reglamentaria que lo contemple, porque las entidades administrativas pueden desarrollar aspectos técnicos y procedimentales dentro de sus competencias. En consecuencia, la afectación al principio de jerarquía normativa debe establecerse mediante un análisis conjunto: a) si SUNARP posee competencia para regular el dato exigido; b) si la exigencia desarrolla o altera el régimen legal-sectorial; c) si la valorización cumple una función indispensable para identificar el acto, el predio o el contenido del asiento; y d) si la carga impuesta resulta razonable y proporcional. La tesis sostiene que la afectación se configura cuando estos elementos muestran que la valorización opera como condición autónoma de inscripción sin justificación registral concreta.

1.1.3 Manifestación del problema en la Zona Registral N° XII - Arequipa, 2024-2025

En la Zona Registral N° XII - Arequipa, el problema se manifiesta en títulos de habilitación urbana de oficio que son observados por no acompañar la valorización de obras en documento privado o por no contener dicha valorización en la resolución municipal. Esta situación revela que la discusión no es solamente teórica, sino práctica: incide en el tiempo de calificación, en la carga de subsanación y en la previsibilidad del resultado registral.

La investigación delimita temporalmente el análisis al periodo 2024-2025, porque en ese lapso se advierte especial relevancia de la controversia en la práctica registral. No se pretende afirmar que todos los títulos fueron observados por la misma razón ni que exista una estadística nacional cerrada; el objetivo es examinar un problema normativo que se expresa mediante observaciones representativas, criterios institucionales y la tensión entre el título municipal y la calificación registral.

El ámbito de Arequipa resulta adecuado porque combina crecimiento urbano, necesidad de saneamiento físico-legal y una dinámica registral intensa. En ese contexto, un requisito documental no uniformemente comprendido puede incrementar los costos de acceso al registro y producir tratamientos distintos frente a situaciones sustancialmente semejantes.

1.1.4 Consecuencias jurídicas, administrativas y sociales

La exigencia de valorización de obras como requisito autónomo genera consecuencias jurídicas porque permite que una norma reglamentaria condicione la eficacia registral de una resolución municipal emitida dentro de un procedimiento especial. Cuando ello ocurre, se produce una tensión con el principio de jerarquía normativa y con el principio de legalidad administrativa, pues la actuación registral debe desarrollar la ley y no incorporar cargas que alteren su contenido.

Desde el plano administrativo, la exigencia puede ocasionar observaciones, contratación de profesionales, certificación de firmas, nuevas presentaciones y ampliación de plazos. Aunque la calificación registral cumple una función esencial de seguridad jurídica, esa función pierde proporcionalidad cuando la observación se sustenta en un documento económico que no resulta indispensable para identificar el acto, el predio o la partida registral.

Desde el plano social y económico, la demora en la inscripción mantiene la discordancia entre la realidad urbana y la información registral. Ello afecta la predictibilidad del procedimiento, incrementa costos de transacción y reduce los beneficios de la formalización urbana, especialmente cuando se trata de predios que ya presentan consolidación física, servicios y dinámica urbana.

1.1.5 Delimitación material, temporal y espacial del estudio

La delimitación material de la investigación se concentra en la exigencia de valorización de obras prevista en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, únicamente cuando dicha exigencia es utilizada como requisito autónomo para inscribir una habilitación urbana de oficio. No se discute, por tanto, la totalidad del régimen de habilitaciones urbanas, ni la validez general de la función registral, ni la necesidad de documentos técnicos cuando estos son indispensables para identificar el predio. El objeto específico es determinar si un dato económico, no previsto de manera expresa por la norma legal especial, puede bloquear la inscripción de un acto municipal declarativo.

Esta precisión evita dos errores metodológicos. El primero sería convertir la tesis en una crítica general al registro, lo que no corresponde, porque el Registro de Predios cumple una función esencial de seguridad jurídica y publicidad. El segundo sería reducir el problema a una observación aislada, cuando en realidad se trata de una tensión normativa que puede repetirse cada vez que una regla reglamentaria incorpora exigencias que no se desprenden de la ley. La investigación se ubica en un punto intermedio: reconoce el valor institucional del registro, pero exige que su actuación respete la jerarquía normativa y la finalidad del procedimiento especial.

La delimitación temporal comprende el periodo 2024-2025 porque en ese intervalo se advierte la relevancia práctica de la controversia en la Zona Registral N° XII - Arequipa. Este periodo permite observar la aplicación contemporánea del artículo 48 del RIRP y su interacción con la Ley N° 29090, el D.S. N° 029-2019- VIVIENDA y los criterios registrales vinculados a la suficiencia documental. La delimitación no pretende sostener que el problema haya nacido exclusivamente en dicho periodo, sino examinar su manifestación actual en un contexto registral y municipal concreto.

La delimitación espacial corresponde a la Zona Registral N° XII - Arequipa, ámbito que resulta pertinente por la presencia de predios que registralmente conservan condición rústica pese a encontrarse dentro de zonas urbanas consolidadas. Arequipa presenta una dinámica de crecimiento urbano que exige instrumentos de saneamiento físico-legal eficaces. En esa realidad, la habilitación urbana de oficio adquiere importancia porque permite corregir la discordancia entre ciudad real y registro jurídico.

Finalmente, la delimitación institucional comprende la relación entre municipalidades y SUNARP. La municipalidad es la autoridad llamada a constatar la consolidación urbana y emitir la resolución correspondiente; SUNARP, por su parte, debe calificar la aptitud registral del título y extender el asiento si los documentos permiten identificar el acto y el predio. El conflicto aparece cuando la segunda etapa exige un documento adicional que no fue previsto en la primera ni ordenado por la norma sectorial aplicable.

Tabla 1: Delimitación del objeto de estudio

Dimensión	**Alcance de la tesis**	**Exclusión metodológica**	**Utilidad para la investigación**
Material	Exigencia de valorización de obras en habilitación urbana de oficio.	No se analiza todo el régimen de habilitaciones urbanas.	Permite concentrar el estudio en un requisito registral específico.
Temporal	Periodo 2024-2025.	No se formula una estadística histórica nacional.	Facilita examinar la aplicación actual del artículo 48 del RIRP.
Espacial	Zona Registral N° XII - Arequipa.	No se generalizan automáticamente los hallazgos a todas las zonas registrales.	Permite vincular norma, práctica registral y realidad urbana local.

Institucional	Relación municipalida d- SUNARP.	No se atribuye el problema a un solo operador individual.	Muestra que la solución debe ser normativa e institucional.

Nota. Elaboración propia con base en el análisis dogmático, normativo y registral desarrollado en la investigación.

1.1.6 Relevancia académica, práctica e institucional de la investigación

La relevancia académica de la tesis radica en que permite aplicar el principio de jerarquía normativa a un problema concreto del derecho registral urbano. Con frecuencia, la jerarquía normativa se estudia desde una perspectiva abstracta, vinculada a la estructura del ordenamiento o a la solución de antinomias. En este caso, el principio se analiza desde sus efectos prácticos: determina si un administrado debe asumir una carga documental, si un registrador puede observar un título y si una norma reglamentaria puede modificar la ruta prevista por una ley especial.

La relevancia práctica se aprecia en los costos de cumplimiento. El documento privado de valorización de obras exige intervención profesional, certificación de firmas y nueva presentación del título cuando no fue acompañado desde el inicio. Incluso cuando el administrado logra subsanar la observación, el sistema consume tiempo y recursos que podrían evitarse si existiera una regla clara de suficiencia documental. La tesis no evalúa solo la legalidad formal del requisito, sino su impacto en la eficacia de la formalización urbana.

La relevancia institucional se vincula con la necesidad de uniformar criterios. Una misma habilitación urbana de oficio no debería recibir respuestas distintas según el registrador que califique el título o la zona registral ante la cual se presente. La predictibilidad es un componente de la seguridad jurídica y, por tanto, no basta con que el usuario pueda impugnar una observación; el sistema debe evitar que la incertidumbre se convierta en regla de funcionamiento.

La investigación también posee relevancia para la calidad regulatoria. Un procedimiento especial pierde eficacia cuando, después de su diseño legal, otras normas o prácticas administrativas incorporan cargas no coordinadas. La formalización urbana exige un Estado articulado, donde cada entidad cumpla su función sin duplicar

controles ni trasladar al ciudadano los costos de una deficiente armonización normativa.

Desde el punto de vista de la propuesta, el trabajo no se limita a afirmar que existe una contradicción. Plantea medidas graduales: interpretación restrictiva de la valorización, directiva institucional, precedente de observancia obligatoria y modificación del artículo 48 del RIRP. Este enfoque permite que la tesis tenga utilidad más allá del diagnóstico, pues ofrece criterios aplicables para mejorar la práctica registral sin debilitar la seguridad del tráfico inmobiliario.

La justificación teórica se vincula con el estudio de la validez normativa. La tesis permite aplicar categorías clásicas de jerarquía, competencia, especialidad y legalidad administrativa a un problema registral concreto. Esta lectura se justifica porque el procedimiento especial fue diseñado para reconocer una situación urbana consolidada, no para imponer nuevos obstáculos documentales que no resulten indispensables para la inscripción (Kelsen, 2009)

La justificación práctica se aprecia en la utilidad de reducir observaciones y costos innecesarios en procedimientos de formalización. Si el sistema pretende integrar predios al mercado formal, sus exigencias deben ser claras, razonables y legalmente habilitadas. Esta premisa cobra especial importancia porque la validez del requisito depende de su ubicación en el sistema normativo, de la competencia del órgano que lo establece y de su correspondencia con la finalidad legal (Field, 2007)

La justificación institucional se refiere a la necesidad de unificar criterios entre municipalidades y SUNARP. Una regla registral ambigua produce respuestas distintas y obliga a cada usuario a resolver individualmente un problema que debería tener solución general. Desde una interpretación sistemática del régimen urbano-registral, la inscripción debe proteger la seguridad del tráfico sin alterar el contenido del procedimiento municipal (Arruñada, 2012).

La justificación social se relaciona con el derecho de propiedad y la seguridad de la tenencia. La formalización no solo ordena partidas registrales; también incide en acceso a crédito, inversión familiar, movilidad económica y planificación urbana. En consecuencia, toda carga pública necesita fundamento normativo, finalidad legítima y

proporcionalidad, especialmente cuando condiciona el acceso de un predio al registro (De Soto, 2000).

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo general

Determinar si la exigencia de valorización de obras contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios afecta el principio de jerarquía normativa en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la Zona Registral N° XII - Arequipa, durante 2024-2025.

El análisis permite sostener que la utilidad informativa de un documento no basta para convertirlo en requisito de procedencia, pues la Administración requiere competencia expresa para imponer cargas a los administrados (SUNARP, 2013, art. 48; Tribunal Constitucional, Exp. N° 03250-2023-PA/TC, 2025).

1.2.2 Objetivos específicos

1) Analizar el principio de jerarquía normativa como fundamento del Estado de Derecho.
2) Examinar la regulación jurídica de las habilitaciones urbanas de oficio en el Perú.
3) Evaluar si SUNARP, a partir de su normativa interna y reglamentaria, tiene competencia para imponer la exigencia de valorización de obras como requisito autónomo.
4) Determinar cómo la exigencia de valorización de obras afecta la inscripción registral y genera inseguridad jurídica y falta de predictibilidad en perjuicio de los administrados.

Los objetivos específicos permiten ordenar el análisis: primero se estudia la jerarquía normativa; luego se examina la regulación de las habilitaciones urbanas de oficio; después se evalúa la competencia de SUNARP; finalmente se determina el impacto práctico de la exigencia de valorización en la inscripción registral, la seguridad jurídica y la predictibilidad del procedimiento. La doctrina y la normativa revisadas muestran que la potestad reglamentaria actúa como desarrollo de la ley y no como mecanismo para sustituir o ampliar el diseño legal del

procedimiento (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24; Decreto Supremo N° 029- 2019-VIVIENDA, 2019; SUNARP, Resolución N° 205-2023-SUNARP/PT, 2023).

La utilidad de estos objetivos radica en que no se limitan a describir la contradicción normativa, sino que permiten contrastar la hipótesis con las unidades de estudio utilizadas en la investigación: normativa aplicable, esquelas de observación, criterios registrales y entrevistas semiestructuradas. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial. (Arruñada, 2012)

1.3 Hipótesis

Dado que la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA no exigen, para la inscripción de la habilitación urbana de oficio, la presentación de un documento privado de valorización de obras como requisito autónomo, es probable que la exigencia contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios constituya una afectación al principio de jerarquía normativa, generando además inseguridad jurídica y falta de predictibilidad en perjuicio de los administrados.

La hipótesis no niega la importancia de la función calificadora del Registro. El registrador debe verificar competencia, tracto, congruencia documental, identificación del predio y ausencia de obstáculos registrales. Sin embargo, esa función debe ejercerse dentro del marco normativo aplicable. Cuando la calificación exige un documento que no deriva de la norma superior ni de la resolución municipal, deja de ser control de legalidad y se aproxima a la creación de un requisito sustantivo.

Como hipótesis complementaria, se sostiene que la exigencia cuestionada debilita la seguridad jurídica porque incrementa costos de transacción, prolonga el trámite y reduce la confianza en la actuación coordinada entre municipalidad y SUNARP. La solución debe consistir en modificar el artículo 48, emitir una directiva institucional o aprobar un precedente registral que precise la suficiencia documental del título de habilitación urbana de oficio.

La hipótesis sostiene que la exigencia registral de valorización de obras afecta el principio de jerarquía normativa cuando opera como condición autónoma de inscripción

en un procedimiento especial cuya regulación legal y sectorial no la prevé con ese carácter. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la entidad invoque razones de orden técnico o registral (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24; Decreto Supremo N° 029-2019- VIVIENDA, 2019; SUNARP, 2013, art. 48).

La hipótesis no desconoce la importancia de la función calificadora. Reconoce que el registro debe controlar legalidad, competencia, identificación del predio y congruencia documental; pero sostiene que ese control no habilita a crear un requisito adicional si la ley no lo autoriza. El contraste con la finalidad del procedimiento confirma que las cargas administrativas deben tener origen normativo suficiente, ser razonables y guardar correspondencia con la formalización urbana (Orbegoso Silva, 2020).

Como hipótesis complementaria, la exigencia cuestionada debilita la seguridad jurídica porque aumenta los costos de transacción, reduce la predictibilidad y posterga la incorporación plena del predio al tráfico jurídico formal. Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa .

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

Este capítulo desarrolla las bases constitucionales, administrativas, urbanísticas y registrales necesarias para resolver la hipótesis.
Primero se explica la jerarquía normativa; luego se examina la habilitación urbana de oficio; posteriormente se compara con las habilitaciones urbanas generales; después se analiza la potestad normativa de SUNARP; y finalmente se sistematiza el marco legal aplicable.

2.1 El principio de jerarquía normativa como fundamento del Estado de Derecho

2.1.1 Fundamento constitucional del principio de jerarquía normativa

El principio de jerarquía normativa se encuentra recogido en el artículo 51 de la Constitución Política del Perú, según el cual la Constitución prevalece sobre toda norma legal, la ley sobre normas de inferior jerarquía y así sucesivamente. Esta regla no solo ordena el sistema de fuentes; también protege al ciudadano frente a exigencias administrativas que carecen de cobertura suficiente.

En un Estado de Derecho, la validez de una norma no depende únicamente de su utilidad práctica, sino de su producción por el órgano competente y de su compatibilidad con normas superiores. Esta idea permite examinar si el último párrafo del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios desarrolla el régimen de la Ley N° 29090 o si introduce una carga que altera el contenido del procedimiento especial.

El fundamento constitucional se complementa con el principio de legalidad administrativa. La Administración no posee una libertad general para imponer requisitos; su actuación está sometida a competencia previa, finalidad pública y razonabilidad. Por ello, una carga documental que condiciona el acceso al registro debe poder justificarse en una norma habilitante suficiente.

En el Estado constitucional, la jerarquía normativa no es una regla ornamental; funciona como criterio de validez y de solución de conflictos entre normas. La Constitución se ubica como parámetro superior y la ley prevalece sobre los reglamentos. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la

entidad invoque razones de orden técnico o registral (Kelsen, 2009).

Kelsen explicó el orden jurídico como una estructura escalonada en la que la norma inferior obtiene validez de la norma superior. En un caso de habilitación urbana de oficio, esa idea permite preguntar si el reglamento registral se mantuvo dentro del marco legal que lo habilita. El contraste con la finalidad del procedimiento confirma que las cargas administrativas deben tener origen normativo suficiente, ser razonables y guardar correspondencia con la formalización urbana (Kelsen, 2009).

Por su lado, Bobbio desarrolló el problema de las antinomias y los criterios para resolverlas: jerarquía, especialidad y temporalidad. En esta tesis, el criterio de jerarquía resulta especialmente relevante porque el requisito cuestionado proviene de una norma de menor rango. Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa (Bobbio, 1991)

2.1.2 Doctrina sobre el principio de jerarquía normativa

Al respecto, Kelsen explicó el orden jurídico como una estructura escalonada en la que la norma inferior recibe validez de la superior. Trasladado al caso, el Reglamento de Inscripciones debe encontrar cobertura en la ley y en el reglamento sectorial que regula la habilitación urbana de oficio. Si se aparta de ellos, surge un problema de validez y no solo de interpretación. (Kelsen, 2009)

Así mismo, Bobbio desarrolló los criterios de solución de antinomias: jerarquía, especialidad y temporalidad. En la presente investigación, el criterio jerárquico resulta central porque la controversia enfrenta una exigencia registral con el diseño previsto por normas de mayor rango. Además, el criterio de especialidad favorece la lectura del régimen urbanístico sectorial frente a una regla registral general cuando ambas se superponen. (Bobbio, 1991)

Por otro lado, Guastini permite reforzar el enfoque interpretativo: una disposición no debe ser leída aisladamente, sino dentro del sistema normativo al que pertenece. Por ello, el artículo 48 del RIRP debe interpretarse a la luz de la Ley N° 29090, de la Ley N° 29898 y del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, evitando que una regla registral desplace la finalidad de formalización simplificada. (Guastini, 2016)

2.1.3 Jurisprudencia constitucional y administrativa sobre jerarquía normativa

El Tribunal Constitucional peruano ha reiterado que el reglamento puede desarrollar la ley, pero no transgredirla ni desnaturalizarla. En el Expediente N° 03250-2023-PA/TC, Sentencia 83/2025, el Tribunal consideró relevante la afectación al principio de jerarquía normativa cuando un procedimiento se sustenta en una regulación reglamentaria sin cobertura legal suficiente (Tribunal Constitucional, 2025).

De manera complementaria, en el Expediente N° 04513-2022-PA/TC, Sentencia N° 28/2026, el Tribunal precisó que una competencia establecida por ley no puede ser modificada por un documento normativo de inferior jerarquía, pues el reglamento no puede establecer excepciones que la ley no previó (Tribunal Constitucional, 2026).

En sede registral, la Resolución del presidente del Tribunal Registral N° 205-2023-SUNARP/PT aprobó un precedente de observancia obligatoria según el cual, para inscribir una habilitación urbana de oficio, basta la resolución municipal y los documentos técnicos, sin que sea exigible el padrón de ocupantes. Este criterio no resuelve directamente la valorización de obras, pero sí refuerza la idea de suficiencia documental y de prohibición de cargas no previstas.

El Tribunal Constitucional peruano ha reiterado que el reglamento se encuentra subordinado a la ley y puede desarrollarla sin transgredirla ni desnaturalizarla. Esta regla es la base jurisprudencial más directa para examinar el artículo 48 del RIRP. Esta lectura se justifica porque el procedimiento especial fue diseñado para reconocer una situación urbana consolidada, no para imponer nuevos obstáculos documentales que no resulten indispensables para la inscripción (Tribunal Constitucional, Exp. N° 03250-2023-PA/TC, 2025).

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha destacado la dimensión sustantiva del derecho de propiedad en contextos de seguridad jurídica y protección institucional. Aunque sus casos suelen referirse a propiedad individual, comunitaria o expropiación, su estándar refuerza la importancia de reglas claras y no arbitrarias. Esta afirmación se sustenta en el marco normativo y doctrinal aplicable, porque la validez de los requisitos administrativos no depende únicamente de su utilidad

práctica, sino también de su origen normativo, competencia de emisión y compatibilidad con la finalidad del procedimiento (Corte IDH, Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua, 2001; Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 2008).

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en Sporrong y Lönnroth, desarrolló la idea de justo equilibrio entre interés general y protección del derecho de propiedad. Esta noción es útil para examinar la proporcionalidad de cargas administrativas vinculadas a inmuebles. Esta premisa cobra especial importancia porque la validez del requisito depende de su ubicación en el sistema normativo, de la competencia del órgano que lo establece y de su correspondencia con la finalidad legal (Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Sporrong y Lönnroth vs. Suecia, 1982).

Conviene precisar que la jurisprudencia constitucional utilizada en esta investigación no se invoca como precedente específico sobre habilitaciones urbanas de oficio, sino como criterio de control sobre la relación entre ley y reglamento. Esta precisión evita extender indebidamente el alcance de los casos citados y permite emplearlos como parámetros generales de validez normativa, reserva de ley, competencia administrativa y prohibición de desnaturalización reglamentaria.

2.1.4 Reserva de ley, potestad reglamentaria y control de validez de cargas administrativas

La reserva de ley opera como una garantía frente a la creación de obligaciones públicas por normas inferiores. En materia administrativa, esta garantía no significa que todos los detalles procedimentales deban estar desarrollados en una ley formal; sí exige, en cambio, que las cargas que condicionan el ejercicio de derechos o el acceso a efectos jurídicos relevantes encuentren fundamento suficiente en una norma habilitante. La potestad reglamentaria puede ordenar, precisar y ejecutar la ley, pero no sustituirla mediante requisitos que alteren la posición jurídica del administrado.

En el caso analizado, la inscripción de la habilitación urbana de oficio no es una simple gestión documental. La inscripción permite que el Registro de Predios refleje el cambio de uso y la situación urbana declarada por la municipalidad. Por ello, una exigencia que impide o posterga ese acceso tiene relevancia jurídica. Si el

requisito no se deriva de la Ley N° 29090 ni del D.S. N° 029-2019- VIVIENDA, debe examinarse si el RIRP se limitó a desarrollar la ley o si produjo una carga autónoma sin cobertura suficiente.

La potestad reglamentaria registral tiene una razón legítima: asegurar que los asientos sean claros, completos y compatibles con la partida. Sin embargo, la finalidad legítima del registro no convierte cualquier dato en requisito. El análisis debe distinguir entre información indispensable para identificar el predio y datos que pueden resultar útiles, pero cuya ausencia no compromete la validez del acto ni la seguridad de terceros. Esta distinción permite preservar la función calificadora sin convertirla en una fuente ilimitada de exigencias.

El control de validez de las cargas administrativas exige revisar cuatro elementos. Primero, la competencia del órgano que impone la exigencia. Segundo, la existencia de una base normativa suficiente. Tercero, la relación entre el documento solicitado y la finalidad del procedimiento. Cuarto, la proporcionalidad del costo impuesto al administrado frente al beneficio institucional obtenido. Si alguno de estos elementos falla, la carga deja de ser un instrumento de orden y puede convertirse en una barrera administrativa.

La doctrina administrativa peruana y comparada coincide en que la Administración actúa por competencia atribuida. A diferencia de los particulares, que pueden hacer todo aquello que la ley no prohíbe, las entidades públicas solo pueden actuar dentro de los límites que el ordenamiento les confiere. Esta regla es especialmente importante cuando el administrado se encuentra en una relación de sujeción procedimental, pues no puede obtener la inscripción si no supera la calificación registral.

Desde esta perspectiva, el artículo 48 del RIRP debe ser sometido a un control de compatibilidad. La pregunta no es si SUNARP puede emitir reglamentos, pues sí puede hacerlo dentro de su ámbito. La pregunta decisiva es si puede exigir un documento privado de valorización de obras como condición autónoma para inscribir una habilitación urbana de oficio cuando el régimen especial no lo prevé. La respuesta exige armonizar el reglamento registral con la ley especial y con el principio constitucional de jerarquía normativa.

Tabla 2: Control de validez de la carga documental

Elemento de control	Pregunta de análisis	Aplicación al requisito de valorización
Competencia	¿La entidad que exige el documento tiene habilitación para imponerlo?	SUNARP puede regular la inscripción, pero no alterar el diseño legal de la habilitación urbana de oficio.
Base normativa	¿La exigencia proviene de una norma superior o de desarrollo legítimo?	La valorización no aparece como requisito autónomo en la Ley N° 29090 ni en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Finalidad	¿El documento es necesario para cumplir la finalidad del procedimiento?	La finalidad principal es reconocer una realidad urbana y publicitarla registralmente.
Proporcionalidad	¿El costo impuesto guarda relación con el beneficio obtenido?	Si el dato económico no incide en el asiento, el costo adicional resulta discutible.

Nota. *Elaboración propia con base en el análisis dogmático, normativo y registral desarrollado en la investigación.*

2.1.5 Criterios de solución de antinomias aplicables al conflicto urbano-registral

El conflicto estudiado puede ser interpretado como una antinomia normativa en sentido funcional. No necesariamente existe una contradicción textual directa entre dos disposiciones que ordenan conductas opuestas, pero sí una tensión práctica: la norma sectorial diseña un procedimiento de habilitación urbana de oficio sin exigir valorización como requisito autónomo, mientras que la norma registral incorpora esa exigencia para la inscripción. El resultado es que el administrado queda sometido a una carga que no se advierte con claridad en el régimen especial.

El primer criterio aplicable es el de jerarquía. Si una norma de inferior rango introduce una exigencia que modifica el contenido de una norma superior, debe preferirse la norma de mayor jerarquía. Este criterio se vincula directamente con el

artículo 51 de la Constitución y con la idea kelseniana de validez escalonada. En consecuencia, el RIRP debe interpretarse dentro de los límites establecidos por la ley y no como fuente autónoma capaz de reconfigurar el procedimiento legal.

El segundo criterio es el de especialidad. La Ley N° 29090 y su reglamento sectorial regulan de manera específica los procedimientos de habilitación urbana y edificación. El RIRP regula la inscripción de actos en el Registro de Predios. Cuando ambas regulaciones se encuentran, la norma registral debe servir a la inscripción del acto definido por la norma urbanística, no alterar su contenido sustantivo. La especialidad del régimen urbano impide trasladar mecánicamente exigencias propias de otros supuestos registrales.

El tercer criterio es el de finalidad. La habilitación urbana de oficio busca reconocer una realidad consolidada y facilitar su acceso al registro. Por tanto, una interpretación que convierta la valorización en obstáculo absoluto debe ser descartada si existen documentos suficientes para identificar el acto, el área y la partida afectada. La finalidad del procedimiento no elimina controles, pero orienta su aplicación hacia la formalización y no hacia la acumulación de formalidades.

El cuarto criterio es el de interpretación conforme. Antes de declarar una incompatibilidad absoluta, debe preferirse una lectura que haga compatible el artículo 48 con la Ley N° 29090. Esa lectura puede consistir en entender que la valorización solo resulta exigible cuando consta en la resolución municipal o cuando una norma sectorial la requiere expresamente. Así se preserva el reglamento registral en aquello que sea útil para el asiento, pero se evita que opere como fuente de una carga autónoma.

Estos criterios permiten construir una solución institucional equilibrada. No se propone que el registrador ignore el RIRP, sino que lo interprete conforme a la Constitución, la ley especial y la finalidad de la habilitación urbana de oficio. Si la interpretación conforme no resultara suficiente para uniformar la práctica, correspondería una modificación expresa del artículo 48 o la emisión de un precedente registral que precise sus alcances.

La jerarquía normativa, la legalidad y la seguridad jurídica operan de manera conjunta. La jerarquía define qué norma prevalece; la legalidad determina si la

Administración actuó dentro de su competencia; y la seguridad jurídica permite que el administrado anticipe los requisitos y consecuencias de su actuación. En el caso estudiado, las tres categorías convergen en una pregunta: ¿puede una regla registral exigir una valorización como condición de inscripción si la norma sectorial no la establece con ese carácter?

La predictibilidad es especialmente importante en el registro inmobiliario. El administrado que obtiene una resolución municipal de habilitación urbana de oficio espera que el registro evalúe la competencia, la congruencia del título y la identificación del área; pero no que agregue una exigencia que la municipalidad no incorporó ni la ley especial previó. Cuando ello ocurre, la confianza legítima se debilita.

Debemos tener en cuenta que las instituciones reducen incertidumbre cuando establecen reglas claras. En materia registral, Arruñada sostiene que los registros son valiosos porque disminuyen costos de información y facilitan intercambios impersonales. (Arruñada, 2012)

Estas ideas apoyan la tesis: la seguridad registral no se fortalece con requisitos adicionales inciertos, sino con reglas claras, proporcionadas y jerárquicamente válidas.

La seguridad jurídica exige que el administrado pueda anticipar qué documentos debe presentar, qué autoridad evaluará el título y qué consecuencias tendrá la actuación pública. La incertidumbre sobre la valorización de obras afecta esa previsibilidad. La doctrina y la normativa revisadas muestran que la potestad reglamentaria actúa como desarrollo de la ley y no como mecanismo para sustituir o ampliar el diseño legal del procedimiento (Tribunal Constitucional, Exp. N° 03250-2023-PA/TC, 2025).

La predictibilidad no elimina el margen de calificación del registrador; lo encauza. El registro puede observar defectos reales del título, pero sus criterios deben responder a reglas claras y uniformes para casos semejantes. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial (Arruñada,

2012).

La confianza legítima se debilita cuando la municipalidad aprueba una habilitación urbana de oficio y luego el registro exige un documento que no formó parte de la ruta procedimental prevista por la normativa sectorial. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la entidad invoque razones de orden técnico o registral (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24; Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, 2019; SUNARP, 2013, art. 48).

Tabla 3: Criterios de solución

Autor/fuente	Aporte principal	Utilidad para la tesis
Kelsen (1960/2009)	Estructura escalonada del ordenamiento jurídico.	Permite analizar si el artículo 48 del RIRP se mantiene dentro del marco legal superior.
Bobbio (1991)	Criterios de solución de antinomias: jerarquía, especialidad y temporalidad.	Ayuda a preferir la norma superior y especial frente a una exigencia reglamentaria contradictoria.
Guastini (2016)	Interpretación sistemática del derecho.	Obliga a leer el RIRP junto con la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Morón Urbina (2021)	Legalidad, competencia y límites de la Administración.	Sustenta que toda carga administrativa requiere habilitación normativa suficiente.
Arruñada (2012)	Función económica e institucional de los registros.	Explica que el registro debe reducir incertidumbre y no incrementar barreras innecesarias.

Nota. *Elaboración propia con base en doctrina citada en la investigación.*

2.2 Habilitaciones urbanas de oficio y normativa

2.2.1 Naturaleza jurídica de la habilitación urbana de oficio

La habilitación urbana de oficio es una actuación administrativa mediante la cual la

municipalidad reconoce una situación urbana consolidada respecto de un predio que registralmente conserva condición rústica. Su naturaleza es declarativa y formalizadora: no crea físicamente la urbanización, sino que la identifica, la valida dentro del marco legal y permite su acceso al registro.

Esta naturaleza explica por qué el procedimiento no debe ser confundido con la habilitación urbana ordinaria. En la modalidad ordinaria, el interesado solicita una licencia, ejecuta obras y luego obtiene recepción. En la modalidad de oficio, la intervención municipal parte de la constatación de una realidad existente: edificaciones, servicios, manzaneo, lotización y entorno urbano consolidado.

La consecuencia jurídica es relevante. Si la habilitación urbana de oficio no se basa en la ejecución reciente de obras por un promotor, la valorización de obras pierde centralidad como requisito de inscripción. Puede ser información útil para ciertos fines, pero no necesariamente constituye elemento esencial del acto inscribible.

La Ley N° 29090 reconoce que las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de predios registralmente rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. El contraste con la finalidad del procedimiento confirma que las cargas administrativas deben tener origen normativo suficiente, ser razonables y guardar correspondencia con la formalización urbana (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24).

La misma ley dispone la inscripción del cambio de uso de suelo rústico a urbano y precisa que estas habilitaciones no están sujetas a aportes de habilitación urbana. La norma responde a un criterio de reconocimiento, no de urbanización futura. Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24).

El Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA desarrolla el régimen sectorial y debe operar como parámetro reglamentario especial. Por tanto, el reglamento registral debe ser compatible con ese diseño y no desplazarlo. Esta lectura se justifica porque el procedimiento especial fue diseñado para reconocer una situación urbana consolidada, no para imponer nuevos obstáculos documentales que no resulten indispensables para la inscripción (Decreto Supremo N° 029- 2019-

VIVIENDA, 2019).

2.2.2 Finalidad de formalización y simplificación administrativa

La finalidad del procedimiento es cerrar la brecha entre realidad urbana y registro. La formalización permite que el inmueble sea descrito conforme a su situación actual, que la municipalidad ejerza mejor planificación urbana y que los titulares o terceros actúen con mayor seguridad en el tráfico jurídico. Por ello, la interpretación de los requisitos debe orientarse a facilitar la inscripción cuando el título municipal y los documentos técnicos permiten identificar adecuadamente el predio.

Las investigaciones sobre formalización predial advierten que la titulación o inscripción no produce beneficios automáticos, pero sí puede contribuir a inversión, seguridad residencial, acceso a información y reducción de costos cuando se acompaña de instituciones eficaces. (Galiani & Schargrodsky, 2010)

En esa línea, un procedimiento de oficio pierde eficiencia si el registro impone cargas no coordinadas con la norma sectorial.

La simplificación administrativa no equivale a ausencia de control. Significa que los requisitos deben ser necesarios, razonables y previsibles. El registrador puede exigir claridad técnica sobre área, linderos y medidas perimétricas; pero la valoración económica de obras solo debería impedir la inscripción si la norma competente la convierte expresamente en requisito esencial.

La formalización urbana permite que predios con realidad física consolidada ingresen plenamente al sistema jurídico. Ese ingreso facilita publicidad, circulación, inversión, acceso a crédito y planificación municipal. Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa (Deininger, 2003)

El Banco Mundial estudió el caso peruano y destacó que la seguridad de los derechos de propiedad requiere definición, reconocimiento y protección institucional. Si el procedimiento se vuelve imprevisible, la formalización pierde eficacia. Esta lectura se justifica porque el procedimiento especial fue diseñado para reconocer una situación urbana consolidada, no para imponer nuevos obstáculos documentales que no resulten indispensables para la inscripción

Field mostró, a partir del caso peruano, que los derechos de propiedad formalizados pueden alterar decisiones económicas de los hogares. La tesis utiliza esa evidencia para demostrar que el problema registral tiene efectos sociales y no solo administrativos. Esta premisa cobra especial importancia porque la validez del requisito depende de su ubicación en el sistema normativo, de la competencia del órgano que lo establece y de su correspondencia con la finalidad legal (Field, 2007)

2.2.3 Regulación en la Ley N° 29090

La Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, constituye el eje legal del régimen urbanístico examinado en esta investigación. Su importancia no se limita a regular licencias o trámites municipales, sino a fijar el marco de competencias, finalidades y límites dentro del cual deben actuar las municipalidades, los administrados y las entidades vinculadas a la inscripción registral. En consecuencia, cuando se analiza la inscripción de una habilitación urbana de oficio, la Ley N° 29090 debe ser tomada como norma especial frente a cualquier regla registral de menor jerarquía que pretenda condicionar el acceso al Registro de Predios.

La habilitación urbana de oficio se incorpora al sistema como una respuesta normativa frente a una situación frecuente en la realidad peruana: predios inscritos como rústicos que, sin embargo, se encuentran ubicados dentro de zonas urbanas consolidadas, con edificaciones, servicios públicos, vías y dinámica urbana. Esta modalidad no reproduce la lógica de una habilitación urbana ordinaria, porque no parte de la iniciativa de un promotor que proyecta urbanizar un terreno, sino de la actuación municipal orientada a reconocer una realidad ya existente. Por ello, su naturaleza es declarativa y formalizadora.

Desde la perspectiva de la Ley N° 29090, el elemento central del procedimiento es la constatación municipal de la consolidación urbana. La municipalidad competente verifica que el predio se encuentre en una situación material compatible con el uso urbano y, si se cumplen los presupuestos establecidos por la norma, emite la resolución que declara la habilitación urbana de oficio. Dicha resolución constituye el acto administrativo que permite trasladar al registro una realidad previamente comprobada por la autoridad urbana.

Esta regulación evidencia que la Ley N° 29090 asigna a la municipalidad un rol principal en la etapa de identificación, evaluación y declaración de la habilitación urbana de oficio. SUNARP interviene posteriormente para calificar el título y extender el asiento registral cuando corresponda, pero esa intervención debe respetar el contenido del acto municipal y el diseño legal del procedimiento. La calificación registral no puede convertir una modalidad de reconocimiento y formalización en un procedimiento adicional de aprobación de obras o de reconstrucción económica del proceso urbano.

La Ley N° 29090 también permite diferenciar los elementos esenciales del procedimiento. Son esenciales aquellos que acreditan la competencia de la autoridad, la ubicación del predio, la condición de zona urbana consolidada, la identificación del área materia de habilitación, los linderos, las medidas perimétricas y la correspondencia con la partida registral. Estos elementos tienen incidencia directa en la seguridad jurídica, porque permiten saber qué acto se inscribe, sobre qué predio recae y qué efectos registrales produce.

En cambio, la valorización de obras cumple una función distinta. Se trata de un dato económico que puede tener utilidad administrativa, estadística, contable o técnica en determinados supuestos; sin embargo, no sustituye ni acredita por sí misma la existencia de la habilitación urbana de oficio. La consolidación urbana se verifica a partir de elementos físicos y jurídicos, no únicamente a partir de una estimación monetaria. Por ello, la ausencia de un documento privado de valorización no debería impedir la inscripción si la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar adecuadamente el acto y el predio.

La relevancia de la Ley N° 29090 para la hipótesis de la tesis radica en que dicha ley no establece la valorización de obras como requisito autónomo e indispensable para la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio. Esta ausencia no debe interpretarse como un vacío que pueda ser llenado libremente por una norma reglamentaria registral, porque las cargas administrativas que condicionan el acceso a un efecto jurídico relevante deben contar con habilitación normativa suficiente. Si el legislador no configuró la valorización como presupuesto esencial, el reglamento no puede elevarla a condición general de procedencia.

El principio de especialidad refuerza esta conclusión. La Ley N° 29090 regula específicamente la materia de habilitaciones urbanas y edificaciones; por ello, sus reglas deben prevalecer sobre disposiciones reglamentarias de carácter registral cuando estas últimas pretendan alterar el contenido sustantivo del procedimiento. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios puede desarrollar la forma de acceso del título al registro, pero no puede modificar los presupuestos materiales de la habilitación urbana de oficio ni añadir cargas que cambien su finalidad formalizadora.

Asimismo, la Ley N° 29090 se vincula con los principios de simplificación, predictibilidad y eliminación de barreras administrativas. La finalidad del régimen no es multiplicar exigencias, sino establecer un cauce uniforme para que los actos urbanos puedan tramitarse y publicitarse de manera ordenada. Una interpretación que permita exigir documentos no previstos por la ley especial genera incertidumbre, incrementa costos y puede desnaturalizar el procedimiento, especialmente cuando el requisito añadido no cumple una función indispensable para extender el asiento registral.

La regulación legal también demuestra que la habilitación urbana de oficio no es un mecanismo irregular ni excepcional en sentido negativo, sino un instrumento jurídico de saneamiento físico-legal. Su objetivo es corregir la discordancia entre la realidad urbana y la situación registral. Si un predio mantiene una descripción rústica pese a encontrarse incorporado a la ciudad, la resolución municipal de habilitación urbana de oficio permite adecuar la partida a la realidad. Desde esta finalidad, el registro debe funcionar como instancia de publicidad y control de legalidad, no como fuente de cargas autónomas no previstas por el régimen legal.

Por tanto, la Ley N° 29090 debe interpretarse como parámetro superior para resolver la controversia. La exigencia de valorización de obras solo podría ser válida si la propia ley, una norma sectorial de igual o mayor jerarquía, o la resolución municipal la incorporan expresamente como elemento del título. Fuera de esos supuestos, su exigencia como documento privado certificado por profesional colegiado resulta discutible, porque traslada al administrado una carga que no se desprende del diseño legal de la habilitación urbana de oficio.

En síntesis, la Ley N° 29090 sostiene la posición central de esta investigación: la habilitación urbana de oficio se estructura sobre la competencia municipal, la constatación de la consolidación urbana, la emisión de la resolución correspondiente y la suficiencia de los documentos técnicos para identificar el predio. La valorización de obras, al no aparecer como requisito autónomo en la norma legal especial, no puede convertirse por vía reglamentaria registral en una condición general que bloquee la inscripción cuando el título ya cumple su finalidad identificatoria y formalizadora.

2.2.4 Regulación en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA

El Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y desarrolla, en el plano reglamentario sectorial, la Ley N° 29090. Su posición dentro del sistema de fuentes es relevante porque no se trata de una regulación registral general, sino del reglamento especializado en procedimientos urbanos. Por ello, al interpretar la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio, este decreto supremo debe operar como parámetro directo de compatibilidad para cualquier disposición registral que incida en el procedimiento.

El reglamento sectorial cumple una función de ordenación procedimental. Determina cómo se tramitan las licencias, cuáles son los sujetos intervinientes, qué documentos resultan pertinentes en cada modalidad y cómo se articula la actuación municipal. En el caso de la habilitación urbana de oficio, su finalidad es permitir que la municipalidad reconozca situaciones urbanas consolidadas y emita el acto administrativo correspondiente. Por tanto, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA confirma que el centro del procedimiento es la declaración municipal y no la producción posterior de documentos económicos privados.

Este decreto supremo debe leerse de manera sistemática con la Ley N° 29090 y con la Ley N° 29898. La lectura conjunta de estas normas muestra que la habilitación urbana de oficio no fue diseñada como un procedimiento de aprobación de proyecto, ejecución de obras y recepción final, sino como un procedimiento de regularización institucional de una realidad preexistente. En esa medida, los documentos exigibles deben guardar relación con la constatación de la realidad

urbana, la identificación del predio y la aptitud del título para acceder al registro.

La importancia del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA radica también en su carácter uniformizado. Los procedimientos de habilitación urbana y edificación requieren criterios comunes a nivel nacional para evitar que cada entidad introduzca requisitos adicionales o interpretaciones dispares. Esta uniformidad es indispensable para la predictibilidad del administrado y para la coherencia del sistema. Si una norma registral añade una exigencia no prevista por el reglamento sectorial, la interpretación debe orientarse a evitar que se genere una barrera documental incompatible con el régimen especializado.

Desde esta perspectiva, la valorización de obras no aparece en el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA como una condición autónoma e indispensable para la inscripción de la habilitación urbana de oficio. La norma sectorial prioriza la resolución municipal y los documentos técnicos necesarios para acreditar y describir la situación urbana. Ello no significa que la valorización esté prohibida en todos los casos, sino que su exigencia debe depender de una fuente normativa competente o de su incorporación expresa en el acto municipal. La diferencia es sustancial: una cosa es que un dato pueda formar parte del título, y otra que su ausencia bloquee automáticamente la inscripción.

El reglamento sectorial permite distinguir entre documentos técnico-identificatorios y documentos de valoración económica. Los primeros sirven para individualizar el área, establecer linderos, medidas perimétricas, ubicación, colindancias y correspondencia con la partida registral. Los segundos expresan una estimación monetaria de obras o infraestructura. En la habilitación urbana de oficio, los documentos del primer grupo se vinculan directamente con la seguridad del asiento registral; los del segundo grupo solo tienen relevancia si la norma competente les atribuye efecto jurídico específico.

La relación entre el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios debe resolverse mediante interpretación conforme. Ello significa que el artículo 48 del RIRP no debe ser leído como una fuente ilimitada de requisitos, sino como una regla registral subordinada al régimen urbano-sectorial. Si el título municipal y los documentos técnicos cumplen la

finalidad de identificación, la falta de valorización no debe ser tratada como defecto insubsanable, salvo que exista una norma de igual o mayor jerarquía que la exija expresamente.

Esta lectura evita un desplazamiento de competencias. La municipalidad es la autoridad encargada de verificar la situación urbana consolidada y declarar la habilitación de oficio. SUNARP, por su parte, califica la legalidad del título, la competencia, el tracto, la congruencia documental y la identificación del objeto registral. El registro no reemplaza la valoración municipal ni puede exigir al administrado que reconstruya, mediante documento privado, información que la autoridad sectorial no estableció como presupuesto esencial del procedimiento.

El D.S. N° 029-2019-VIVIENDA también permite sostener que la simplificación no supone ausencia de control. La municipalidad debe motivar su resolución, aprobar o referir documentos técnicos y verificar que no existan impedimentos legales. SUNARP debe comprobar que el título sea registralmente apto. Sin embargo, estos controles deben estar vinculados a la finalidad del procedimiento. La exigencia de una valorización sin conexión directa con la identificación del predio puede producir una formalidad excesiva, especialmente si solo incrementa costos y retrasa el acceso al registro.

Además, el reglamento sectorial fortalece la distinción entre habilitación urbana ordinaria y habilitación urbana de oficio. En la habilitación ordinaria, la ejecución de obras, su recepción y determinados datos económicos pueden tener relevancia dentro del ciclo del proyecto. En la habilitación de oficio, la situación es distinta: la realidad urbana ya se encuentra consolidada y la intervención estatal busca reconocerla. Por ello, trasladar automáticamente exigencias propias de la lógica ordinaria a la modalidad de oficio puede desnaturalizar su finalidad.

En consecuencia, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA debe ser utilizado como criterio de control frente al último párrafo del artículo 48 del RIRP. La valorización de obras solo resulta compatible con el sistema cuando se encuentra incorporada en el acto municipal o cuando una norma sectorial competente le atribuye expresamente la condición de requisito indispensable. No resulta compatible su exigencia automática como documento privado autónomo cuando la resolución municipal y

los documentos técnicos permiten identificar el acto, el predio y el contenido del asiento registral.

En síntesis, la regulación del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA confirma que la habilitación urbana de oficio se sostiene en la resolución municipal y en los documentos técnicos que permiten identificar el predio y la situación urbana reconocida. La norma sectorial no configura la valorización de obras como requisito autónomo de inscripción. Por ello, el RIRP debe ser interpretado de manera subordinada, proporcional y funcional, evitando que la calificación registral incorpore una carga que no surge del régimen especializado.

2.2.5 Título inscribible y documentos exigibles

El título inscribible de la habilitación urbana de oficio debe estar conformado por la resolución municipal que declara la habilitación y, cuando corresponda, por los documentos técnicos que permitan identificar el área habilitada, sus linderos, medidas perimétricas, ubicación y relación con la partida registral. La suficiencia documental debe evaluarse en función de la posibilidad de extender un asiento claro, congruente y compatible con los antecedentes registrales.

En este procedimiento, los documentos técnicos cumplen una finalidad de identificación predial, mientras que la resolución municipal expresa la decisión administrativa que reconoce la realidad urbana consolidada. Por ello, no todo documento útil para fines administrativos puede convertirse automáticamente en requisito de inscripción. La exigibilidad registral debe depender de su previsión normativa, de su necesidad para el asiento y de su compatibilidad con la ley especial.

En consecuencia, la valorización de obras solo debería integrar el título cuando conste en la resolución municipal o cuando una norma sectorial de igual o mayor jerarquía la exija expresamente. Si la resolución y los documentos técnicos permiten identificar adecuadamente el acto inscribible, la ausencia de valorización no debería impedir la inscripción por sí sola.

2.2.6 Función jurídica de la resolución municipal en la habilitación urbana de oficio

La resolución municipal cumple una función central en la habilitación urbana de oficio porque contiene la decisión administrativa que reconoce la situación urbana

consolidada. Su importancia no se limita a ser un documento de trámite; constituye el acto mediante el cual la autoridad competente declara que el predio cumple las condiciones previstas por el régimen especial. Por ello, la resolución debe ser el punto de partida de la calificación registral.

En términos jurídicos, la resolución municipal expresa competencia, motivación y objeto. La competencia se refiere a la autoridad municipal facultada para emitir el acto. La motivación permite conocer las razones por las cuales se considera configurada la habilitación urbana de oficio. El objeto se concreta en la declaración del cambio de uso, la identificación del predio y la referencia a los documentos técnicos aprobados. Estos elementos son los que permiten al registro extender un asiento congruente con la realidad reconocida por la administración edil.

La función de la resolución también explica por qué la valorización de obras no puede adquirir una centralidad que la norma sectorial no le otorga. Si el acto municipal ya reconoce la situación urbana y los documentos técnicos identifican el predio, la ausencia de un dato económico no impide necesariamente conocer qué se inscribe ni sobre qué área recae la inscripción. La calificación registral debe concentrarse en la suficiencia del título para producir publicidad jurídica, no en exigir información ajena a la estructura esencial del acto.

Una resolución municipal adecuada debería contener, como mínimo, identificación de la partida registral, ubicación del predio, área materia de habilitación, referencia a planos, memoria descriptiva, sustento de la consolidación urbana y precisión sobre la inexistencia de impedimentos legales. Estos elementos permiten al registrador verificar competencia, correspondencia y tracto. En cambio, la valorización de obras cumple una función distinta: cuantifica económicamente determinadas intervenciones, pero no define por sí misma la naturaleza urbana del predio.

La tesis no desconoce que una municipalidad puede incorporar la valorización si lo considera necesario para fines administrativos, estadísticos o de gestión urbana. Lo que se cuestiona es que, ante la ausencia de ese dato en la resolución, el registro traslade al administrado la obligación de producir un documento privado certificado. La vía adecuada para mejorar la calidad del acto municipal es uniformar

formatos y fortalecer la coordinación interinstitucional, no crear una carga posterior no prevista en la norma superior.

Desde el principio de conservación del acto administrativo, el título municipal debe ser interpretado de manera que produzca sus efectos cuando contiene los elementos sustanciales para la inscripción. Una observación registral solo se justifica si la omisión impide extender el asiento o genera un riesgo real para terceros. Si la omisión no afecta identificación, competencia ni congruencia, la exigencia adicional puede transformarse en un formalismo contrario a la finalidad del procedimiento.

2.2.7 La valorización de obras frente a la naturaleza declarativa del procedimiento

La naturaleza declarativa de la habilitación urbana de oficio es determinante para valorar el papel de la valorización de obras. En un procedimiento declarativo, la Administración no autoriza una transformación futura ni aprueba la ejecución de un proyecto promovido por un particular. Reconoce una realidad preexistente, verifica que se cumplan condiciones legales y permite que el registro refleje una situación que ya se manifiesta en el territorio.

Esta característica diferencia la modalidad de oficio de la habilitación urbana ordinaria. En la ordinaria, la valorización puede relacionarse con la ejecución de obras, con la recepción y con la responsabilidad de quien desarrolló el proyecto. En la de oficio, la realidad urbana puede haberse consolidado progresivamente, incluso sin un promotor único identificable. Exigir una valorización privada bajo la misma lógica de una obra ejecutada por un responsable técnico puede resultar incongruente con la naturaleza del procedimiento.

La valorización es un dato económico. Puede describir el costo de infraestructura, obras o intervenciones; pero no acredita por sí sola la existencia de consolidación urbana. La consolidación se verifica mediante elementos físicos y técnicos: edificaciones, vías, servicios públicos, ocupación, zonificación y correspondencia con el entorno urbano. Por tanto, la prueba principal de la habilitación de oficio no es la estimación monetaria, sino la constatación municipal y los documentos técnicos aprobados.

El riesgo de exigir la valorización como requisito autónomo es desplazar el centro

del procedimiento. En vez de analizar si el predio se encuentra en zona urbana consolidada y si el título municipal permite inscribir el cambio de uso, la calificación puede terminar subordinada a la existencia de un documento económico. Este desplazamiento afecta la racionalidad del procedimiento porque convierte un dato accesorio en condición de procedencia.

Una interpretación sistemática permite ubicar la valorización en un plano secundario. Si consta en la resolución municipal, puede incorporarse al título porque forma parte del acto presentado. Si no consta, su ausencia solo debería generar observación cuando el registrador motive concretamente por qué ese dato es indispensable para el asiento. La regla no debe ser la exigencia automática, sino la justificación específica de necesidad registral.

En consecuencia, la valorización no debe ser entendida como presupuesto natural de toda habilitación urbana de oficio. Su tratamiento debe depender de la fuente que la exige, de la finalidad que cumple y de su incidencia real en la inscripción. Esta lectura respeta la jerarquía normativa, preserva el control registral y evita que el procedimiento de formalización se convierta en un itinerario más gravoso que el diseñado por la ley.

El título inscribible de la habilitación urbana de oficio debe estar conformado por la resolución municipal que declara la habilitación y, cuando corresponda, los documentos técnicos que permitan describir el área habilitada, su ubicación, linderos, medidas perimétricas y área remanente. La regla central es que el registro debe contar con información suficiente para extender un asiento correcto y evitar afectaciones a terceros o a la partida matriz.

El precedente de observancia obligatoria aprobado por la Resolución N° 205-2023-SUNARP/PT refuerza esta idea al señalar que basta la resolución municipal y los documentos técnicos, sin exigir el padrón de ocupantes.

Aunque el precedente se refiere específicamente al padrón, su razonamiento es trasladable a la valorización: no todo documento que pueda parecer útil puede exigirse si no es indispensable ni se encuentra previsto por la normativa aplicable.

En consecuencia, la valorización debería tener un tratamiento condicionado. Si consta en la resolución municipal o si una norma sectorial de igual o mayor

jerarquía la exige, puede formar parte del título. Si no consta ni es exigida por norma competente, no debería impedir la inscripción cuando la resolución y los documentos técnicos identifican adecuadamente el acto.

2.3 Habilitaciones urbanas de manera general y cómo funcionan

2.3.1 Diferencias entre habilitación urbana ordinaria y habilitación urbana de oficio

La habilitación urbana ordinaria se estructura sobre un proyecto promovido por el propietario o desarrollador. Su finalidad es transformar un terreno rústico o eriazo en urbano mediante obras de accesibilidad, distribución de lotes, servicios, aportes y cumplimiento de parámetros técnicos. En esta modalidad, la aprobación de proyecto, ejecución y recepción de obras guardan relación directa con la actividad del promotor.

La habilitación urbana de oficio, en cambio, parte de una situación consumada. La municipalidad no autoriza la urbanización futura, sino que constata que el predio ya se encuentra incorporado de hecho a una zona urbana consolidada. Por ello, exigir en ambos procedimientos idéntica lógica documental puede desnaturalizar la modalidad de oficio.

Esta diferencia es decisiva para evaluar la valorización de obras. En la habilitación ordinaria, la valorización puede vincularse con obras ejecutadas como parte del proyecto. En la de oficio, la exigencia puede carecer de correspondencia funcional si se impone como documento privado externo a la resolución municipal.

2.3.2 Procedimiento municipal

El procedimiento municipal comprende la identificación del predio, la verificación de su condición registral y física, la constatación de zona urbana consolidada, la evaluación de servicios públicos y edificaciones, y la emisión de la resolución que declara la habilitación urbana de oficio. La municipalidad actúa como autoridad urbanística competente porque conoce el territorio, administra la planificación local y emite el acto administrativo que reconoce la situación urbana.

La calidad de la resolución municipal resulta esencial. Una resolución bien motivada debe describir el predio, identificar la partida registral, precisar el área afectada, señalar planos y memoria descriptiva, sustentar la consolidación urbana y

excluir supuestos de improcedencia. Si estos elementos constan, el registro cuenta con base suficiente para calificar el título desde la perspectiva registral.

La coordinación municipal-registral debería orientarse a prevenir observaciones. Si se considera conveniente incorporar la valorización por razones de gestión, la vía correcta es incluirla en la resolución o en documentos técnicos aprobados por la municipalidad, no trasladar al administrado una carga privada posterior que no formó parte de la ruta procedimental.

2.3.3 Procedimiento registral

El procedimiento registral inicia con la presentación del título y continúa con la calificación del registrador. Esta calificación verifica legalidad formal, competencia, legitimación, tracto sucesivo, correspondencia entre documentos, obstáculos registrales y suficiencia de datos para extender el asiento. No obstante, la calificación no debe convertirse en una nueva etapa de aprobación urbanística.

La función del Registro de Predios es publicitar actos y situaciones jurídicas con efectos frente a terceros. En habilitación urbana de oficio, la inscripción permite modificar la descripción registral del predio y reflejar el cambio de uso declarado por la municipalidad. El asiento debe ser claro, exacto y compatible con la partida, pero ello no autoriza a imponer requisitos sustantivos no previstos por el régimen especial.

Por tanto, el registrador puede observar si la resolución es incompetente, si no identifica el área, si existen incompatibilidades con la partida matriz o si los planos son insuficientes. Sin embargo, exigir valorización como condición absoluta resulta problemático si la ausencia de ese dato no impide identificar el predio ni afecta la seguridad del asiento.

El registro inmobiliario cumple una función de publicidad jurídica. No crea la realidad urbana, pero la hace oponible y confiable frente a terceros mediante asientos registrales que reducen incertidumbre. El análisis permite sostener que la utilidad informativa de un documento no basta para convertirlo en requisito de procedencia, pues la Administración requiere competencia expresa para imponer cargas a los administrados (Arruñada, 2012).

La calificación registral es una garantía del sistema. Permite verificar legalidad

formal, competencia del funcionario, correspondencia documental y ausencia de obstáculos registrales. Sin embargo, esta potestad no equivale a crear requisitos sustantivos nuevos. La doctrina y la normativa revisadas muestran que la potestad reglamentaria actúa como desarrollo de la ley y no como mecanismo para sustituir o ampliar el diseño legal del procedimiento (Moron Urbina, 2021).

Según la Ley N° 29090, en la habilitación urbana de oficio, el título municipal ya contiene una decisión administrativa sobre la realidad urbana consolidada. El registro debe controlar la aptitud registral del título, no sustituir la valoración técnica municipal. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial.

2.3.4 Efectos jurídicos de la inscripción

La inscripción de la habilitación urbana de oficio produce efectos registrales relevantes. Permite que la partida refleje el cambio de condición del predio, facilita independizaciones cuando corresponda, ordena la publicidad de áreas y linderos, y contribuye a la seguridad del tráfico inmobiliario. También permite que terceros conozcan la nueva situación jurídica y física del inmueble.

El efecto principal no es solo descriptivo, sino institucional. Al cerrar la brecha entre realidad y registro, la inscripción fortalece la confianza en la información registral. Esa confianza es un presupuesto del crédito, de la transferencia de propiedad, de la planificación urbana y de la actuación municipal.

Si la inscripción se retrasa por un documento no esencial, el sistema mantiene una discordancia que la ley buscó corregir. En tal supuesto, la exigencia cuestionada no aporta seguridad, sino que prolonga la inseguridad derivada de la falta de correspondencia entre realidad urbana y asiento registral.

2.3.5 Beneficios de las habilitaciones urbanas de oficio

La habilitación urbana de oficio permite reducir la brecha entre la realidad física del territorio y la información registral. Su principal beneficio consiste en facilitar que predios ubicados en zonas urbanas consolidadas accedan a una descripción registral coherente con su uso real, lo que fortalece la seguridad jurídica y la

publicidad inmobiliaria.

Asimismo, este mecanismo contribuye a la formalización urbana, mejora la planificación municipal, facilita la prestación de servicios, reduce incertidumbre para terceros y favorece la circulación jurídica de los predios. Estos beneficios justifican que los requisitos del procedimiento sean interpretados conforme a su finalidad formalizadora y no como cargas adicionales que retrasen la inscripción sin utilidad registral suficiente.

2.3.6 Integración entre procedimiento municipal y procedimiento registral

La habilitación urbana de oficio exige una relación ordenada entre procedimiento municipal y procedimiento registral. La municipalidad declara la situación urbana y aprueba los documentos técnicos; el registro verifica que el título sea compatible con la partida y pueda producir publicidad jurídica. Ninguna de estas etapas debe anular a la otra. La municipalidad no sustituye la calificación registral y el registro no reemplaza la evaluación urbanística municipal.

La integración procedimental implica reconocer que cada entidad cumple una función distinta. La municipalidad se encuentra más próxima al territorio y cuenta con competencia urbanística para constatar servicios, edificaciones, vías y consolidación. SUNARP, en cambio, protege la coherencia del asiento, el tracto sucesivo, la identificación del predio y la seguridad del tráfico. El problema surge cuando el registro, bajo apariencia de control formal, introduce una exigencia que pertenece a la etapa de definición sustantiva del procedimiento.

La coordinación resulta indispensable porque el administrado no debería soportar las consecuencias de una comunicación deficiente entre entidades. Si la municipalidad emite resoluciones incompletas o con formatos heterogéneos, SUNARP puede promover criterios técnicos de mejora; pero esos criterios deben traducirse en modelos de resolución, directivas o coordinación interinstitucional, no en observaciones reiteradas que obligan al usuario a completar información no prevista con claridad.

Una integración adecuada permitiría distinguir entre observaciones necesarias y observaciones evitables. Son necesarias aquellas que impiden identificar el predio, generan duda sobre la competencia, afectan el tracto o contradicen la partida. Son

evitables aquellas que se sustentan en datos accesorios cuya ausencia no impide extender el asiento. Esta distinción favorece una calificación registral más precisa y menos formalista.

La tesis propone que la integración se construya a partir de tres herramientas. Primero, formatos municipales uniformes que incluyan la información registral mínima. Segundo, criterios registrales de suficiencia documental para evitar exigencias no previstas. Tercero, una regla de motivación reforzada cuando se solicite información complementaria. De ese modo, el sistema protege la seguridad jurídica sin trasladar al administrado cargas derivadas de falta de coordinación.

Tabla 4: Funciones diferenciadas en la habilitación urbana de oficio

Entidad	**Función principal**	**Documentos o actos relevantes**	**Límite de actuación**
Municipalidad	Constatar la realidad urbana y emitir la resolución.	Resolución, planos, memoria descriptiva e informes técnicos.	No define por sí sola efectos registrales sin calificación.
SUNARP	Calificar la aptitud registral del título.	Partida registral, resolución municipal y documentos técnicos.	No debe crear requisitos sustantivos ajenos a la ley especial.
Tribunal Registral	Uniformar criterios mediante precedentes y resoluciones.	Pronunciamientos registrales y precedentes de observancia obligatoria.	Debe respetar la jerarquía normativa y la finalidad del régimen sectorial.
Administrado	Presentar el título y subsanar defectos jurídicamente exigibles.	Solicitud de inscripción y documentos aprobados por la autoridad competente.	No debe asumir cargas no previstas por norma competente.

Nota. *Elaboración propia con base en el análisis dogmático, normativo y registral desarrollado en la investigación.*

2.3.7 Riesgos de trasladar la lógica de la habilitación ordinaria a la modalidad de oficio

Uno de los problemas interpretativos más importantes consiste en aplicar a la habilitación urbana de oficio la lógica documental de la habilitación ordinaria. Aunque ambas comparten una materia común, responden a momentos y finalidades distintas. La ordinaria organiza una transformación proyectada; la de oficio reconoce una transformación ya producida. Si se desconoce esta diferencia, el procedimiento especial pierde su razón de ser.

La habilitación ordinaria suele involucrar a un promotor, un proyecto técnico, una licencia, ejecución de obras, supervisión y recepción. En ese contexto, la valorización de obras puede tener sentido como parte de una secuencia documental vinculada a la ejecución. La habilitación de oficio, en cambio, puede recaer sobre zonas consolidadas durante años, con intervención de múltiples actores y sin un único responsable técnico que haya ejecutado obras bajo un expediente inicial.

Trasladar la lógica ordinaria produce tres riesgos. El primero es conceptual: se confunde un procedimiento declarativo con uno constitutivo o autoritativo. El segundo es probatorio: se exige un documento económico como si fuera prueba principal de la existencia de obras, aunque la consolidación urbana se acredita por constatación municipal. El tercero es administrativo: se encarece un procedimiento creado para facilitar la formalización de situaciones ya existentes.

La correcta diferenciación también tiene consecuencias para la calificación registral. En la habilitación ordinaria, el registrador puede evaluar documentos vinculados a la aprobación y recepción de obras. En la de oficio, debe revisar si la resolución municipal y los documentos técnicos contienen los datos necesarios para modificar la partida. La ausencia de valorización no debería recibir el mismo tratamiento en ambos procedimientos si cumple funciones distintas.

La finalidad de la Ley N° 29090 y de la Ley N° 29898 permite sostener que la habilitación urbana de oficio fue incorporada para atender casos que no seguían la ruta ordinaria. Por ello, exigir documentos pensados para una lógica de obra nueva o recepción ordinaria puede desnaturalizar el mecanismo. La interpretación debe ser funcional: cada requisito debe justificarse según la naturaleza del procedimiento al que se aplica.

En síntesis, la tesis no plantea una reducción indiscriminada de controles. Plantea que los controles sean congruentes con la modalidad procedimental. La seguridad registral exige documentos adecuados, no documentos acumulados por analogía. En esa diferencia se encuentra la clave para evitar que la valorización de obras se convierta en un obstáculo impropio para la habilitación urbana de oficio.

Los beneficios pueden agruparse en tres dimensiones. En la dimensión jurídica, la habilitación urbana de oficio clarifica la situación del inmueble, fortalece la publicidad registral y facilita actos posteriores. En la dimensión administrativa, permite a la municipalidad ordenar el territorio y mejorar la gestión urbana. En la dimensión social, reduce incertidumbre para familias, propietarios y terceros interesados.

La literatura sobre formalización predial muestra beneficios potenciales, pero también advierte límites. En ese sentido, (De Soto, 2000) destacó la importancia económica de convertir activos informales en derechos reconocidos; Por su ladom (Field, 2007) encontró evidencia peruana sobre cambios en decisiones de los hogares asociados a derechos de propiedad formalizados; (Galiani & Schargrodsky, 2010) evidenciaron efectos de la titulación en bienestar e inversión; y (Payne y otros, 2009) advirtieron que los programas de titulación requieren instituciones eficaces para producir resultados sostenibles.

La tesis incorpora esas investigaciones para evitar un análisis puramente formal. La pregunta por la valorización de obras no es menor: un requisito aparentemente documental puede reducir la eficacia de una política de formalización si incrementa costos, demora inscripciones y resta previsibilidad al procedimiento.

Las investigaciones sobre formalización en Perú han mostrado que la seguridad del título es relevante para el funcionamiento del mercado inmobiliario, el acceso a crédito y las decisiones familiares. La presente tesis se inserta en esa discusión, pero desde el ángulo de la jerarquía normativa. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial (De Soto, 2000).

En América Latina, los estudios de titulación han demostrado resultados

heterogéneos. La formalización puede generar beneficios, pero estos dependen de la calidad institucional, la claridad procedimental y la capacidad del Estado para reducir barreras. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la entidad invoque razones de orden técnico o registral (Galiani & Schargrodsky, 2010).

El aporte específico de esta tesis consiste en vincular la literatura sobre formalización con un problema normativo concreto: una exigencia registral que puede retrasar o encarecer un procedimiento diseñado para simplificar la incorporación de predios urbanos al registro. El contraste con la finalidad del procedimiento confirma que las cargas administrativas deben tener origen normativo suficiente, ser razonables y guardar correspondencia con la formalización urbana (Field, 2007).

Los antecedentes internacionales también muestran que la seguridad de la propiedad no depende solo de reconocer derechos, sino de contar con procedimientos accesibles, proporcionales y jurídicamente previsibles.

Esta posición se sostiene en legalidad, jerarquía normativa y seguridad jurídica; por ello, el requisito analizado no puede justificarse únicamente por tradición registral o conveniencia administrativa (Besley, 1995).

Tabla 5: Doctrina

Investigación / autor	**Hallazgo relevante**	**Relación con el tema**
De Soto (2000)	La formalización permite que activos sean reconocidos y utilizados dentro del mercado legal.	Apoya la importancia de convertir la realidad urbana en situación registral clara.
Field (2007)	La seguridad de la propiedad urbana en Perú puede incidir en decisiones de trabajo e inversión familiar.	Muestra que demoras y costos en formalización tienen relevancia social.
Galiani y Schargrodsky (2010)	La titulación puede generar efectos en inversión y bienestar, aunque depende del entorno institucional.	Permite comparar la experiencia peruana con evidencia regional.

Payne et al. (2009)	Los programas de titulación no son suficientes si el entorno regulatorio es complejo.	Refuerza la necesidad de procedimientos simples y predecibles.
World Bank (2004)	El programa peruano de titulación urbana buscó reconocimiento y protección de derechos de propiedad.	Ubica la tesis dentro de la política pública de formalización predial.

Nota. *La tabla resume investigaciones relacionadas incorporadas como antecedentes académicos.*

2.4 Reglamento: capacidad normativa de SUNARP, ROF, MOF y límites de la potestad reglamentaria

2.4.1 Función registral y potestad reglamentaria de SUNARP

SUNARP cumple una función esencial en la seguridad jurídica: organizar, inscribir y publicitar actos y derechos en los registros públicos. Para ello, necesita normas técnicas y reglamentarias que ordenen requisitos, formalidades, asientos y procedimientos registrales. El artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala precisamente que dicho reglamento regula requisitos para la inscripción, formalidades de documentos, contenido de asientos y procedimientos registrales.

Sin embargo, la potestad reglamentaria de SUNARP es instrumental y subordinada. Puede regular la forma de inscripción, los datos del asiento y la calificación registral, pero no puede crear requisitos sustantivos que modifiquen el régimen legal de un procedimiento administrativo sectorial. La línea divisoria está entre desarrollar la ley y rediseñarla.

En la habilitación urbana de oficio, SUNARP debe proteger la exactitud registral, pero también respetar la competencia municipal. El registro no reemplaza a la municipalidad en la evaluación urbanística; verifica que el título sea inscribible conforme a la partida y al ordenamiento aplicable SUNARP puede regular aspectos registrales, técnicos y procedimentales de la inscripción. Esa capacidad es necesaria para administrar el sistema, pero debe ejercerse de manera subordinada a la Constitución, la ley y los reglamentos sectoriales competentes. Desde una

interpretación sistemática del régimen urbano-registral, la inscripción debe proteger la seguridad del tráfico sin alterar el contenido del procedimiento municipal (Moron Urbina, 2021).

El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios contiene una regla problemática: aun cuando reconoce que la inscripción puede extenderse por resolución municipal, añade la exigencia de valorización mediante documento privado salvo que conste en la resolución. En consecuencia, toda carga pública necesita fundamento normativo, finalidad legítima y proporcionalidad, especialmente cuando condiciona el acceso de un predio al registro.

El precedente registral aprobado en 2023 refuerza la idea de suficiencia documental, pues señala que para inscribir habilitación urbana de oficio basta la resolución municipal y los documentos técnicos, sin exigir padrón de ocupantes. El análisis permite sostener que la utilidad informativa de un documento no basta para convertirlo en requisito de procedencia, pues la Administración requiere competencia expresa para imponer cargas a los administrados.

2.4.2 Alcances del Reglamento de Organización y Funciones

El Reglamento de Organización y Funciones cumple una finalidad orgánica: define estructura, órganos, competencias internas y funciones de la entidad. En el caso de SUNARP, su normativa orgánica permite identificar qué órganos participan en la producción normativa, administración del sistema registral y dirección institucional.

No obstante, el ROF no es fuente para crear requisitos sustantivos aplicables a procedimientos sectoriales. Aunque habilita la organización interna y la producción de instrumentos normativos dentro del ámbito competencial de la entidad, no autoriza a desplazar exigencias fijadas por leyes o reglamentos de mayor jerarquía. Por ello, cuando se analiza la valorización de obras, no basta afirmar que SUNARP posee potestad normativa. Debe demostrarse que esa potestad incluye la posibilidad de imponer la valorización como requisito autónomo de inscripción en un procedimiento especial. Si dicha habilitación no existe, el requisito debe ser revisado.

2.4.3 Revisión del MOF y del ROF respecto a la competencia normativa

El Manual de Organización y Funciones, cuando existe o ha sido reemplazado por instrumentos de gestión actualizados, suele describir responsabilidades internas de cargos y unidades. Su utilidad para la tesis es limitada pero relevante: permite verificar que la entidad tiene órganos técnicos, registrales y normativos, mas no demuestra por sí mismo que pueda imponer cargas no previstas por la ley.

La revisión conjunta del MOF y del ROF conduce a una conclusión: la competencia normativa de SUNARP debe ejercerse dentro del marco legal y registral. Los instrumentos de gestión no pueden funcionar como fuente autónoma de obligaciones para administrados. Su función es interna, organizativa y de gestión.

Así, la tesis distingue entre competencia institucional para emitir reglamentos registrales y competencia material para crear requisitos sustantivos. La primera existe; la segunda exige cobertura normativa específica. Esta distinción evita una crítica absoluta a SUNARP y permite formular una propuesta equilibrada.

2.4.4 Límites de SUNARP para imponer requisitos sustantivos no previstos por la ley

El límite principal es el principio de legalidad. Un requisito sustantivo que condiciona el acceso al registro debe provenir de una norma competente o ser estrictamente necesario para ejecutar la función registral. Si la información requerida no incide en la identificación del predio, la validez del título o la protección de terceros, su exigencia como condición de inscripción resulta desproporcionada.

El segundo límite es la especialidad normativa. La habilitación urbana de oficio está regulada por una ley especial y por un reglamento sectorial. El RIRP debe armonizarse con ellos. En caso de tensión, la interpretación debe favorecer la coherencia con la norma superior y especial, evitando que una regla registral general altere la finalidad formalizadora.

El tercer límite es la razonabilidad. Incluso cuando una entidad puede solicitar información complementaria, debe explicar por qué resulta necesaria, cuál es la base normativa y por qué los documentos presentados son insuficientes. Una observación genérica por falta de valorización no satisface ese estándar si no demuestra la incidencia del dato en el asiento registral.

La legalidad administrativa exige que la Administración actúe con habilitación normativa previa. En consecuencia, una entidad pública no puede imponer cargas a los particulares si no existe una base legal que justifique la exigencia. Esta premisa cobra especial importancia porque la validez del requisito depende de su ubicación en el sistema normativo, de la competencia del órgano que lo establece y de su correspondencia con la finalidad legal (Orbegoso Silva, 2020).

La potestad reglamentaria cumple una función instrumental: desarrolla la ley, organiza su ejecución y permite su aplicación técnica. Sin embargo, deja de ser legítima cuando añade obligaciones que cambian el contenido del procedimiento legal. Desde una interpretación sistemática del régimen urbano-registral, la inscripción debe proteger la seguridad del tráfico sin alterar el contenido del procedimiento municipal (Moron Urbina, 2021).

En derecho administrativo comparado, autores como Cassagne y Gordillo han resaltado que la Administración no se encuentra en una posición de libertad general, sino de competencia atribuida. Esa premisa coincide con el modelo peruano de legalidad administrativa. En consecuencia, toda carga pública necesita fundamento normativo, finalidad legítima y proporcionalidad, especialmente cuando condiciona el acceso de un predio al registro (Cassagne, 2010) (Gordillo, 2013)

2.4.5 El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la exigencia de valorización de obras

La Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00059-2026-SUNARP/SN constituye un antecedente institucional relevante. Esta norma modificó, entre otros, el artículo 40 del RIRP y suprimió la exigencia del sello municipal en el documento privado de valorización presentado para la inscripción de la recepción de obras. No eliminó la valorización prevista en dicho artículo ni modificó el artículo 48 aplicable a la habilitación urbana de oficio. Por ello, la reforma demuestra una política de simplificación y adecuación del reglamento a normas de mayor rango, pero también evidencia que la controversia específica del último párrafo del artículo 48 permanece pendiente de una solución expresa.

2.4.6 Test de legalidad, necesidad, idoneidad y proporcionalidad de la exigencia de valorización

Para evaluar la exigencia de valorización de obras resulta útil aplicar un test compuesto por cuatro niveles: legalidad, necesidad, idoneidad y proporcionalidad. Este instrumento no reemplaza el análisis de jerarquía normativa, sino que lo complementa. Permite determinar si la carga documental posee fundamento normativo suficiente, si cumple una función relevante, si resulta adecuada para alcanzar esa función y si el costo impuesto al administrado es razonable.

El primer nivel es la legalidad. La pregunta consiste en establecer si el documento exigido se encuentra previsto por la norma competente o si deriva necesariamente de ella. En la habilitación urbana de oficio, la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA no regulan la valorización como requisito autónomo de inscripción. Por ello, el sustento de la exigencia descansa en el RIRP, norma reglamentaria que debe interpretarse de manera subordinada al régimen legal y sectorial.

El segundo nivel es la necesidad. Aquí se debe determinar si la ausencia de valorización impide extender un asiento registral válido. Si la resolución municipal identifica el predio, precisa el cambio de uso y se acompaña de planos y memoria descriptiva suficientes, el registro cuenta con información esencial para publicitar el acto. La valorización puede no ser necesaria cuando no incide en área, linderos, medidas perimétricas, titularidad, tracto ni competencia.

El tercer nivel es la idoneidad. Un requisito es idóneo si contribuye efectivamente a la finalidad que se invoca. Si la finalidad es verificar la existencia de obras, la valorización no necesariamente es el medio más adecuado, porque un valor económico no sustituye la constatación física ni los documentos técnicos aprobados por la municipalidad. Si la finalidad es describir el predio, la valorización tampoco resulta central, pues esa descripción se obtiene mediante planos, memoria y resolución.

El cuarto nivel es la proporcionalidad en sentido estricto. Incluso si se aceptara alguna utilidad de la valorización, debe compararse el beneficio institucional obtenido con los costos que genera: contratación de profesional, certificación notarial, subsanación, ampliación de plazos y eventual apelación. Si el beneficio es marginal y el costo es significativo, la exigencia como condición automática se

vuelve desproporcionada.

Este test muestra que la discusión no debe resolverse con una lectura puramente literal del artículo 48. La literalidad es relevante, pero no agota el análisis jurídico. Toda norma reglamentaria debe aplicarse conforme a la Constitución, la ley, la finalidad del procedimiento y los principios de razonabilidad y predictibilidad. De lo contrario, el reglamento deja de ser instrumento de orden y se convierte en fuente de inseguridad.

El resultado del test no conduce necesariamente a eliminar toda referencia a la valorización. Permite una solución más precisa: la valorización puede mantenerse como dato incorporable cuando forme parte de la resolución municipal o cuando una norma superior la exija; pero no debería operar como requisito autónomo e invariable. Esta distinción permite preservar información útil sin convertirla en barrera de acceso al registro.

Tabla 6: Test aplicado a la exigencia de valorización de obras

Nivel del test	**Contenido**	**Resultado aplicado al caso**
Legalidad	Verifica si la carga tiene base normativa suficiente.	La base se encuentra en norma registral inferior, no en la ley especial ni en el reglamento sectorial.
Necesidad	Evalúa si el documento es indispensable para inscribir.	No siempre es indispensable si la resolución, planos y memoria identifican el predio.
Idoneidad	Determina si el documento contribuye a la finalidad invocada.	El valor económico no reemplaza la constatación municipal ni la descripción técnica.
Proporcionalidad	Compara beneficio institucional y costo para el usuario.	La exigencia automática puede generar costos mayores que su utilidad registral.

Nota. *Elaboración propia con base en el análisis dogmático, normativo y registral desarrollado en la investigación.*

2.4.7 Calidad regulatoria y cargas documentales en el procedimiento registral

La calidad regulatoria exige que las normas administrativas sean claras, necesarias, coherentes y aplicables. En materia registral, una disposición puede estar formalmente vigente y, sin embargo, generar problemas de calidad si produce interpretaciones contradictorias o si impone cargas cuya función no se encuentra claramente justificada. El artículo 48 del RIRP debe analizarse también desde esta perspectiva.

Una carga documental de baja calidad regulatoria presenta tres rasgos. Primero, no se encuentra suficientemente conectada con la finalidad del procedimiento. Segundo, genera costos de cumplimiento superiores a su utilidad. Tercero, permite aplicaciones dispares porque no define con precisión cuándo es indispensable y cuándo puede ser omitida. Estos tres rasgos aparecen en la exigencia de valorización cuando se aplica de modo automático a la habilitación urbana de oficio.

La claridad normativa es especialmente relevante para el registro porque los usuarios planifican sus actuaciones en función de los documentos que creen necesarios. Si la municipalidad aprueba una habilitación de oficio y luego el registro exige un documento privado adicional, el administrado percibe que el procedimiento no estaba completo pese a haber seguido la ruta municipal. Esta ruptura afecta la confianza legítima y reduce la credibilidad del sistema.

La calidad regulatoria también exige coherencia interinstitucional. Una norma registral no debe funcionar como una segunda política sectorial de habilitación urbana. Su finalidad es permitir la inscripción segura del acto definido por la autoridad competente. Si SUNARP considera que determinada información debe formar parte de todos los títulos municipales, la solución adecuada es coordinar con el sector vivienda y las municipalidades para incorporarla en formatos oficiales.

Desde la perspectiva de mejora regulatoria, la propuesta de modificación del artículo 48 no implica pérdida de control. Implica depuración del requisito para que solo se exijan documentos con utilidad registral directa. El registro seguirá controlando competencia, tracto, área, linderos, correspondencia documental y obstáculos inscritos. Lo que dejará de ocurrir es la observación automática por falta

de un dato económico que no siempre cumple función esencial.

La calidad regulatoria, en suma, permite evaluar el requisito más allá de su existencia formal. Una norma puede ser vigente y requerir reforma si genera incertidumbre, encarece el procedimiento o contradice la finalidad de formalización. Por ello, la tesis propone una intervención normativa o interpretativa que transforme la valorización de obras en información condicionada, no en requisito autónomo de inscripción.

El artículo 48 del RIRP contiene una estructura interna que revela la tensión del caso. Primero reconoce que, cuando la habilitación comprende la totalidad del predio, basta la resolución municipal. Segundo exige documentos técnicos si el área habilitada forma parte de otro predio mayor y los datos no constan en la resolución. Tercero añade el documento privado de valorización de obras, salvo que dicha valorización esté contenida en la resolución.

Los dos primeros componentes guardan relación directa con la función registral: identificar el acto, el área y la partida afectada. El tercer componente es problemático porque introduce un dato económico cuya ausencia no necesariamente impide extender el asiento. La valorización no identifica linderos, no determina el cambio de uso, no prueba competencia municipal y no sustituye los planos ni la memoria descriptiva.

La interpretación propuesta es restrictiva: la valorización solo debería exigirse cuando la resolución municipal la incorpore como parte del acto o cuando una norma sectorial de igual o mayor jerarquía la prevea expresamente. En los demás casos, su ausencia no debería impedir la inscripción de una habilitación urbana de oficio si el título contiene resolución y documentos técnicos suficientes.

2.5 Marco legal

El marco legal constituye la base normativa que permite verificar la hipótesis de la investigación. Su función no es únicamente enumerar normas, sino explicar cómo cada fuente incide en la validez de la exigencia de valorización de obras contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En ese sentido, el análisis debe realizarse de manera jerárquica, sistemática y funcional: primero se ubica la Constitución,

luego las leyes aplicables, después los reglamentos sectoriales y registrales, y finalmente la normativa orgánica de SUNARP.

La controversia se produce porque una norma registral de rango reglamentario exige un documento privado de valorización de obras, salvo que dicha información conste en la resolución municipal. El problema jurídico aparece cuando esa exigencia opera como requisito autónomo de inscripción, pese a que la Ley N° 29090, la Ley N° 29898 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA no la configuran expresamente con tal carácter. Por ello, el marco legal debe mostrar qué norma prevalece, qué entidad es competente y cuál es la finalidad del procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Desde esta perspectiva, las normas no se analizan de manera aislada. La Constitución aporta el criterio de jerarquía; la Ley N° 27444 aporta los principios de legalidad, razonabilidad, simplicidad y predictibilidad; la Ley N° 29090 y la Ley N° 29898 establecen el régimen legal especial de las habilitaciones urbanas de oficio; el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA desarrolla el procedimiento sectorial; y los reglamentos registrales delimitan la forma de acceso del título al Registro de Predios. La solución debe surgir de la compatibilización de todas estas fuentes

2.5.1 Constitución Política del Perú

La Constitución Política del Perú es la norma suprema del ordenamiento jurídico y el punto de partida del análisis. Su artículo 51 reconoce la supremacía constitucional y la jerarquía normativa, al establecer que la Constitución prevalece sobre toda norma legal y que la ley prevalece sobre normas de inferior jerarquía. Esta regla impide que un reglamento pueda modificar, restringir o ampliar el contenido de una ley, especialmente cuando se trata de cargas que afectan la posición jurídica de los administrados.

En el caso investigado, el principio de jerarquía normativa permite examinar si el artículo 48 del RIRP se limita a desarrollar la Ley N° 29090 o si introduce un requisito adicional que altera el diseño legal de la habilitación urbana de oficio. La diferencia es relevante: desarrollar la ley significa precisar aspectos instrumentales para su aplicación; desnaturalizarla implica modificar su finalidad o incorporar condiciones que la norma superior no previó. Cuando una disposición reglamentaria exige un

documento no previsto por el régimen especial, debe analizarse su compatibilidad constitucional.

La Constitución también se vincula con la potestad reglamentaria de la Administración. Los reglamentos cumplen una función subordinada: hacen posible la ejecución de la ley, ordenan procedimientos y precisan aspectos técnicos. Sin embargo, no pueden crear cargas sustantivas sin respaldo legal suficiente. Esta limitación es especialmente importante en materia registral, porque una observación impide o posterga el acceso del título al registro, afectando la publicidad, la seguridad jurídica y la posibilidad de que el predio circule plenamente en el tráfico inmobiliario.

Asimismo, la Constitución protege el derecho de propiedad y la seguridad jurídica. La inscripción registral no siempre constituye el modo de adquisición del derecho, pero sí fortalece su publicidad, oponibilidad y circulación. Por ello, las reglas que condicionan la inscripción de una habilitación urbana de oficio deben ser claras, previsibles y compatibles con la finalidad legal. Una carga documental no prevista por norma superior puede traducirse en una barrera para la formalización de la propiedad urbana.

En consecuencia, la Constitución cumple una función de control. Permite afirmar que la exigencia de valorización de obras solo puede mantenerse si se interpreta de manera compatible con la ley especial y con el reglamento sectorial. Si se aplica como requisito autónomo, automático y obstaculizaste, se genera una tensión con la jerarquía normativa, porque una norma inferior termina condicionando la eficacia de un procedimiento diseñado por normas superiores.

2.5.2 Ley N° 27444

El Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, resulta aplicable porque tanto la actuación municipal como la calificación registral son manifestaciones de función administrativa. Aunque el procedimiento registral tenga reglas especiales, no se encuentra al margen de los principios generales del derecho administrativo. Por ello, la legalidad, razonabilidad, predictibilidad, simplicidad, eficacia y debido procedimiento deben orientar la interpretación de los requisitos exigibles.

El principio de legalidad exige que las entidades administrativas actúen dentro de las competencias atribuidas por el ordenamiento jurídico. A diferencia de los particulares,

la Administración no puede imponer obligaciones por mera conveniencia institucional. En la tesis, este principio permite sostener que SUNARP puede regular aspectos registrales, pero no convertir un documento económico en requisito sustantivo de procedencia si la ley especial y el reglamento sectorial no le otorgan tal carácter.

El principio de razonabilidad exige proporcionalidad entre el medio empleado y la finalidad perseguida. Aplicado a la valorización de obras, obliga a preguntar si la exigencia del documento privado es idónea, necesaria y proporcional para lograr la finalidad registral. Si la finalidad consiste en identificar el acto, el predio, el área habilitada, los linderos y la correspondencia con la partida, la valorización económica no siempre resulta indispensable. En tal supuesto, su exigencia puede convertirse en una carga excesiva.

El principio de simplicidad impone a la Administración el deber de evitar trámites, documentos o formalidades innecesarias. La simplificación administrativa no elimina los controles, pero exige que estos tengan utilidad real. En una habilitación urbana de oficio, los documentos técnicos son necesarios cuando permiten individualizar el predio; en cambio, la valorización de obras solo debería exigirse si cumple una función jurídicamente relevante para el asiento registral o si una norma competente la establece expresamente.

El principio de predictibilidad o confianza legítima exige que el administrado conozca anticipadamente qué documentos debe presentar y qué criterios aplicará la entidad. Cuando la valorización se exige en algunos casos como requisito autónomo, sin una base sectorial clara o sin motivación específica, se afecta la previsibilidad del procedimiento. Ello genera incertidumbre, costos de subsanación, nuevas certificaciones y prolongación del trámite registral.

En suma, la Ley N° 27444 proporciona el marco administrativo para evaluar la validez de la carga documental. La exigencia de valorización debe superar un control de legalidad, razonabilidad, simplicidad y predictibilidad. Si no supera dicho control, debe ser reinterpretada, restringida o modificada, a fin de que la calificación registral cumpla su finalidad sin imponer obstáculos incompatibles con la formalización urbana.

2.5.3 Ley N° 29090

La Ley N° 29090 es la norma legal especial que regula las habilitaciones urbanas y edificaciones en el Perú. Su objeto es establecer un régimen jurídico aplicable a los procedimientos administrativos vinculados al uso urbano del suelo, la aprobación de proyectos, la formalización de situaciones urbanas y la actuación de municipalidades y demás operadores. Por su especialidad, esta ley tiene prevalencia interpretativa frente a normas reglamentarias que regulan únicamente el aspecto registral.

En materia de habilitación urbana de oficio, la Ley N° 29090 permite reconocer predios inscritos como rústicos que, en la realidad, se encuentran dentro de zonas urbanas consolidadas. La función de la norma es facilitar que el registro refleje la realidad urbana declarada por la municipalidad. Por ello, el procedimiento tiene una finalidad de saneamiento físico-legal, formalización y adecuación registral, no de aprobación de un proyecto futuro ni de recepción de obras ejecutadas por un promotor.

La ley asigna a la municipalidad un papel determinante. Es la autoridad competente para verificar la situación del predio, evaluar los presupuestos de procedencia y emitir la resolución de habilitación urbana de oficio. Esa resolución constituye el núcleo del título inscribible, porque contiene la declaración administrativa que reconoce la condición urbana del predio y permite su acceso al Registro de Predios. La intervención registral posterior debe respetar esa distribución competencial.

La Ley N° 29090 no establece la valorización de obras como requisito autónomo de inscripción de la habilitación urbana de oficio. Esta omisión es jurídicamente significativa. No puede asumirse que, por no estar regulada expresamente, la entidad registral pueda crear la carga mediante reglamento. En materia administrativa, las obligaciones del administrado requieren base normativa suficiente. De lo contrario, una norma inferior terminaría modificando la ruta documental de una ley especial.

El análisis de esta ley también permite distinguir entre documentos esenciales y complementarios. Son esenciales los documentos que permiten verificar competencia, acto municipal, identificación del predio, área, linderos, medidas perimétricas y correspondencia con los antecedentes registrales. Son complementarios aquellos que aportan datos adicionales, pero cuya ausencia no impide necesariamente extender el

asiento. La valorización de obras se ubica en este segundo grupo, salvo que conste en la resolución o sea exigida por norma competente.

Por tanto, la Ley N° 29090 sustenta la hipótesis de la investigación: si la habilitación urbana de oficio es declarativa y formalizadora, el registro debe exigir los documentos necesarios para publicitar correctamente el acto, pero no debe condicionar la inscripción a una valorización económica que no forma parte del núcleo legal del procedimiento.

2.5.4 Ley N° 29898

La Ley N° 29898 modificó la Ley N° 29090 y estableció el procedimiento de habilitación urbana de oficio. Su relevancia consiste en que incorporó una herramienta legal para enfrentar la brecha entre ciudad real y registro jurídico. La norma reconoce que existen predios que, aunque registralmente mantienen condición rústica, materialmente se encuentran incorporados a zonas urbanas consolidadas. Frente a ello, la municipalidad puede actuar de oficio para declarar la habilitación correspondiente.

Esta ley refuerza el carácter formalizador del procedimiento. Su finalidad no es incrementar cargas, sino habilitar un mecanismo que permita ordenar la realidad urbana y facilitar su inscripción. Por ello, cualquier interpretación del artículo 48 del RIRP debe respetar la finalidad de la Ley N° 29898. Si la aplicación literal de la valorización de obras genera costos, demoras o nuevas barreras no previstas por la norma legal, se produce una tensión con el propósito formalizador de la modificación legislativa.

La Ley N° 29898 también ayuda a diferenciar la habilitación urbana de oficio de otros procedimientos. En la habilitación ordinaria existe un promotor, un proyecto, ejecución de obras y recepción. En la de oficio, la autoridad reconoce una realidad consolidada. Por ello, no todos los documentos relevantes para una habilitación ordinaria son trasladables automáticamente a la modalidad de oficio. Esta diferencia justifica que la valorización de obras no sea tratada como presupuesto natural e indispensable en todos los casos.

Además, la Ley N° 29898 evidencia una decisión de política pública: formalizar situaciones urbanas existentes para mejorar la seguridad jurídica, la planificación municipal y la publicidad registral. Esa finalidad se debilita cuando el administrado debe obtener documentos privados adicionales que no fueron exigidos por la norma

legal ni incorporados por la municipalidad en la resolución. La carga puede resultar más gravosa si exige intervención profesional, certificación de firmas y nueva presentación del título.

En consecuencia, la Ley N° 29898 se integra al análisis como norma que confirma la orientación de simplificación y formalización. Su aporte consiste en demostrar que el legislador quiso facilitar el acceso de predios urbanos consolidados al registro, no establecer un procedimiento paralelo de acreditación económica de obras. Por ello, la valorización debe tener un tratamiento excepcional, condicionado y subordinado a la norma superior.

2.5.5 Reglamento General de los Registros Públicos

El Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. Este reglamento desarrolla el régimen legal de la Ley N° 29090 y constituye el parámetro reglamentario sectorial para interpretar los procedimientos urbanos. Su especialidad es relevante porque regula directamente la materia de habilitaciones urbanas, mientras que el RIRP regula el acceso de títulos al registro.

En la habilitación urbana de oficio, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA confirma la centralidad de la actuación municipal. La municipalidad verifica la realidad urbana consolidada y emite la resolución correspondiente. Los documentos técnicos cumplen la función de describir e individualizar el predio o el área habilitada. Esta estructura confirma que el procedimiento gira alrededor de la identificación y declaración de una situación urbana, no alrededor de la valorización económica de obras.

El reglamento sectorial no convierte el documento privado de valorización de obras en requisito autónomo para la inscripción. Esta ausencia es importante porque el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA es el reglamento especializado que desarrolla la ley. Si dicho reglamento no configura la valorización como condición esencial, el reglamento registral debe interpretarse de manera compatible, evitando imponerla automáticamente como carga obligatoria para todos los títulos.

Desde una interpretación sistemática, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA permite separar dos planos. El primero es el plano técnico-identificatorio, referido a la información necesaria para describir el predio: área, linderos, medidas perimétricas, ubicación y

documentos gráficos. El segundo es el plano económico, referido a una estimación de obras. Solo el primer plano resulta indispensable para extender el asiento cuando de él depende la identificación registral; el segundo requiere justificación adicional.

Por ello, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA cumple una función de límite frente al RIRP. El artículo 48 debe interpretarse de forma subordinada al reglamento sectorial, de modo que la valorización no se exija como requisito autónomo si no consta en la resolución municipal y si la norma urbanística no la prevé expresamente. Esta interpretación preserva la función registral y, al mismo tiempo, respeta la finalidad formalizadora de la habilitación urbana de oficio.

2.5.6 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

El Reglamento General de los Registros Públicos regula el procedimiento registral y los principios que orientan la calificación e inscripción de títulos. Entre dichos principios se encuentran la rogatoria, prioridad, tracto sucesivo, legalidad, especialidad, legitimación y publicidad. Su finalidad es asegurar que los asientos registrales sean coherentes con los títulos presentados y con los antecedentes de la partida.

La calificación registral permite al registrador evaluar la competencia de la autoridad que emitió el acto, la adecuación del título a la partida, la existencia de obstáculos registrales, la congruencia documental y la identificación del derecho o acto inscribible. En ese sentido, la función calificadora es indispensable para la seguridad jurídica. La tesis no plantea eliminarla ni debilitarla, sino delimitarla conforme a la jerarquía normativa y a la finalidad del procedimiento especial.

El Reglamento General de los Registros Públicos no debe interpretarse como una autorización para crear requisitos sustantivos no previstos por la ley. La calificación es un control de legalidad del título, no una fuente autónoma de obligaciones documentales. Por ello, si la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar adecuadamente el acto de habilitación urbana de oficio, el registrador debe fundamentar de manera reforzada cualquier exigencia adicional que pretenda condicionar la inscripción.

La aplicación de este reglamento debe armonizarse con la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA. La seguridad registral no se obtiene acumulando requisitos,

sino exigiendo aquellos que cumplen una función real para la publicidad del acto y la protección de terceros. Así, la calificación debe concentrarse en competencia, tracto, identificación, congruencia y ausencia de obstáculos, no en documentos económicos cuya utilidad no ha sido establecida por norma superior.

En consecuencia, el Reglamento General de los Registros Públicos sirve para delimitar el alcance de la calificación. Permite observar defectos reales del título, pero no justifica que la valorización de obras sea exigida de manera automática cuando no incide en la identificación registral ni en la validez del acto municipal.

2.5.7 Normativa orgánica y funcional de SUNARP relevante para la investigación

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula la inscripción de actos relativos a inmuebles y contiene reglas especiales para habilitaciones urbanas. El artículo 48 es la disposición central de la controversia, pues establece el tratamiento registral de las habilitaciones urbanas de oficio y contempla la presentación de valorización de obras, salvo que dicha información conste en la resolución municipal.

El análisis del artículo 48 exige distinguir entre sus reglas compatibles con la función registral y la regla cuestionada. Es razonable que el reglamento exija resolución municipal y documentos técnicos cuando estos sean necesarios para identificar área, linderos, medidas perimétricas o remanentes. Dichos documentos tienen relación directa con el principio de especialidad registral y permiten extender un asiento claro. En cambio, la valorización de obras cumple una función económica que no siempre resulta indispensable para la inscripción.

El último párrafo del artículo 48 genera el problema cuando se interpreta como exigencia autónoma, automática y general. En ese escenario, la ausencia de valorización en documento privado puede bloquear la inscripción aun cuando el acto municipal y los documentos técnicos sean suficientes. Tal aplicación convierte una norma reglamentaria en fuente de una carga no prevista por la ley especial, lo que justifica el examen desde la jerarquía normativa.

La interpretación conforme permite evitar la incompatibilidad. El artículo 48 puede ser leído en el sentido de que la valorización forma parte del título cuando ya consta en la resolución municipal o cuando una norma sectorial de igual o mayor jerarquía la exige expresamente. Fuera de esos supuestos, su ausencia no debería generar observación si

el título permite identificar el acto y el predio. Esta lectura conserva la utilidad del RIRP sin permitir que desplace la Ley N° 29090.

Si la interpretación conforme no fuera suficiente para uniformar la práctica, correspondería modificar el artículo 48. La modificación debería precisar que la valorización de obras no constituye requisito autónomo de inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo previsión expresa en la resolución municipal o en norma competente. Con ello se eliminaría la incertidumbre y se fortalecería la predictibilidad registral.

Tabla 7: Normativa Aplicable

Norma	**Contenido relevante**	**Incidencia en la hipótesis**
Constitución Política del Perú, art. 51	Supremacía constitucional y jerarquía normativa.	Permite cuestionar que una norma inferior agregue requisitos no previstos por la ley.
Ley N° 27444	Legalidad, razonabilidad, predictibilidad y simplicidad administrativa.	Exige que toda carga tenga base normativa y finalidad suficiente.
Ley N° 29090	Régimen legal de habilitaciones urbanas y edificaciones.	Es la norma especial frente al RIRP.
Ley N° 29898	Incorpora y precisa el procedimiento de habilitación urbana de oficio.	Refuerza el carácter formalizador del procedimiento.
D.S. N° 029-2019-VIVIENDA	Reglamento sectorial de licencias de habilitación urbana y edificación.	Debe prevalecer como parámetro especializado de interpretación.
RIRP, art. 48	Exige valorización salvo que conste en resolución.	Es la disposición cuya compatibilidad jerárquica se evalúa.
Res. N° 205-2023-SUNARP/PT	Precedente: basta resolución municipal y documentos técnicos; no se exige padrón.	Apoya la tesis de suficiencia documental.

Res. N° 00059-2026-SUNARP/SN	Modifica varios artículos del RIRP y se orienta a simplificar procedimientos vinculados al Registro de Predios.	Sirve como actualización institucional posterior que evidencia tendencia a eliminar cargas innecesarias.

Nota. *Elaboración propia a partir del marco legal aplicable.*

2.5.8 Normativa orgánica y funcional de SUNARP relevante para la investigación

La normativa orgánica y funcional de SUNARP reconoce su competencia para organizar, administrar y supervisar el Sistema Nacional de los Registros Públicos, así como para dictar normas técnico-registrales y uniformar criterios de inscripción. Estas competencias son indispensables para garantizar la seguridad jurídica, la publicidad registral y la coherencia del sistema. Sin embargo, su naturaleza es instrumental y debe ejercerse dentro del marco de la Constitución y la ley.

SUNARP puede regular la forma de presentación de títulos, criterios de calificación, contenido de asientos, procedimientos internos y reglas técnico-registrales. No obstante, dicha competencia no equivale a una potestad para modificar los presupuestos sustantivos de procedimientos regulados por leyes especiales. En materia de habilitación urbana de oficio, la entidad debe coordinar su actuación con la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, evitando incorporar cargas que alteren su finalidad.

La potestad normativa de SUNARP debe interpretarse de manera funcional. Su finalidad es hacer posible la inscripción segura, no sustituir la competencia municipal ni reconstruir el procedimiento urbano. Por ello, la entidad puede exigir documentos técnicos cuando sean necesarios para identificar el predio, pero debe evitar exigir documentos económicos cuando su ausencia no impide calificar la competencia, el acto, el área o la correspondencia registral.

La propia función institucional de SUNARP permite formular soluciones. La entidad puede emitir una directiva que uniformice criterios, promover un precedente de observancia obligatoria ante el Tribunal Registral o modificar el artículo 48 del RIRP. Estas herramientas permitirían precisar que la valorización de obras no debe operar como requisito autónomo cuando la resolución municipal y los documentos técnicos son suficientes.

En conclusión, la normativa orgánica y funcional de SUNARP no justifica la creación de cargas sustantivas ajenas a la ley especial, pero sí habilita a la entidad para corregir la incertidumbre generada por su propia regulación. La solución institucional debe orientarse a preservar la calificación registral, fortalecer la predictibilidad y respetar la jerarquía normativa.

Tabla 8: Relación del marco legal con la hipótesis de investigación

Norma o fuente	Contenido principal	Incidencia en la hipótesis
Constitución Política del Perú	establece la supremacía constitucional y la jerarquía normativa.	impide que una norma reglamentaria registral amplíe cargas no previstas por la ley especial.
Ley N° 27444	desarrolla los principios de legalidad, razonabilidad, predictibilidad, simplicidad y eficacia.	exige que toda carga documental tenga base normativa, finalidad legítima y proporcionalidad.
Ley N° 29090	regula el régimen especial de habilitaciones urbanas y edificaciones.	define la habilitación urbana de oficio sin configurar la valorización como requisito autónomo de inscripción.
Ley N° 29898	incorpora y refuerza el procedimiento de habilitación urbana de oficio.	confirma la finalidad formalizadora y diferenciada de esta modalidad.
D.S. N° 029-2019-VIVIENDA	aprueba el reglamento sectorial especializado.	orienta la interpretación del RIRP y evita cargas incompatibles con el régimen urbanístico.
Reglamento General de los Registros Públicos	regula la calificación y seguridad del asiento.	permite controlar legalidad e identificación, pero no crear

		requisitos sustantivos ajenos al título.
Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, artículo 48	contiene la exigencia de valorización de obras.	debe interpretarse conforme a la Constitución, la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Normativa orgánica y funcional de SUNARP	reconoce competencias técnico-registrales.	habilita regulación instrumental y uniformización de criterios, pero no la alteración del diseño legal del procedimiento.

Nota. Elaboración propia a partir de la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27444, la Ley N° 29090, la Ley N° 29898, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, el Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2.6 Desarrollo complementario de doctrina, jurisprudencia e investigaciones relacionadas

La presente sección incorpora al cuerpo central de la tesis el contenido que inicialmente fue desarrollado como material complementario en los anexos. Su finalidad es fortalecer el marco teórico mediante una lectura integrada de doctrina, investigaciones empíricas y jurisprudencia comparada, sin perder de vista el problema central: determinar si la exigencia registral de valorización de obras puede operar como requisito autónomo en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio.

Esta incorporación permite ubicar la controversia en un plano más amplio. La discusión no se agota en la literalidad del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino que compromete la teoría de fuentes, la legalidad administrativa, la función económica del registro, los costos de transacción, la razonabilidad de las cargas estatales y la finalidad pública de la formalización urbana.

2.6.1 Formalización, propiedad y economía urbana

La obra de Hernando de Soto colocó en el centro del debate peruano e internacional la relación entre informalidad, propiedad y acceso al mercado. Su planteamiento sostiene

que muchos activos permanecen económicamente subutilizados cuando el ordenamiento no ofrece mecanismos simples, reconocibles y confiables para convertir una realidad económica o posesoria en derechos formalmente protegidos. Aunque esta tesis no asume de manera acrítica que toda formalización produzca automáticamente desarrollo económico, sí recoge una idea relevante: la formalización requiere rutas institucionales claras, accesibles y jurídicamente confiables (De Soto, 2000)

En la habilitación urbana de oficio, esa reflexión adquiere una dimensión específica. El predio no se encuentra necesariamente en una situación de informalidad absoluta; lo que existe es una discordancia entre la realidad urbana consolidada y la situación registral del inmueble. Si el procedimiento especial fue creado para cerrar esa brecha, una exigencia documental adicional debe evaluarse con cautela, pues puede mantener artificialmente la distancia entre la ciudad real y el registro jurídico.

La formalización urbana debe entenderse como una política pública de adecuación institucional. No se limita a extender un asiento registral, sino que permite ordenar información, reducir incertidumbre, facilitar planificación municipal y hacer más segura la circulación jurídica del predio. Por ello, los procedimientos destinados a formalizar deben ser interpretados conforme a su finalidad y no como mecanismos de acumulación de cargas documentales.

(Payne y otros, 2009) advierten que la titulación no debe ser tratada como solución única para todos los problemas urbanos. Esta advertencia resulta útil porque evita una visión simplista del registro. Sin embargo, también confirma que la inscripción debe formar parte de un sistema coherente: no basta con reconocer derechos si el acceso al procedimiento se vuelve costoso, imprevisible o excesivamente formalista.

2.6.2 Estudios empíricos sobre titulación y seguridad de la propiedad

La investigación de Erica Field sobre derechos urbanos de propiedad en el Perú aporta un elemento empírico relevante: la seguridad jurídica sobre la propiedad puede influir en decisiones familiares vinculadas al trabajo, al tiempo disponible y a la inversión. Esta evidencia permite comprender que la inscripción de una habilitación urbana de oficio no es un acto puramente técnico, porque al publicitar el cambio de uso y adecuar el registro a la realidad se mejora la seguridad del activo inmobiliario (Field, 2007)

La tesis utiliza esta evidencia de manera prudente. No se afirma que cada observación registral produzca por sí sola pérdida de ingresos, imposibilidad de acceso al crédito o disminución patrimonial directa. Lo que se sostiene es que el incremento de costos, plazos y subsanaciones en procesos de formalización disminuye la eficiencia del sistema y reduce la utilidad práctica del derecho de propiedad.

Los estudios de (Galiani & Schargrodsky, 2010) sobre titulación en América Latina muestran que los efectos de la propiedad formal no son uniformes, pero sí pueden incidir en inversión, seguridad residencial y bienestar familiar. La relevancia para esta investigación radica en que la formalización es una política de largo plazo que necesita estabilidad institucional, criterios previsibles y procedimientos jurídicamente consistentes.

Desde una mirada regional, la tensión entre control urbano y reconocimiento de situaciones consolidadas aparece en múltiples experiencias de regularización predial. La habilitación urbana de oficio responde a la segunda lógica: no promueve una urbanización futura ni premia la informalidad, sino que permite que el Estado registre una realidad urbana ya existente. En consecuencia, la exigencia de valorización de obras no puede justificarse por analogía con los procedimientos ordinarios de habilitación, sino por una función concreta, necesaria y normativamente habilitada.

2.6.3 Función económica del registro y reducción de costos de transacción

Benito Arruñada explica que los registros reducen costos de transacción porque producen información confiable para terceros. Esta idea es importante para evitar una conclusión equivocada: la tesis no pretende debilitar la función registral ni minimizar su valor institucional. Por el contrario, reconoce que la publicidad registral es indispensable para que la formalización urbana produzca efectos estables (Arruñada, 2012).

Sin embargo, un registro eficiente no es aquel que exige mayor cantidad de documentos, sino aquel que exige los documentos adecuados. La calidad de la información registral depende de la pertinencia del dato, de la competencia de quien lo emite y de la coherencia del procedimiento. Si la municipalidad declara la habilitación urbana de oficio y los documentos técnicos permiten identificar el área, los linderos,

las medidas perimétricas y el cambio de uso, la calificación registral debe concentrarse en la congruencia del título y en la inexistencia de obstáculos registrales relevantes.

La exigencia de un documento adicional genera costos de obtención, revisión, certificación y subsanación. Cuando esa carga carece de base normativa suficiente o no guarda relación directa con la aptitud registral del título, deja de ser una garantía y se transforma en una fricción institucional. (North, 1990) explica que las instituciones reducen incertidumbre cuando establecen reglas claras; aplicado al registro, ello significa que la seguridad jurídica no se fortalece con requisitos ambiguos o descoordinados, sino con criterios estables y jerárquicamente válidos.

La experiencia observada en Arequipa permite advertir que las observaciones por valorización no operan como problemas aislados. Generan costos de subsanación, prolongan la inscripción y trasladan al administrado la carga de resolver una tensión normativa que debería ser solucionada por el propio sistema institucional.

2.6.4 Jurisprudencia constitucional e internacional como criterio de razonabilidad

La jurisprudencia constitucional peruana citada en esta investigación resulta decisiva porque formula una regla clara: el reglamento puede desarrollar la ley, pero no transgredirla ni desnaturalizarla. Esta regla no solo resuelve conflictos abstractos entre normas, sino también problemas administrativos concretos cuando una entidad pública exige documentos que no se desprenden de la norma superior. En tal sentido, el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones debe examinarse bajo el parámetro de subordinación reglamentaria previsto en el artículo 51 de la Constitución.

El argumento constitucional se fortalece cuando se relaciona con la finalidad de la Ley N° 29090 y su reglamento sectorial. Si la norma especial diseña una ruta documental para reconocer una realidad urbana consolidada, una regla registral inferior no puede convertir una información económica en condición autónoma de inscripción, salvo que exista habilitación expresa y razonable.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha desarrollado una línea jurisprudencial relevante sobre protección del derecho de propiedad, especialmente en casos vinculados a propiedad comunal, expropiaciones y afectaciones estatales. Aunque tales casos no tratan directamente sobre habilitaciones urbanas de oficio, aportan un estándar general: la intervención estatal sobre la propiedad debe estar

prevista por ley, perseguir un fin legítimo y respetar condiciones de razonabilidad (Corte IDH, Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua, 2001; Salvador Chiriboga vs. Ecuador, 2008).

Este estándar es útil para analizar cargas administrativas. La exigencia de una valorización de obras no constituye una privación del derecho de propiedad, pero puede condicionar el acceso a efectos registrales plenos. Por ello, debe estar normativamente justificada. Si la carga no tiene base suficiente en la ley especial ni resulta indispensable para el asiento, su aplicación puede ser vista como una afectación indirecta a la seguridad jurídica de la propiedad.

Asimismo, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha desarrollado la idea de justo equilibrio entre el interés general y la protección del derecho de propiedad. En el caso Sporrong y Lönnroth vs. Suecia, dicho tribunal resaltó que una medida estatal puede imponer una carga excesiva si rompe el equilibrio entre finalidad pública y afectación individual. Trasladado al caso estudiado, corresponde preguntar si la valorización aporta un beneficio real que compense el costo impuesto al administrado, o si existe una alternativa menos gravosa para alcanzar la misma finalidad (Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 1982).

2.6.5 Derecho administrativo comparado, competencia y calidad regulatoria

La doctrina administrativa latinoamericana coincide en que la Administración actúa bajo competencia atribuida. Autores como Gordillo y Cassagne han insistido en que la autoridad administrativa no posee una libertad general semejante a la de los particulares; su actuación requiere norma habilitante y debe respetar la finalidad pública, la razonabilidad y la proporcionalidad. Esta idea se ajusta al caso peruano y refuerza la posición de la tesis (Gordillo, 2013).

En procedimientos registrales, esa regla tiene especial importancia porque el administrado se encuentra frente a una autoridad que controla el acceso a efectos jurídicos relevantes. Si la entidad exige un documento adicional, el particular no puede simplemente ignorarlo: debe subsanar, impugnar o soportar la demora. Por ello, la legalidad de los requisitos debe revisarse con rigor y no asumirse como válida por el solo hecho de figurar en una norma reglamentaria.

Esta perspectiva también permite responder a una objeción posible. No toda regulación administrativa es inválida ni todo reglamento constituye exceso. El reglamento es necesario para organizar la aplicación de la ley, detallar aspectos técnicos y permitir el funcionamiento del servicio público. Lo inválido aparece cuando la regulación deja de ser instrumental y empieza a condicionar derechos o procedimientos mediante exigencias que la norma superior no autorizó con claridad.

La modificación del último párrafo del artículo 48 del RIRP debe ser entendida como una mejora de calidad regulatoria. No elimina el control registral ni impide observar defectos reales; más bien evita que el registro exija como requisito autónomo una valorización que no surge del procedimiento especial. Si la valorización fuera necesaria para fines estadísticos, de asiento o de gestión, la solución correcta sería incorporarla en la resolución municipal o en un formato sectorial aprobado por la autoridad competente, no trasladar al administrado una carga privada adicional.

2.6.6 Interpretación conforme a la finalidad de la habilitación urbana de oficio

La habilitación urbana de oficio tiene una finalidad correctiva y formalizadora. Interpretar el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones como una barrera autónoma para la inscripción vaciaría de eficacia al procedimiento especial y permitiría que la etapa registral modifique indirectamente la decisión municipal. En cambio, una interpretación conforme a la finalidad de la norma exige privilegiar la inscripción cuando el título municipal y los documentos técnicos permiten identificar suficientemente el predio y el cambio de uso.

La jerarquía normativa permite distinguir entre desarrollo reglamentario legítimo y exceso normativo. En el caso estudiado, la pregunta relevante no es si SUNARP puede regular aspectos registrales, sino si puede hacer depender la inscripción de un documento no previsto como requisito autónomo por la ley especial. Esta distinción permite diferenciar competencia técnica de competencia normativa: la entidad registral puede ordenar la técnica del asiento y controlar la congruencia del título, pero no reemplazar la estructura del procedimiento definida por la norma superior.

La especialidad de la Ley N° 29090 también resulta determinante. Dicha ley regula de manera específica los procedimientos de habilitación urbana y edificación, por lo que sus disposiciones y el reglamento sectorial correspondiente deben prevalecer frente a

reglas registrales que alteren la lógica del procedimiento. La norma registral debe actuar como instrumento de inscripción, no como fuente de cargas sustantivas adicionales.

En síntesis, los autores, investigaciones y criterios revisados demuestran que la propuesta de reforma no es aislada. En teoría de fuentes responde a la jerarquía normativa; en derecho administrativo, a la legalidad y competencia; en derecho registral, a la pertinencia de la información; en estudios de formalización, a la reducción de costos de transacción; y en jurisprudencia comparada, a la razonabilidad de las cargas estatales sobre la propiedad.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

El diseño metodológico responde al objeto de estudio. La tesis no pretende medir estadísticamente todos los títulos registrales del país, sino analizar una tensión normativa concreta y sus efectos prácticos en un ámbito determinado. Por ello, se adopta un enfoque cualitativo, descriptivo-propositivo y jurídico-dogmático, con apoyo empírico documental.

3.1. Enfoque

El enfoque es cualitativo porque la investigación interpreta normas, doctrina, jurisprudencia, precedentes registrales, esquelas de observación y entrevistas. El objeto no es cuantificar la frecuencia exacta de observaciones, sino comprender cómo una exigencia reglamentaria puede afectar la jerarquía normativa y la predictibilidad registral.

El enfoque cualitativo resulta adecuado en investigaciones jurídicas porque permite examinar el sentido de las normas, su coherencia interna y su aplicación por operadores. En este caso, el análisis se concentra en la relación entre la resolución municipal, los documentos técnicos y la exigencia registral de valorización.

La investigación adopta un enfoque cualitativo porque interpreta normas, precedentes, documentos registrales y doctrina. No busca medir estadísticamente todos los casos nacionales, sino comprender el sentido y las consecuencias de una exigencia normativa específica. En consecuencia, toda carga pública necesita fundamento normativo, finalidad legítima y proporcionalidad, especialmente cuando condiciona el acceso de un predio al registro (Guastini, 2016)

El tipo de investigación es jurídico-dogmático con apoyo documental. El análisis se concentra en la validez y coherencia de las fuentes normativas que regulan la habilitación urbana de oficio y la inscripción registral. El análisis permite sostener que la utilidad informativa de un documento no basta para convertirlo en requisito de procedencia, pues la Administración requiere competencia expresa para imponer cargas a los administrados (Kelsen, 2009).

3.2. Nivel

El nivel es descriptivo-propositivo. Es descriptivo porque identifica el contenido de las

normas aplicables y describe la práctica registral observada. Es propositivo porque no se limita a diagnosticar la tensión normativa, sino que plantea alternativas de reforma reglamentaria, directiva institucional y precedente de observancia obligatoria.

La dimensión propositiva es necesaria porque el problema no se resuelve únicamente con afirmar que existe una contradicción. Se requiere ofrecer criterios operativos que puedan ser utilizados por SUNARP, el Tribunal Registral, municipalidades y administrados.

3.3. Método

El método principal es jurídico-dogmático, pues analiza la validez, coherencia y sistematicidad de normas. Se emplea interpretación literal, sistemática, teleológica y jerárquica. La interpretación literal permite identificar

qué dice el artículo 48; la sistemática lo compara con la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA; la teleológica evalúa la finalidad formalizadora; y la jerárquica resuelve la tensión entre fuentes.

El método se complementa con análisis documental y apoyo empírico. La revisión de esquelas de observación, criterios registrales y entrevistas permite conectar la discusión normativa con efectos reales. Esta combinación evita que la tesis se reduzca a una especulación abstracta.

El método jurídico-dogmático permite reconstruir el sistema de fuentes y determinar si una norma inferior ha excedido los límites de la norma superior. Esta operación es central para la tesis porque el conflicto se produce entre ley, reglamento sectorial y reglamento registral. La relación entre norma superior, competencia administrativa y finalidad pública demuestra que ningún requisito puede evaluarse solo por su utilidad práctica, sino por su habilitación jurídica y por su compatibilidad con el régimen especial (Kelsen, 2009).

El método documental se aplica a normas, resoluciones, precedentes, esquelas de observación y bibliografía especializada. La documentación permite pasar de una afirmación abstracta a una conclusión sustentada. Desde esta perspectiva, el sistema de fuentes no permite que una regla inferior modifique la ruta documental fijada por la norma especial, aun cuando la entidad invoque razones de orden técnico o registral (Ley N° 29090, 2007, arts. 2 y 24; SUNARP, 2013, art. 48; SUNARP, Resolución N° 205-

2023-SUNARP/PT, 2023).

3.4. Población y muestra

La población documental estuvo conformada por títulos y actuaciones registrales vinculados con habilitación urbana, recepción de obras y actos conexos calificados en la Zona Registral N° XII - Arequipa durante 2024-2025, en los que se formularon observaciones relacionadas con la valorización de obras o con la suficiencia documental del título.

La muestra documental estuvo integrada por diez esquelas de observación seleccionadas mediante muestreo intencional por pertinencia temática. Para asegurar una interpretación rigurosa, se establecieron dos niveles de evidencia. El primer nivel, de incidencia directa, comprende las esquelas E-02, E-04, E-05 y E-10, que invocan el artículo 48 del RIRP. El segundo nivel, de carácter contextual y comparativo, comprende las esquelas restantes, que citan el artículo 40 u otras formalidades relacionadas con la valorización. Esta clasificación se basa exclusivamente en la disposición invocada en cada esquela y no atribuye una modalidad al título cuando el documento no la expresa.

La población de informantes estuvo conformada por operadores registrales con experiencia en la calificación de títulos vinculados con habilitación urbana. La muestra estuvo integrada por tres registradores públicos, seleccionados de manera intencional por su conocimiento especializado. Fueron identificados como Registrador A, Registrador B y Registrador C.

La muestra no pretende representar estadísticamente la totalidad de títulos tramitados. Su finalidad es cualitativa: contrastar el marco normativo con manifestaciones documentales del problema y con la experiencia de operadores especializados.

Tabla 9: Muestras

Fuente analizada	Cantidad	Periodo	Criterio de selección	Utilidad en la investigación
Normas constitucionales,	Conjunto normativo aplicable	Vigente durante 2024-2026	Relación directa con jerarquía normativa,	Determinar si la exigencia de valorización tiene

legales y reglamentarias			habilitación urbana y función registral.	cobertura normativa suficiente.
Esquelas de observación	10 esquelas	2024-2025	Presencia de observaciones vinculadas a valorización de obras o suficiencia documental.	Verificar cómo se manifiesta el problema en Arequipa.
Entrevistas semiestructuradas	3 entrevistas	Julio de 2025	Operadores registrales con experiencia en la materia.	Conocer criterios, tensiones interpretativas y propuestas de mejora.
Doctrina, jurisprudencia e investigaciones relacionadas	**Fuentes seleccionadas**	**Fuentes clásicas y actuales**	**Pertinencia con jerarquía normativa, propiedad, formalización y registros.**	**Sustentar la interpretación jurídica y la propuesta normativa.**

Nota. *La muestra se utiliza con finalidad cualitativa y explicativa. No se formula una inferencia estadística, sino una interpretación jurídico-documental sobre casos representativos vinculados con el problema investigado.*

3.5. Técnicas

Las técnicas empleadas fueron el análisis documental, la revisión doctrinal y jurisprudencial, y la entrevista semiestructurada. Cada técnica se utilizó de manera complementaria para evitar que la investigación se apoye únicamente en una lectura abstracta de normas o, en sentido contrario, en percepciones prácticas sin suficiente sustento jurídico.

El análisis normativo permitió comparar la Constitución, la Ley N° 29090, la Ley N° 29898, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, el Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. El análisis documental se aplicó a las esquelas de observación, identificando la norma invocada, el defecto señalado, la relación con la valorización de obras y la existencia de

observaciones conexas.

La revisión doctrinal y jurisprudencial permitió construir los criterios de interpretación: jerarquía normativa, especialidad, legalidad, razonabilidad, predictibilidad y seguridad jurídica. Finalmente, las entrevistas semiestructuradas permitieron contrastar el problema con la experiencia de operadores registrales, sin sustituir el análisis normativo.

Tabla 10: Técnicas

Técnica	**Objeto de aplicación**	**Categorías observadas**	**Resultado esperado**
Análisis documental	Diez esquelas de observación.	Norma invocada, tipo de rogatoria, exigencia de valorización y observaciones conexas.	Evidenciar la manifestación práctica del problema en Arequipa.
Revisión doctrinal y jurisprudencial	Doctrina nacional, comparada y jurisprudencia constitucional/registral.	Validez normativa, potestad reglamentaria, propiedad y formalización.	Fundamentar jurídicamente la discusión y la propuesta.
Entrevistas Semiestructuradas	Tres Registradores de SUNARP	Fundamento normativo, función del documento, criterios de calificación, efectos prácticos, predictibilidad y alternativas de solución	Contrastar la interpretación normativa con la experiencia profesional, sin sustituir el análisis jurídico.

3.6. Instrumentos

Los instrumentos utilizados fueron los siguientes: a) ficha de análisis normativo, destinada a registrar la jerarquía, competencia, contenido y relación entre la Constitución, la Ley N° 29090, la Ley N° 29898, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y el

RIRP; b) ficha de análisis documental de esquelas, que permitió identificar el acto solicitado, la disposición invocada, la exigencia vinculada con la valorización y las observaciones conexas; c) guía de entrevista semiestructurada, compuesta por preguntas neutrales sobre fundamento normativo, función registral, aplicación práctica, efectos y alternativas de solución; y d) matriz de categorización cualitativa, empleada para organizar las respuestas en las categorías de competencia, jerarquía normativa, suficiencia documental, razonabilidad, predictibilidad y propuesta institucional.

Los instrumentos fueron revisados para verificar su correspondencia con los objetivos y la hipótesis. La guía de entrevista y las matrices se incorporan en los anexos, de modo que el procedimiento de análisis pueda ser examinado y replicado.

3.7. Consideraciones éticas, límites metodológicos y confiabilidad del análisis

La investigación se desarrolla con fines estrictamente académicos. Las entrevistas semiestructuradas se emplean como fuente cualitativa para identificar criterios técnicos y jurídicos, preservando la reserva de la identidad de los operadores consultados cuando corresponde.

Las esquelas de observación son utilizadas como unidades documentales representativas del problema investigado. Su análisis no pretende formular una estadística nacional, sino explicar cómo se manifiesta la exigencia de valorización de obras en casos vinculados a la Zona Registral N° XII - Arequipa.

La confiabilidad del análisis se fortalece mediante triangulación entre normas, doctrina, jurisprudencia, esquelas de observación y entrevistas. Esta articulación permite evitar conclusiones sustentadas en una sola fuente y favorece una interpretación jurídico-documental razonada.

3.8. Coherencia entre objetivos, hipótesis, técnicas y resultados

La coherencia metodológica de la investigación se asegura mediante la correspondencia entre objetivos, hipótesis, fuentes y resultados. El objetivo general se contrasta con el análisis normativo y documental, porque la afectación al principio de jerarquía normativa solo puede determinarse comparando el contenido de la norma registral con las normas de mayor jerarquía y con su aplicación práctica.

Los objetivos específicos se vinculan con capítulos y técnicas determinadas. El estudio de la jerarquía normativa se desarrolla principalmente en el marco teórico; la regulación

de la habilitación urbana de oficio se examina en el marco legal; la competencia de SUNARP se analiza mediante doctrina administrativa y normativa orgánica; el impacto práctico se verifica a partir de esquelas y entrevistas; y la solución se formula en la propuesta de modificación, directiva y precedente.

La hipótesis se verifica de manera progresiva. Primero se determina si existe una diferencia entre la Ley N° 29090, el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y el artículo 48 del RIRP. Segundo se examina si esa diferencia produce una carga documental autónoma. Tercero se revisa si la carga aparece en la práctica registral mediante esquelas. Cuarto se contrasta con la opinión de operadores registrales. Finalmente, se formula una propuesta institucional que no elimina controles, sino que los racionaliza.

Tabla 11: Congruencia

Objetivo específico	**Fuente principal**	**Técnica aplicada**	**Resultado vinculado**
Analizar la jerarquía normativa como fundamento del Estado de Derecho.	Constitución, doctrina y jurisprudencia constitucional.	Análisis dogmático y jurisprudencial.	Criterios para evaluar la validez de la exigencia reglamentaria.
Examinar la regulación de las habilitaciones urbanas de oficio.	Ley N° 29090, Ley N° 29898 y D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.	Análisis normativo sistemático.	Determinación de la naturaleza declarativa y formalizadora del procedimiento.
Evaluar la competencia de SUNARP.	RIRP, RGRP, normativa orgánica y doctrina administrativa.	Análisis normativo-institucional.	Delimitación entre calificación registral y creación de requisitos sustantivos.
Determinar el impacto práctico en Arequipa.	Esquelas de observación y entrevistas semiestructuradas.	Análisis documental y entrevistas.	Identificación de observaciones, costos, demoras y falta de predictibilidad.

Esta matriz permite advertir que las conclusiones no se desprenden de una sola fuente, sino de una triangulación razonada. La tesis no afirma que toda observación registral sea inválida; sostiene que la valorización de obras no debe operar como requisito autónomo cuando la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar adecuadamente el acto inscribible.

CAPÍTULO IV
RESULTADOS

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS

Este capítulo desarrolla los resultados de la investigación conforme a los objetivos planteados. A diferencia del marco teórico, que expone las bases normativas, doctrinales y jurisprudenciales, este capítulo contrasta dichas bases con las unidades de estudio revisadas: normativa aplicable, esquelas de observación de títulos, criterios registrales y entrevistas semiestructuradas a operadores vinculados con la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio. De ese modo, los objetivos se convierten en ejes de análisis de resultados y permiten verificar la hipótesis propuesta.

4.1. La exigencia de valorización de obras contenida en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y la afectación al principio de jerarquía normativa en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio en la Zona Registral N° XII - Arequipa, durante los años 2024-2025

El resultado central de la investigación es que la exigencia de valorización de obras prevista en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sí puede afectar el principio de jerarquía normativa cuando se aplica como requisito autónomo para inscribir habilitaciones urbanas de oficio. Esta conclusión no deriva únicamente de la comparación abstracta entre normas, sino del contraste entre la regulación aplicable y la forma en que el requisito aparece en la práctica registral revisada.

Del análisis normativo se advierte que la Ley N° 29090, modificada por la Ley N° 29898, y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA regulan la habilitación urbana de oficio como un procedimiento orientado a reconocer una realidad urbana consolidada. En dicho régimen, la resolución municipal y los documentos técnicos cumplen la función principal de identificar el predio, el área, los linderos, las medidas perimétricas y el cambio de uso. En cambio, la valorización de obras no aparece configurada en dichas normas como requisito autónomo de inscripción.

El análisis documental de las esquelas de observación permite apreciar que la valorización de obras fue solicitada junto con otros aspectos técnicos, registrales o

formales. Esta constatación demuestra que el problema no es meramente teórico: la exigencia incide en la calificación registral y puede generar subsanaciones adicionales cuando el título municipal no contiene la valorización o cuando el administrado no acompaña un documento privado suscrito por profesional colegiado con firmas certificadas.

El contraste de las unidades de estudio permite precisar que no toda observación registral es ilegítima. El Registro conserva competencia para verificar competencia municipal, tracto sucesivo, congruencia documental, identificación del área y ausencia de obstáculos registrales. Sin embargo, cuando la observación se funda exclusivamente en la ausencia de valorización de obras como documento autónomo, el requisito se aparta de la finalidad del procedimiento de oficio y se aproxima a la creación de una carga adicional no prevista por norma superior.

Por ello, el resultado general confirma que la exigencia cuestionada afecta la jerarquía normativa en la medida en que una disposición reglamentaria registral condiciona la eficacia de una resolución municipal emitida conforme al régimen legal-sectorial, sin que la valorización tenga la misma relevancia que los documentos técnicos de identificación predial. La afectación se produce especialmente cuando el requisito opera como obstáculo para la inscripción y no como información accesoria contenida en el propio título municipal.

El análisis documental no permite sostener que las diez esquelas correspondan necesariamente a una misma modalidad de habilitación urbana. Su valor probatorio fue diferenciado. Cuatro esquelas invocan directamente el artículo 48 del RIRP y constituyen evidencia de incidencia directa sobre el problema investigado. Las seis restantes citan el artículo 40 u otras formalidades vinculadas con la valorización y se utilizan como evidencia contextual para mostrar que el documento económico aparece en distintos escenarios de calificación. Esta distinción evita generalizar el contenido de una esquela más allá de lo que el documento permite afirmar.

4.2. El principio de jerarquía normativa como fundamento del Estado de Derecho

El análisis de las unidades de estudio confirma que el principio de jerarquía normativa cumple una función práctica en la investigación: sirve para determinar si una entidad

administrativa puede exigir una carga documental que no se encuentra prevista con el mismo alcance por normas de mayor jerarquía. Este principio, reconocido en el artículo 51 de la Constitución, impide que una norma reglamentaria altere el contenido de una ley especial o de su reglamento sectorial.

En la revisión normativa se constató que la Constitución, la Ley N° 27444, la Ley N° 29090, la Ley N° 29898 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA proporcionan el marco de validez para el procedimiento de habilitación urbana de oficio. La potestad reglamentaria de SUNARP debe ejercerse dentro de ese marco. Por tanto, el artículo 48 del RIRP debe interpretarse de manera compatible con la finalidad legal de formalización y con el principio de legalidad administrativa.

Las esquelas analizadas muestran la utilidad práctica del principio de jerarquía normativa. Cuando el registrador exige un documento adicional, el administrado debe identificar si la exigencia proviene de la ley, del reglamento sectorial, del reglamento registral o de una práctica de calificación. Esa diferenciación es importante porque no todas las fuentes tienen el mismo valor ni pueden imponer cargas con igual intensidad. En consecuencia, el análisis de resultados evidencia que el principio de jerarquía normativa no es una categoría abstracta, sino una garantía frente a exigencias administrativas sin cobertura suficiente.

Las entrevistas semiestructuradas también refuerzan este resultado, pues revelan una tensión entre la aplicación literal del artículo 48 del RIRP y la finalidad de la habilitación urbana de oficio. Los operadores reconocen la importancia de la calificación registral, pero también advierten que la exigencia de valorización puede generar dudas cuando la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar el acto inscribible. Esta tensión confirma la necesidad de interpretar la norma reglamentaria desde la Constitución y la ley especial.

En consecuencia, el resultado vinculado al primer objetivo específico es que la jerarquía normativa funciona como parámetro para limitar la creación de cargas documentales por normas inferiores. Aplicada al caso estudiado, impide que la valorización de obras se convierta en requisito autónomo si no deriva de la Ley N° 29090, del D.S. N° 029-2019- VIVIENDA o de la propia resolución municipal.

4.3. La regulación jurídica de las habilitaciones urbanas de oficio en el Perú

El análisis de la regulación de las habilitaciones urbanas de oficio permite concluir que este procedimiento tiene naturaleza declarativa y formalizadora. Su finalidad es reconocer predios que, aunque registralmente figuren como rústicos, se encuentran incorporados a una realidad urbana consolidada. Esta característica fue confirmada mediante la revisión normativa y mediante el análisis de los títulos observados, en los que la municipalidad aparece como autoridad competente para declarar la habilitación urbana de oficio.

La Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA no diseñan la habilitación urbana de oficio como una habilitación ordinaria promovida por un particular ni como una recepción de obras ejecutadas. Por el contrario, el procedimiento parte de la constatación de una situación existente. En ese contexto, los documentos técnicos son relevantes porque permiten identificar el área habilitada, los linderos, las medidas perimétricas y la correspondencia con la partida registral.

Las esquelas de observación revisadas permiten diferenciar dos tipos de exigencias. Por un lado, existen observaciones vinculadas a la identificación física o registral del predio, como discrepancias de área, superposiciones, tracto o necesidad de precisión técnica. Estas observaciones guardan relación directa con la seguridad del asiento registral. Por otro lado, aparece la exigencia de valorización de obras, cuya función no siempre resulta indispensable para identificar el predio o proteger a terceros en una habilitación urbana de oficio.

Esta diferencia es relevante para la investigación porque demuestra que la valorización económica de obras no tiene la misma naturaleza que los planos, la memoria descriptiva o la resolución municipal. Mientras estos últimos documentos permiten determinar el objeto de inscripción, la valorización cumple una función económica que puede ser útil en ciertos supuestos, pero no necesariamente esencial para la inscripción del acto declarativo.

Por tanto, el resultado vinculado al segundo objetivo específico es que la regulación peruana de la habilitación urbana de oficio debe interpretarse conforme a su finalidad de formalización. Desde esa finalidad, la inscripción debe sustentarse en la resolución municipal y en los documentos técnicos necesarios, evitando trasladar al procedimiento

de oficio exigencias propias de una habilitación ordinaria o de una recepción de obras.

4.4. La normativa interna y reglamentaria de SUNARP y de la Zona Registral N° XII

El análisis de la normativa interna y reglamentaria permite concluir que SUNARP cuenta con potestad para regular la inscripción de actos en el Registro de Predios, establecer reglas de calificación y ordenar el contenido de los asientos. No obstante, dicha potestad es instrumental y subordinada al marco legal. En consecuencia, no puede convertirse en fuente autónoma para imponer requisitos sustantivos que modifiquen el diseño de la habilitación urbana de oficio.

El artículo 48 del RIRP es la norma que contiene la exigencia controvertida. Su texto distingue supuestos en los que basta la resolución municipal y supuestos en los que se requieren planos o memoria descriptiva para identificar el área habilitada. Sin embargo, el último párrafo incorpora la presentación de un documento privado de valorización de obras, salvo que esta conste en la resolución municipal. El problema surge cuando esa exigencia se aplica de manera automática, aun cuando los demás documentos permiten identificar el acto y el predio.

Las unidades de estudio muestran que la aplicación del artículo 48 no siempre se presenta aislada, sino junto con observaciones técnicas o registrales. Esta constatación exige un análisis cuidadoso: si la observación se refiere a la falta de identificación del área, puede estar justificada; pero si la observación se limita a la ausencia de valorización como documento privado, la exigencia resulta discutible desde la jerarquía normativa y la legalidad administrativa.

El precedente aprobado mediante Resolución N° 205-2023-SUNARP/PT resulta útil como criterio interpretativo, porque reconoce la suficiencia de la resolución municipal y los documentos técnicos respecto de un requisito no previsto por la norma superior. Aunque dicho precedente se refiere al padrón de ocupantes, su lógica permite sostener que la calificación registral no debe añadir cargas documentales no previstas cuando el título presentado permite identificar adecuadamente el acto inscribible.

En consecuencia, el resultado vinculado al tercer objetivo específico es que SUNARP puede regular el procedimiento registral, pero no puede imponer como requisito autónomo una valorización de obras que no deriva expresamente del régimen legal-

sectorial de la habilitación urbana de oficio. La competencia reglamentaria debe ejercerse para asegurar la publicidad y seguridad del asiento, no para modificar la ruta documental prevista por normas superiores.

4.5. La exigencia de valorización de obras, la afectación de la inscripción registral, la inseguridad jurídica y la falta de predictibilidad en perjuicio de los administrados

El análisis de la práctica registral permite concluir que la exigencia de valorización de obras afecta la inscripción cuando genera observaciones que obligan al administrado a producir un documento adicional no previsto como requisito autónomo por la norma legal-sectorial. Esta afectación se expresa en la necesidad de contratar profesional, obtener firma certificada, reingresar el título o ampliar el plazo de subsanación. En consecuencia, aun cuando el título finalmente pueda inscribirse, el procedimiento se vuelve más costoso y menos previsible.

En consecuencia, las esquelas acreditan que la valorización de obras puede convertirse en una carga documental concreta, pero no permiten afirmar por sí solas la frecuencia con la que se exige en todas las habilitaciones urbanas de oficio. El resultado empírico debe leerse junto con el análisis normativo y las entrevistas. La afectación se configura en los casos en que el artículo 48 se aplica como fundamento autónomo para impedir la inscripción, pese a que el título municipal y los documentos técnicos contienen información suficiente y no se explica qué función registral indispensable cumpliría la valorización.

Las entrevistas a operadores registrales permiten reforzar este resultado. Los participantes reconocen que la calificación debe proteger la seguridad jurídica, pero también advierten que la falta de uniformidad en la exigencia de valorización puede producir incertidumbre. Esta incertidumbre afecta al administrado porque no le permite prever con claridad si la resolución municipal y los documentos técnicos serán suficientes o si, además, se le exigirá una valorización privada.

La afectación a la seguridad jurídica se manifiesta en tres niveles. Primero, en el nivel normativo, porque no existe correspondencia clara entre la exigencia registral y la norma superior. Segundo, en el nivel administrativo, porque se incrementan los costos y tiempos de subsanación. Tercero, en el nivel institucional, porque la falta de un criterio uniforme puede generar respuestas distintas frente a situaciones semejantes.

La hipótesis se verifica de manera razonada. La exigencia de valorización de obras afecta el principio de jerarquía normativa cuando opera como requisito autónomo de inscripción en un procedimiento cuya regulación legal y sectorial no la prevé con ese carácter. Asimismo, genera inseguridad jurídica y falta de predictibilidad cuando el administrado no puede conocer anticipadamente si dicho documento será exigido como condición para la inscripción.

Por tanto, el resultado final de la investigación es que la solución debe reservarse para las conclusiones, recomendaciones, sugerencias y soluciones finales, pues dichas medidas derivan del análisis realizado y no constituyen un objetivo autónomo. El capítulo de resultados confirma el problema investigado mediante la contrastación de normas, esquelas, criterios registrales y entrevistas, y deja establecida la necesidad de una respuesta institucional compatible con la jerarquía normativa, la legalidad y la finalidad formalizadora de la habilitación urbana de oficio.

CONCLUSIONES

CONCLUSION GENERAL

Se concluye que la exigencia de valorización de obras prevista en el último párrafo del artículo 48 del RIRP puede afectar el principio de jerarquía normativa cuando opera como requisito autónomo e indispensable para la inscripción, sin una justificación funcional concreta y pese a que la resolución municipal y los documentos técnicos permiten identificar el acto y el predio. La afectación no deriva únicamente de que el requisito no aparezca en la ley sectorial, sino de la combinación entre rango normativo, límites competenciales, falta de necesidad registral y efectos desproporcionados sobre el administrado.

PRIMERA

En relación con el primer objetivo específico, se concluye que el principio de jerarquía normativa constituye el parámetro central para evaluar la validez de la exigencia de valorización de obras. La Constitución prevalece sobre la ley y esta sobre los reglamentos; por ello, una disposición registral de rango inferior no puede ampliar cargas documentales ni alterar el diseño previsto por la Ley N° 29090, la Ley N° 29898 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

SEGUNDA

En relación con el segundo objetivo específico, se concluye que la habilitación urbana de oficio posee naturaleza declarativa, formalizadora y excepcional. Su finalidad es reconocer una realidad urbana consolidada y permitir su acceso al registro mediante resolución municipal y documentos técnicos suficientes. En tal sentido, la valorización de obras no constituye elemento esencial del procedimiento, salvo que conste en el acto municipal o sea exigida por norma competente.

TERCERA

En relación con el tercer objetivo específico, se concluye que SUNARP tiene competencia para regular aspectos estrictamente registrales, calificar títulos, verificar competencia, tracto, congruencia documental e identificación del predio. Sin embargo, dicha competencia es instrumental y subordinada, por lo que no puede convertirse en fuente autónoma de requisitos

sustantivos no previstos por la ley especial ni por el reglamento sectorial.

CUARTA

En relación con el cuarto objetivo específico, se concluye que la exigencia de valorización de obras genera efectos prácticos en la Zona Registral N° XII - Arequipa durante el periodo 2024-2025, expresados en observaciones, demoras, costos de subsanación y falta de predictibilidad. La afectación no deriva de toda observación registral, sino de la aplicación de la valorización como requisito autónomo cuando el título ya permite identificar el acto, el área habilitada y la competencia municipal.

RECOMENDACIONES

PRIMERA

Se recomienda a SUNARP modificar el último párrafo del artículo 48 del RIRP para precisar que la valorización de obras no constituye requisito autónomo para la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio. Solo será exigible cuando se encuentre incorporada en la resolución municipal o cuando una norma sectorial competente le atribuya expresamente dicha condición. La falta de valorización no impedirá la inscripción cuando la resolución municipal y los documentos técnicos permitan identificar el acto, el predio y el contenido del asiento.

SEGUNDA

Se recomienda que SUNARP emita una directiva institucional que uniformice los criterios de calificación registral aplicables a las habilitaciones urbanas de oficio, precise la suficiencia de la resolución municipal y de los documentos técnicos, establezca el deber de motivación reforzada de las observaciones y promueva la coordinación entre las zonas registrales y las municipalidades. El contenido propuesto de esta directiva se desarrolla en el Anexo N° 07 de la presente investigación.

TERCERA

Se recomienda que el Tribunal Registral evalúe la aprobación de un precedente de observancia obligatoria que precise los alcances del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y evite que la valorización de obras opere como requisito autónomo cuando el título municipal y los documentos técnicos permitan identificar suficientemente el acto inscribible.

CUARTA

Se recomienda a SUNARP implementar un registro interno de observaciones en la Zona Registral N° XII que diferencie el artículo invocado, el acto solicitado, la observación principal, las observaciones conexas y el resultado de la subsanación o apelación. Esta

información permitirá evaluar la frecuencia real y mejorar la predictibilidad.

QUINTA

Se recomienda a SUNARP ampliar futuras investigaciones a otras zonas registrales y acceder, cuando sea posible, al expediente completo y a resoluciones del Tribunal Registral, a fin de comparar criterios y determinar si la controversia requiere una reforma nacional.

SEXTA

Se recomienda diferenciar expresamente en capacitaciones y criterios institucionales la habilitación urbana ordinaria, la recepción de obras, la regularización y la habilitación urbana de oficio, a fin de evitar el traslado automático de exigencias propias de una modalidad a otra.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arruñada, B. (2012). *Institutional foundations of impersonal exchange: Theory and policy of contractual registries*. University of Chicago Press.

Besley, T. (1995). Property rights and investment incentives: Theory and evidence from Ghana. *Journal of Political Economy, 103*(5), 903–937.

Bobbio, N. (1991). *Teoría general del derecho*. Temis.

Cassagne, J. C. (2010). *Derecho administrativo*. Abeledo Perrot.

Constitución Política del Perú. (1993). Artículo 51. 29 de diciembre de 1993.

Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2001). *Caso Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua: Sentencia de 31 de agosto de 2001*.

De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. El Comercio.

Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS. (2019). Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. *Diario Oficial El Peruano*.

Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA. (2017). Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. *Diario Oficial El Peruano*.

Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA. (2019). Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. *Diario Oficial El Peruano*.

Deininger, K. (2003). *Land policies for growth and poverty reduction*. World Bank.

Field, E. (2007). Entitled to work: Urban property rights and labor supply in Peru. *The Quarterly Journal of Economics, 122*(4), 1561–1602.

Galiani, S., & Schargrodsky, E. (2010). Property rights for the poor: Effects of land titling. *Journal of Public Economics, 94*(9–10), 700–729.

García de Enterría, E., & Fernández, T. R. (2017). *Curso de derecho administrativo*. Civitas.

Gordillo, A. (2013). *Tratado de derecho administrativo y obras selectas*. Fundación de Derecho Administrativo.

Guastini, R. (2016). *Interpretar y argumentar*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

Kelsen, H. (2009). *Teoría pura del derecho* (2.ª ed.). Universidad Nacional Autónoma de México. (Trabajo original publicado en 1960).

Ley Nº 27444. (2001). Ley del Procedimiento Administrativo General. *Diario Oficial El Peruano*.

Ley Nº 29090. (2007). Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. *Diario Oficial El Peruano*.

Ley Nº 29898. (2012). Ley que modifica la Ley N.º 29090 y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio. *Diario Oficial El Peruano*.

Morón Urbina, J. C. (2021). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Gaceta Jurídica.

North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press.

Orbegoso Silva, M. (2020). *Derecho administrativo general*. Palestra Editores.

Payne, G., Durand-Lasserve, A., & Rakodi, C. (2009). Social and economic impacts of land titling programs in urban and periurban areas: A short review of the literature. En S. V. Lall, M. Freire, B. Yuen, R. Rajack, & J. J. Helluin (Eds.), *Urban land markets* (pp. 133–161). Springer.

Resolución de la Presidencia del Tribunal Registral N.º 205-2023-SUNARP/PT. (2023). Precedentes aprobados en el CCLXXVII Pleno del Tribunal Registral. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 00059-2026-SUNARP/SN. (2026). Modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP/SN. (2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Sporrong and Lönnroth v. Sweden. (1982). *Judgment of 23 September 1982*. Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Resolución del presidente del Tribunal Registral N.º 205-2023-SUNARP/PT*.

Tribunal Constitucional del Perú. (2006). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 00047-2004-AI/TC*.

Tribunal Constitucional del Perú. (2010). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 00023-2008-PI/TC*.

Tribunal Constitucional del Perú. (2025). *Sentencia 83/2025, Expediente N.º 03250-2023-PA/TC*.

Tribunal Constitucional del Perú. (2026). *Sentencia 28/2026, Expediente N.º 04513-2022-PA/TC*.

World Bank. (2004). *Peru: Urban property rights project: Implementation completion report*. World Bank.

Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa. (2024–2025). *Esquelas de observación de títulos vinculados a habilitación urbana y habilitación urbana de oficio* [Documentos registrales no publicados].

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Problema	Objetivo	Hipótesis	Categorías	Técnicas
¿La exigencia de valorización de obras afecta el principio de jerarquía normativa en la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio?	Determinar si dicha exigencia afecta el principio de jerarquía normativa.	La exigencia constituye afectación cuando opera como requisito autónomo no previsto por norma superior.	Jerarquía normativa; habilitación urbana de oficio; valorización de obras.	Análisis normativo, documental y entrevistas.
¿Cuál es el contenido del principio de jerarquía normativa?	Analizar dicho principio como fundamento del Estado de Derecho.	Una norma inferior no puede modificar requisitos fijados por normas superiores.	Constitución; legalidad; sistema de fuentes.	Análisis doctrinal y jurisprudencial.
¿Cómo se regula la habilitación urbana de oficio?	Examinar la regulación jurídica aplicable.	El procedimiento tiene naturaleza	Ley N° 29090; Ley N° 29898; D.S. N° 029-	Análisis normativo sistemático.

		declarativa y formalizadora.	2019-VIVIENDA.	
¿SUNARP puede exigir valorización como requisito autónomo?	Evaluar la competencia reglamentaria de SUNARP.	SUNARP puede regular la inscripción, pero no crear cargas sustantivas ajenas a la ley especial.	Competencia; calificación registral; suficiencia documental.	Análisis normativo-institucional.
¿Qué efectos produce la exigencia en Arequipa?	Determinar su impacto en inscripción, seguridad jurídica y predictibilidad.	La exigencia genera observaciones, costos, demoras e incertidumbre.	Esquelas; entrevistas; predictibilidad.	Análisis documental y entrevistas semiestructuradas.

Nota. *Elaboración propia con base en los objetivos, hipótesis y categorías de la investigación.*

ANEXO 2: MATRIZ NORMATIVA COMPARADA

Fuente	Jerarquía	Regla relevante	Conclusión para la tesis
Constitución Política del Perú	Constitucional	La Constitución prevalece sobre toda norma legal y la ley sobre normas de inferior jerarquía.	El RIRP debe ser compatible con la ley especial.
Ley N° 29090	Legal especial	Regula habilitaciones urbanas y edificaciones.	No prevé la valorización como requisito autónomo de inscripción de habilitación urbana de oficio.
Ley N° 29898	Legal modificatoria	Incorpora y precisa la habilitación urbana de oficio.	Refuerza la finalidad formalizadora del procedimiento.
D.S. N° 029-2019-VIVIENDA	Reglamentaria sectorial	Desarrolla el procedimiento de licencias de habilitación urbana y edificación.	Opera como parámetro especializado frente al reglamento registral.
RIRP, artículo 48	Reglamentaria registral	Exige valorización salvo que conste en resolución.	Su compatibilidad jerárquica es objeto de evaluación.

Nota. *Elaboración propia a partir del marco legal aplicable.*

ANEXO 3: MATRIZ JURISPRUDENCIAL

Órgano	Decisión	Criterio	Aplicación al caso
Tribunal Constitucional	Exp. N° 00047-2004-AI/TC	Desarrollo del sistema de fuentes y jerarquía normativa.	Permite ordenar la relación entre ley, reglamento sectorial y RIRP.
Tribunal Constitucional	Exp. N° 03250-2023-PA/TC	Control de reglamentos sin cobertura legal suficiente.	Sirve como parámetro para examinar cargas documentales.
Tribunal Constitucional	Exp. N° 04513-2022-PA/TC	Una competencia legal no puede ser modificada por norma inferior.	Refuerza que la potestad reglamentaria no puede desnaturalizar la ley.
Tribunal Registral	Resolución N° 205-2023- SUNARP/PT	Suficiencia de resolución municipal y documentos técnicos; no se exige padrón.	Apoya la tesis de suficiencia documental en habilitación urbana de oficio.
Corte IDH / TEDH	Jurisprudencia sobre propiedad y razonabilidad	La protección de la propiedad exige reglas claras y no arbitrarias.	Refuerza la necesidad de proporcionalidad de las cargas administrativas.

Nota. *Elaboración propia con base en jurisprudencia citada en la investigación.*

ANEXO 4: ENTREVISTAS

ENTREVISTA N°1 – REGISTRADOR PÚBLICO "A"

Ficha técnica:

- **Lugar:** Oficina Registral Zona XII – Arequipa
- **Fecha:** 10 de julio de 2025
- **Modalidad:** Presencial
- **Entrevistador:** Investigador
- **Duración:** 35 minutos

1. En su experiencia, ¿qué disposición se utiliza para solicitar la valorización de obras en la inscripción de una habilitación urbana de oficio?

La disposición invocada es el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que regula expresamente la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio. Su último párrafo solicita un documento privado suscrito por arquitecto o ingeniero colegiado, con certificación de firmas, salvo que la valorización se encuentre en la resolución municipal. Mientras esa disposición permanezca vigente, suele ser considerada durante la calificación.

2. ¿Qué función considera que cumple la valorización dentro de la calificación registral?

Puede aportar información económica sobre las obras existentes. Sin embargo, en la habilitación urbana de oficio la municipalidad ya ha constatado una realidad urbana consolidada. Por ello, cuando la resolución y los documentos técnicos identifican adecuadamente el predio y el acto, la valorización no parece cumplir una función equivalente a la de los planos o la memoria descriptiva.

3. ¿Cómo interpreta la relación entre el artículo 48 del RIRP y la Ley N° 29090 con su reglamento?

Existe una tensión interpretativa porque la ley y el reglamento sectorial no presentan la valorización como requisito autónomo del procedimiento de oficio. No obstante, la sola ausencia en la ley no basta para resolver el problema. Debe evaluarse si SUNARP está desarrollando un aspecto registral necesario o si está incorporando una carga que altera la suficiencia documental del acto municipal.

4. ¿La exigencia se aplica de manera uniforme?

No siempre. Se observan diferencias en la forma de interpretar la suficiencia de la resolución municipal y de los documentos técnicos. Algunos calificadores aplican literalmente el último párrafo del artículo 48; otros examinan si el dato es realmente necesario para extender el asiento. Esta diferencia reduce la predictibilidad.

5. ¿Qué efectos prácticos puede generar la observación?

Puede obligar al usuario a contratar un profesional, elaborar un documento adicional, certificar firmas y presentar una subsanación. Esto incrementa costos y prolonga el trámite, especialmente cuando la información principal ya consta en la documentación municipal.

6. ¿Considera que toda exigencia de valorización es ilegítima?

No necesariamente. Podría existir un supuesto en el que el dato sea requerido por una norma o resulte indispensable para un aspecto concreto de la inscripción. El problema aparece cuando se exige automáticamente, sin explicar su función registral y como única razón para impedir la inscripción.

7. ¿Qué medida institucional podría mejorar la situación?

Sería conveniente precisar el alcance del artículo 48 mediante una modificación normativa o un criterio de observancia general. La regla debería distinguir entre información esencial para identificar el acto y datos accesorios que no deben bloquear la inscripción.

8. ¿Cuál es su valoración general?

Una solución equilibrada, debe conservar la calificación registral, pero evitar que la valorización opere como una carga autónoma cuando la resolución municipal y los documentos técnicos son suficientes.

ENTREVISTA N°2 – REGISTRADOR PÚBLICO "B"

Ficha técnica:

- **Lugar:** Zona Registral XII – Arequipa
- **Fecha:** 15 de julio de 2025
- **Modalidad:** Presencial
- **Entrevistador:** Investigador
- **Duración:** 40 minutos

1. ¿Qué documentos considera centrales para calificar un título vinculado con habilitación urbana de oficio?

La resolución municipal y los documentos técnicos que permitan identificar el predio, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la correspondencia con la partida. Además, se verifica competencia, tracto sucesivo y posibles obstáculos registrales. El artículo 48 también contempla la valorización, pero debe analizarse qué función cumple en el caso concreto.

2. ¿Qué dificultades genera la exigencia de valorización?

La principal dificultad es que el usuario puede considerar suficiente el expediente municipal y recién en sede registral conocer que debe presentar un documento privado adicional. Esto genera subsanaciones, mayores costos y demora.

3. ¿Puede afirmarse que la exigencia se presenta en la mayoría de casos?

Con una muestra cualitativa no corresponde afirmar una frecuencia general. Sí puede sostenerse que existen observaciones en las que la valorización aparece de manera expresa. Para medir su frecuencia sería necesario revisar un universo mayor de títulos y sus expedientes completos.

4. ¿Cómo incide la falta de uniformidad en la seguridad jurídica?

La seguridad jurídica exige que el administrado pueda prever razonablemente los documentos necesarios. Cuando casos semejantes reciben respuestas distintas o la observación no explica por qué el título es insuficiente, se afecta la predictibilidad y la confianza en el procedimiento.

5. ¿Qué importancia tiene distinguir entre los artículos 40 y 48 del RIRP?

Es indispensable identificar el acto solicitado. El artículo 40 regula la recepción de obras y el artículo 48 la habilitación urbana de oficio. No deben trasladarse automáticamente requisitos de un supuesto a otro. Cuando la esquela no permite conocer toda la rogatoria, debe evitarse una conclusión categórica sin revisar el expediente completo.

6. ¿Cómo debe evaluarse el principio de jerarquía normativa en este caso?

Debe verificarse si la regla registral desarrolla legítimamente la ley o si modifica el contenido sustantivo del procedimiento. También debe examinarse la necesidad del documento y su relación con el asiento. La jerarquía normativa no debe aplicarse como una fórmula aislada.

7. ¿Qué criterio debería seguir una observación?

La observación debería tener motivación reforzada: identificar la norma, el dato concreto que falta y la razón por la cual la resolución y los documentos técnicos no bastan. Esto permitiría controlar la razonabilidad de la exigencia.

8. ¿Qué solución considera más adecuada?

Una modificación del artículo 48 sería la solución más clara. Mientras tanto, un criterio institucional uniforme podría evitar decisiones contradictorias y exigir que la valorización solo sea solicitada cuando exista una justificación registral concreta.

ENTREVISTA N°3 – REGISTRADOR PÚBLICO "C"

Ficha técnica

- **Lugar:** Oficina Registral Zona XII – Arequipa
- **Fecha:** 30 de julio de 2025
- **Modalidad:** Presencial
- **Entrevistador:** Investigador
- **Duración:** 42 minutos

1. ¿Cuál es su interpretación del último párrafo del artículo 48 del RIRP?

El texto establece una exigencia expresa de valorización para la habilitación urbana de oficio, salvo que esta conste en la resolución. El problema jurídico no es negar la existencia del texto, sino determinar si esa carga se mantiene dentro de los límites de la potestad reglamentaria y si resulta indispensable para la inscripción.

2. ¿La valorización es un elemento esencial del acto inscribible?

En mi criterio, no siempre. El núcleo del acto está en la resolución municipal y en los documentos técnicos que identifican el predio y el cambio declarado. La valorización tiene contenido económico y puede ser accesoria cuando no influye en la identificación del acto ni en la protección de terceros.

3. ¿La regulación presenta una tensión con normas de mayor jerarquía?

Sí, porque el régimen legal-sectorial no configura la valorización como condición autónoma. La tensión se vuelve relevante cuando el reglamento registral impide la inscripción únicamente por ese documento y no demuestra qué aspecto del asiento quedaría incompleto.

4. ¿Qué efectos observa para el administrado?

Se producen costos profesionales, certificación de firmas, nuevas presentaciones y demora. Además, el usuario no siempre puede anticipar si la documentación municipal será considerada suficiente.

5. ¿Podría sostenerse que SUNARP sí tiene competencia para establecer el requisito?

SUNARP tiene competencia normativa en materia registral, pero esa competencia no es ilimitada. Puede establecer reglas técnicas necesarias para la inscripción, aunque no debería alterar la finalidad del procedimiento ni crear una carga sustantiva sin relación concreta con el asiento.

6. ¿Cómo respondería al argumento de que la valorización mejora la seguridad registral?

La seguridad registral debe vincularse con la identificación del derecho, del predio y de los

terceros afectados. Si la valorización no modifica esos elementos, su utilidad informativa no justifica necesariamente que se convierta en una condición para inscribir.

7. ¿Qué reforma propondría?

Modificaría el artículo 48 para que la valorización sea exigible solo cuando una norma sectorial la requiera o cuando el registrador motive que el dato es indispensable para el asiento. En los demás casos, la falta del documento no debería impedir la inscripción.

8. ¿Cuál es su conclusión general sobre la controversia?

La redacción actual puede generar una afectación a la jerarquía normativa y a la predictibilidad cuando se aplica de forma automática. La solución debe armonizar el RIRP con la Ley N° 29090 y preservar únicamente los controles que sean necesarios para la seguridad del registro.

Cuadro A1. Ficha de entrevistas aplicadas

Entrevista	Fecha y modalidad	Perfil del entrevistado	Finalidad metodológica
Registrador Público "A"	10 de julio de 2025 / Presencial	Operador registral con experiencia en calificación de títulos de habilitación urbana.	Identificar fundamentos normativos, utilidad del requisito y posibles efectos.
Registrador Público "B"	15 de julio de 2025 / Presencial	Operador registral vinculado a evaluación de títulos en la Zona Registral N° XII.	Analizar la percepción sobre legalidad, eficiencia administrativa y jerarquía normativa.
Registrador Público "C"	30 de julio de 2025 / Presencial	Operador registral con experiencia en la calificación de títulos relacionados con habilitaciones urbanas.	Identificar efectos jurídicos de la exigencia y propuestas de reforma.

Nota. *Ficha elaborada a partir de las entrevistas proporcionadas por los investigadores.*

Cuadro A2. Matriz de sistematización cualitativa

Pregunta o eje de análisis	Respuesta sistematizada	Aporte al resultado
Fundamento normativo de la exigencia	Los entrevistados identifican el artículo 48 del RIRP como disposición invocada para solicitar el documento privado de valorización.	Confirma que la observación tiene origen reglamentario, no directamente legal.
Respaldo en la Ley N° 29090 y su reglamento	Los operadores coinciden en que la Ley N° 29090 y el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA no contemplan expresamente la valorización como requisito autónomo.	Refuerza la hipótesis de exceso reglamentario.
Función registral del documento	La valorización puede tener utilidad informativa, pero no es indispensable cuando existen resolución, planos y memoria.	Permite distinguir documentos esenciales de datos accesorios.
Efectos prácticos	La exigencia genera subsanaciones, contratación de profesionales, certificación de firmas, costos y demora.	Acredita consecuencias reales para el administrado.
Disparidad de criterios	Se reconoce ausencia de lineamientos uniformes y posibilidad de decisiones distintas frente a casos semejantes.	Sustenta la afectación a la predictibilidad registral.
Solución institucional	Los entrevistados proponen reforma del artículo 48, directiva SUNARP o precedente de observancia obligatoria.	Orienta la propuesta hacia una solución normativa e institucional.

Nota. *Matriz de sistematización cualitativa. Las respuestas se presentan de forma consolidada.*

ANEXO 5: MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN CUALITATIVA DE ESQUELAS

El presente anexo sistematiza las esquelas de observación revisadas en la Investigación. Se omiten nombres de administrados y demás datos personales, porque el objeto del análisis es identificar criterios de calificación, normas invocadas y exigencias documentales vinculadas a la valorización de obras.

Cuadro A3. Matriz cualitativa de esquelas de observación

Código	Título / fecha	Acto solicitado	Síntesis de observación
E-01	2025-02426218 / 19-08-2025	Habilitación urbana	Solicita documento privado con valorización; además observa discordancia entre planos, memoria y resolución.
E-02	2025-02155479 / 22-07-2025	Habilitación urbana	Indica que no se consignó el valor de las obras y exige documento privado con firmas certificadas.
E-03	2025-01790407 / 18-06-2025	Habilitación urbana / carga	Exige valorización en recepción de obras y la vincula con resolución que declara recepcionadas las obras.
E-04	2024-03319238 / 15-11-2024	Habilitación urbana de oficio	Exige documento privado de valorización; además observa tracto, área y linderos.
E-05	2024-02002535 / 09-07-2024	Habilitación urbana y rectificación de área	Solicita valorización y analiza informe técnico-legal; cita criterio del Tribunal Registral.

E-06	2024-01425657 / 15-05-2024	Recepción de obras	Presenta valorización, pero se observa falta de firma certificada y visado municipal.
E-07	2024-01493277 / 21-05-2024	Habilitación urbana	Observa declaración jurada de valorización por falta de firma certificada notarialmente.
E-08	2024-01080225 / 10-04-2024	Habilitación urbana	Exige valorización de obras con formalidades del artículo 40.
E-09	2024-01196604 / 22-04-2024	Habilitación urbana	Exige documento privado con valorización y firmas certificadas, junto con observaciones técnicas.
E-10	2024-00492571 / 19-02-2024	Habilitación urbana de oficio y rectificación	Exige valorización de obras en título presentado como habilitación urbana de oficio.

Nota. *La matriz tiene finalidad analítica y no sustituye la revisión del documento registral completo.*

ANEXO 6: COPIAS DE ESQUELAS DE OBSERVACIÓN

sunarp

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

PROPIEDAD INMUEBLE

Oficina Registral	: **AREQUIPA**
Sección Registral	: **RP12**
Número de título	: **2025-02426218**
Fecha de presentación	: **19/08/2025**
Subsanar y pagar mayor derecho hasta el	: **05/11/2025**
Fecha de vencimiento	: **12/11/2025**

Señor(a): **VELASQUEZ TEJADA SANDRA VERONICA-D.N.I 80584459**
En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable:
I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:
HABILITACION URBANA.
II. ANTECEDENTE REGISTRAL:
PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): 11614229.
III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:
1. La documentación técnica planos y memoria descriptiva no guarda relación con la Resolución 1092-2025-GDUC-MDCC, que rectifica la Resolución de Gerecnia 424-2017-GDUC-MDCC, en cuanto al prdio a habilitar, área útil y aporte vial. Además se servirá adjuntar Las Resoluciones 424-2017-GDUC-MDCC y 741-2017-GDUC-MDCC.
2. Conforme al Art. 40 deberá de adjuntar documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana,
IV. SUGERENCIAS:
Sírvase coregir documentación técnica o realziar la respectiva aclaración del caso
V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:
Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.

Derechos pendientes de pago S/ 0.00

AREQUIPA, 10 de septiembre de 2025

ARMINDA EUGENIA CHILLITUPA VALENCIA
Registrador Público
Sunarp

AVISOS IMPORTANTES

1. Con prórroga automática conforme al artículo 28 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución Nº 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.
2. La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, asimismo procede interponer recurso de apelación,conforme a lo previsto en el artículo 142 y siguientes de la norma antes citada.
3. La solicitud de citas de atención especializada se realiza a solicitud del presentante del título o por cualquiera de los participantes/intervinientes a través del servicio gratuito "Agenda tu Reunión" que forma parte del servicio "Síguelo Plus" en https://sigueloplus.sunarp.gob.pe/siguelo/ .
4. Los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la Casilla Electrónica de la Sunarp. La afiliación del apelante a la casilla electrónica es gratuita, ingresando a https://casilla.sunarp.gob.pe/casillaelectronica/ .

Página número 1 de 1

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

PROPIEDAD INMUEBLE

Oficina Registral	: **AREQUIPA**
Número de título	: **2025-02155479**
Fecha de presentación	: **22/07/2025**
Subsanar y pagar mayor derecho hasta el	: **15/10/2025**
Fecha de vencimiento	: **22/10/2025**

Señor(a): RODRIGUEZ CONTRERAS EVIAN PACO-D.N.I 40914597
En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable:

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:
HABILITACION URBANA.

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:
PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): 04006405.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:
Evaluación Técnica (INFORME TECNICO N° 011179-2025 - Z.R. N° XII/UREG/CAT) EDWARD WILLY CHALCO FIGUEROA

- Se informa al Registrador que según Antecedente Registral no se consigna las medidas perimétricas del predio inscrito, en tal sentido no es posible validar la correspondencia de lo indicado por el interesado en la documentación presentada con lo inscrito, por lo tanto, no se puede emitir pronunciamiento técnico al respecto.
- Sin perjuicio de lo anterior e ingresadas las coordenadas UTM indicadas en la documentación presentada, se aprecia que la forma del predio presentado no guarda relación con el plano del título archivado según información gráfica del legajo E145355-1984.
- De igual manera se aprecia que ingresadas las coordenadas consignadas por el interesado, el polígono resultante se encuentra parcialmente sobre la UC 01861, de la cual no se ha encontrado antecedente Registral alguno.
- El área consignada en la memoria descriptiva, discrepa de lo indicado en el plano presentado, además el área indicada en la Resolución Gerencial "artículo primero" de la parte Resolutiva, discrepa de lo indicado en el Antecedente Registral, memoria descriptiva y planos presentados; asimismo, los colindantes por la Derecha e Izquierda consignada en la memoria descriptiva, discrepan con lo graficado en el plano presentado, donde se aprecia áreas sin denominación e ingreso de agua de por medio, lo que se servirá aclarar (si es canal, pasaje, camino, terreno eriazo, quebrada, etc. Según corresponda) y adecuar en la documentación.
- Se informa que en el aprecia que según Resolución se ha referencia a un área aporte vial de 142.19 m2, sin embargo, en el plano se indica un área afectada por la red vial de 42.47, además en el plano perimétrico, no se excluye dicha área por lo que el usuario se servirá aclarar.
- Por lo mencionado anteriormente no se puede continuar con la calificación técnica hasta que el interesado subsane las observaciones indicadas y presente documentación técnica completa que guarde relación entre sí y con su Antecedente Registral.

Evaluación Legal

1. De la calificación efectuada a la documentación presentada y revisados nuestros antecedentes registrales se observa que no se ha consignado el valor de las obras de habilitación por lo que de conformidad con lo establecido en el Art. 48 del RIRP (ultimo párrafo) - Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la

sunarp

ESQUELA DE OBSERVACIÓN

PROPIEDAD INMUEBLE

Oficina Registral	: **AREQUIPA**
Número de título	: **2025-02155479**
Fecha de presentación	: **22/07/2025**
Subsanar y pagar mayor derecho hasta el	: **15/10/2025**
Fecha de vencimiento	: **22/10/2025**

---

valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva -. Se servirá subsanar de acuerdo a lo indicado.

* Por lo que se reserva la liquidación final del presente titulo.

IV. SUGERENCIAS:

1. El interesado subsanará los puntos advertidos en la parte técnica y legal.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Art. 48 del RIRP (ultimo párrafo), Ley 29090.

Derechos pendientes de pago S/ 0.00

AREQUIPA, 20 de agosto de 2025

NICA FEDERICO PEREZ RIVEROS
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa

AVISOS IMPORTANTES

1. Con prórroga automática conforme al artículo 28 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución Nº 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

2. La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, asimismo procede interponer recurso de apelación,conforme a lo previsto en el artículo 142 y siguientes de la norma antes citada.

3. La solicitud de citas de atención especializada se realiza a solicitud del presentante del título o por cualquiera de los participantes/intervinientes a través del servicio gratuito "Agenda tu Reunión" que forma parte del servicio "Síguelo Plus" en https://sigueloplus.sunarp.gob.pe/siguelo/ .

4. Los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la Casilla Electrónica de la Sunarp. La afiliación del apelante a la casilla electrónica es gratuita, ingresando a https://casilla.sunarp.gob.pe/casillaelectronica/ .

sunarp Zona Registral N° XII

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2025-01790407**
Fecha de Presentación : **18/06/2025**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **10/09/2025**
Fecha de Vencimiento : **17/09/2025**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**
***Desde el 01.11.2024, la solicitud de citas de atención especializada se debe realizar a través del servicio 'Agenda tu Reunión'. Los correos electrónicos habilitados para tal fin se desactivarán a partir de la citada fecha.**

Señor: ZEGARRA FIGUERO RONALD JAVIER

1. Antecedentes:

Se solicita la inscripción de HABILITACION URBANA, CARGA, respecto del predio inscrito en la partida N°04016156.

2. Análisis:

a) De la calificación técnica efectuada por el arquitecto: CLAUDIA IVETTE TUESTA ESQUIVEL (INFORME TECNICO N° 008685-2025 - Z.R. N° XII/UREG/CAT)

2.1 De la contrastación con la Base Grafica Registral (BGR) con predios actualizados a la fecha, se informa que se realizó el estudio de la Partida N° 04016156, por lo que se informa:

- El polígono resultante AREA UTIL (637.71 m2.) se encuentra totalmente sobre la Partida N° 04016156, esto según Titulo Archivado 286865-1999; asimismo, se encuentra parcialmente sobre la partida P06121441, con unas áreas aprox. de afectación de 0.33 m2.
- El polígono resultante ÁREA AFECTADA A VÍA (62.29 m2.) se encuentra totalmente sobre la Partida N° 04016156, esto según Titulo Archivado 286865-1999; asimismo, se hace notar que se encuentra parcialmente sobre la partida P06121441, según actualización en la BGR.

b) De la calificación registral:

2.2 Se observa que mediante Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural N°119-2025-GDUR/MDCH, emitida en fecha 05 de junio del año 2025 expedida por la municipalidad distrital de Characato se resuelve declarar recepcionadas las obras de habilitación urbana, sin embargo no se adjunta la valorización de obras, en ese sentido se le indica que el artículo 40 del reglamento de inscripciones del registro de predios establece que la inscripción de la recepción de obras se hará en mérito de los siguientes documentos: *" a) Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;*
b) Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;
c) Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana;
d) Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de

---

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp Zona Registral N° XII

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2025-01790407**
Fecha de Presentación : **18/06/2025**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **10/09/2025**
Fecha de Vencimiento : **17/09/2025**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**
***Desde el 01.11.2024, la solicitud de citas de atención especializada se debe realizar a través del servicio 'Agenda tu Reunión'. Los correos electrónicos habilitados para tal fin se desactivarán a partir de la citada fecha.**

---

habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente;
e) 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."
Sin embargo en la documentación presentada por el interesado no se halla la valorización de obras indicadas en el inciso e) del referido artículo, sírvase a subsanar respetando las formalidades correspondientes.

3.- Decisión:
Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 8.50
Arequipa, 09 de Julio de 2025.

ARMINDA CHILLITUPA VALENCIA
Registrador Público
Zona Registral Nº XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp
Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-03319238**
Fecha de Presentación : **15/11/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **11/02/2025**
Fecha de Vencimiento : **18/02/2025**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**
***Desde el 01.11.2024, la solicitud de citas de atención especializada se debe realizar a través del servicio 'Agenda tu Reunión'. Los correos electrónicos habilitados para tal fin se desactivarán a partir de la citada fecha.**

Señora: Gloria Penélope Zamudio Cárdenas
1.- Antecedentes:
Se solicita la inscripción de Habilitación Urbana de Oficio respecto del predio inscrito en la partida 04019080.
2.- Análisis:
Vista la documentación presentada por el interesado se observa lo siguiente:
a) De la evaluación efectuada por la Oficina de Catastro (informe técnico n.° 016233-2024-ZRN°XII/OC-P suscrito por el arquitecto de la Oficina de Catastro, Marco Antonio Rodríguez Rivera):
-El Área del polígono resultante excede los márgenes de tolerancia.
b) De la evaluación legal:
-No todos los solicitantes del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, son los titulares registrales, por lo que, de corresponder deberá solicitar el traslado de sucesión intestada del titular registral, mencionando el número de partida y oficina registral donde obra inscrita la sucesión intestada y deberá pagar S/ 55.00 por derechos de calificación.
-El artículo 42 del D.S. 029-2019-VIVIENDA, señala que: "el órgano responsable de la habilitación urbana de oficio 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". En tal sentido, corresponde que la municipalidad dentro del procedimiento de habilitación urbana, resuelva aprobar la rectificación de área y la determinación de linderos y/o medidas perimétricas del predio materia de trámite, esto a fin de subsanar la observación emitida por la Oficina de Catastro.
-Conforme indica el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana.
*Se reserva la liquidación final de los derechos registrales.
3.- Decisión:
Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.
Derechos Pendientes de Pago S/ 55.00
Arequipa, 27 de Noviembre de 2024.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-03319238**
Fecha de Presentación : **15/11/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **11/02/2025**
Fecha de Vencimiento : **18/02/2025**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**
***Desde el 01.11.2024, la solicitud de citas de atención especializada se debe realizar a través del servicio 'Agenda tu Reunión'. Los correos electrónicos habilitados para tal fin se desactivarán a partir de la citada fecha.**

ARMINDA CHILLITUPA VALENCIA
Registrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-02002535**
Fecha de Presentación : **09/07/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **03/10/2024**
Fecha de Vencimiento : **14/10/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**

Señor: LLERENA SIERRA JUAN JOSE

1.- Antecedentes:

Se solicita inscripción de Habilitación Urbana y rectificación de área, respecto del predio inscrito en la partid N° 01151655

2.- Análisis:

a) De la evaluación técnica:

Del informe técnico efectuado por la arquitecta: LUCIA DEL PILAR DELGADO VERA (INFORME TECNICO N° 010007-2024 - Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT)

2.1 Se hace notar que el predio inscrito cuenta con un área superficial de 2000.00m2, sin embargo presenta resolución de habilitación urbana en donde se indica que el área útil corresponde a 1974.34m2, sin embargo no se presenta documentación técnica referida a saldo de 25.66m2. El Registrador se servirá dar la atención correspondiente

2.2 Asimismo, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida 01151655 se aprecia que contiene Reglamento Interno inscrito, por lo tanto, contiene secciones exclusivas y área comunes cuya sumatoria de área da 2000.00m2 lo cual discrepa de lo presentado por el interesado, asimismo las medidas consignadas no figuran en el asiento B-001 de la partida ni tampoco con los datos de secciones.

b) de la evaluación legal:

2.3 Revisado el antecedente registral se observa que obra inscrita una división y partición, así como un reglamento interno respecto de áreas comunes, por lo que se advierte que se vería afectada la seguridad jurídica de los derechos inscritos, en ese sentido deberá de realizar la respectiva modificación de reglamento interno.

2.4 Conforme al artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el interesado deberá de presentar documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva.

2.3.- El art. 49 del D.S. 029-2019-VIVIENDA señala que es un requisito para la inscripción la habilitación urbana de oficio la presentación del Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, donde se indique, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 de la norma mencionada.

El TRibunal Registral mediante resolución n° 1993-2024-SUNARP-TR, ha tomado el

---

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-02002535**
Fecha de Presentación : **09/07/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **03/10/2024**
Fecha de Vencimiento : **14/10/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**

siguiente criterio: "La falta del informe técnico legal no constituye impedimento para la inscripción de la habilitación urbana de oficio, por cuanto las instancias registrales están impedidas de calificar el contenido del referido documento toda vez que este forma parte de la regularidad interna del procedimiento administrativo de habilitación urbana, siendo suficiente que los términos de dicho informe consten en los considerandos de la resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio."

En atención a lo indicado por el Tribunal Registral se aprecia que los términos del informe técnico legal no constan en los considerandos de la resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio.

**Se reserva mayor pronunciamiento.*

3.- Decisión:

Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 10.00
Arequipa, 02 de Agosto de 2024.

ALEXANDER MUAIL ZEBALLOS OTEDA
REGISTRADOR PÚBLICO (e)
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp
Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO : **2024-01425657**
Fecha de Presentación : **15/05/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **05/08/2024**
Fecha de Vencimiento : **13/08/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**

---

dfSeñor(es) : ABRAHAM DELGADO SALINAS.-
En relación con dicho Titulo, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

1.- ANTECEDENTES.-
Se solicita la inscripción de recepción de obras de habilitación urbana de lote único sobre la Partida N° 11242143 del Registro de Propiedad Inmueble.

2.- ANÁLISIS.-

2.1.- De la subsanación se advierte que se ha subsanado parcialmente las anteriores no obstante persiste lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto por el inc. e) del Artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para la inscripción de la recepción de obras se deberá adjuntar:"...

e) documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana..."

Este documento deberá estar debidamente sellado por la municipalidad respectiva.

Se hace presente que se ha presentado el documento de valorización sin la firma certificada, ni con la visación correspondiente.

2.2.- De igual forma, solo se ha presentado el FUHU, mas no se adjunta el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana, documentos que deben estar debidamente visados por la Municipalidad.

* Por lo indicado queda pendiente continuar con la calificación hasta que el interesado se sirva realizar las subsanaciones correspondientes.

3.- BASE LEGAL.-
El título presentado ha sido observado por contener defecto subsanable. Se procede de conformidad con el artículo 2011° del C.C., artículos 32° y 40° de Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO : **2024-01425657**
Fecha de Presentación : **15/05/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **05/08/2024**
Fecha de Vencimiento : **13/08/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP.

***Desde el 15.10.2024, los pronunciamientos del Tribunal Registral serán notificados solo por la CASILLA ELECTRÓNICA de la Sunarp, siendo necesaria la afiliación previa del apelante a la misma, en virtud del art. 4° del D.S N° 001-2024-JUS y art. 1 de la Resolución N° 046-2024-SUNARP/SN.**

Arequipa, 19 de Julio de 2024.

ALISON GUILLEN QUIÑONEZANA
Registradora Pública (e)
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-01493277**
Fecha de Presentación : **21/05/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **12/08/2024**
Fecha de Vencimiento : **20/08/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor: Bellido Salaverry Carlos Samuel

1.- Antecedentes:

Se solicita la inscripción de HABILITACION URBANA, respecto del predio inscrito en la partida 04006737.

2.- Análisis:

a) De la evaluación técnica:

Del informe técnico efectuado por la arquitecta: LUCIA DEL PILAR DELGADO VERA (INFORME TECNICO N° 007336-2024 - Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT)

2.1 De la consulta en la Base Gráfica Registral con predios actualizados a la fecha, el predio materia de trámite, con el área de 25000.00 m2, se encuentra desplazado, en relación al gráfico del plano de ubicación y perimétrico presentado.

2.2 Por otra parte de le verificación de datos técnicos, se informa que no se delimita claramente la extensión de colindantes ni se indica distancia de referencia.

2.3 Por lo antes mencionado, no es posible continuar con la calificación técnica.

Conclusiones:

- Desde el punto de vista técnico, de la consulta en la Base Gráfica Registral, actualizada a la fecha, el predio materia de trámite, con un área de 25000.00 m2, se encuentra desplazado.

b) De la calificación leal:

2.4 Revisada la documentación presentada se observa que adjunta resolución de Gerencia N° 291-2024-MDCC-GDUC de fecha 09 de abril del año 2024, la cual resuelve rectificar por error material algunas partes de la resolución de Gerencia N° 1183-2018-GDUC-MDCC de fecha 18 de diciembre del año 2018, sin embargo no se adjunta referida resolución donde se pueda apreciar el contenido completo de la misma. Sírvase a subsanar respetando las formalidades correspondientes.

2.5 Se observa que adjunta declaración jurada de valorización, la cual no se encuentra con la firma certificada por notario. Sírvase a subsanar respetando las formalidades según corresponda.

**Se reserva mayor pronunciamiento hasta que subsanar los puntos precedentes.*

3.- Decisión:

Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Arequipa, 11 de Junio de 2024.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp

Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-01493277**
Fecha de Presentación : **21/05/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **12/08/2024**
Fecha de Vencimiento : **20/08/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

ARMINDA CHILLITUPA VALENCIA
Registrador Público
Zona Registral Nº VII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp
Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO : **2024-01080225**
Fecha de Presentación : **10/04/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **28/06/2024**
Fecha de Vencimiento : **05/07/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

SR. JOSE PAUL APARICIO RUBIO

1.- Antecedentes.-
Se solicita la inscripción de **HABILITACIÓN URBANA** respecto del predio inscrito en la partida 04023478.

2.- Análisis:
Vista la documentación presentada por el interesado vía reingreso se observa lo siguiente:

De la evaluación legal:
2.1.- Se debe de tomar en cuenta lo señalado en el literal e) del artículo 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios, que señala que se hará en mérito: *"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".*

Finalmente, debe de tomar en cuenta que en la parte final de dicho artículo se señala que: *"Estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva".*
En consecuencia, sírvase a adjuntar la valorización de obras, atendiendo a las formalidades previstas por ley, detalladas previamente.

Se reserva la liquidación final del presente título hasta subsanadas las observaciones señaladas precedentemente.

3.- Decisión:
Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00
Arequipa, 10 de Mayo de 2024.

CAROL LUQUE CARDENAS
Registrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp
Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 012)

Nro de TITULO : **2024-01196604**
Fecha de Presentación : **22/04/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **10/07/2024**
Fecha de Vencimiento : **17/07/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) : PALMA ARREDONDO JAVIER RICHARD

1.- Antecedentes:

Se solicita la inscripción de HABILITACION URBANA respecto del predio inscrito en la partida 01137387.

2.- Análisis:

Vista la documentación presentada por el interesado se observa lo siguiente:

a) De la evaluación efectuada por la Oficina de Catastro (informe técnico n.° 1196604-2024-ZRN°XII/OC-P suscrito por el arquitecto Marco Antonio Rodriguez Rivera):

2.1 Del ingreso de las coordenadas UTM se informa que el polígono no corresponde con la ubicación del plano de ubicación. Se ubica sobre predios colindantes (P.E. 04006583).

2.2 Se adjunta gráfico. Asimismo, se señalas las siguientes discrepancias:

Detalle	según memoria y plano	Según Polígono
Área	4331.00m2	4597.02m2

2.3 La forma poligonal resultante del ingreso de coordenadas no guarda relación con el perímetro de la partida 01137387 según el legajo E-1137387-1990.

b) Evaluación Legal

2.4 Conforme al Art. 40 del R.I.R.P. se servirá adjuntar documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana.

3.- Decisión:

Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.

Derechos Pendientes de Pago S/ 0.00

Arequipa, 30 de Abril de 2024.

ARMINDA CHILLITUPA VALENCIA
Registrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp
Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO : **2024-00492571**
Fecha de Presentación : **19/02/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **09/05/2024**
Fecha de Vencimiento : **16/05/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Sra. Gloria Penelope Zamudio Cárdenas

1.- Antecedentes.-
Se solicita la inscripción de **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO y RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y MÉDIDAS PERÍMETRICAS** respecto del predio inscrito en la partida 04019080.

2.- Análisis:
Vista la documentación presentada por el interesado se observa lo siguiente:
a) De la evaluación Técnica (INFORME TECNICO N° 004382-2024 - Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT) Arq. Marco Antonio Rodríguez Rivera

- Se ha procesado la información presentada por el interesado con el ingreso del cuadro de datos técnicos, asimismo se señalas las siguientes discrepancias:

Detalle	según memoria y plano	según polígono
Área	270.50m2	270.65m2
Medida por la izquierda	8.87ml	8.88ml
Medidas por el fondo	1.48, 5.92 y 4.82 ml	1.51, 5.95 y 4.85ml

- Se ha realizado la ubicación de los polígonos resultantes en la BGR de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM con Datum PSAD56-19 y sobre el Legajo E 314488-1999

- Se ha ingresado el polígono resultante del predio habilitado con el área de 270.50m2 a la Base Gráfica Registral (BGR) informando que no corresponde con el perímetro de la partida 04019080 según la revisión del legajo E 314488-1999, asimismo se informa que presenta superposición parcial con la partida 11203813.

CONCLUSIONES:
- Desde el punto de vista técnico se informa que el polígono resultante del predio habilitado con el área de 270.50m2 se encuentra casi en su totalidad dentro el ámbito la partida 04019080 según la revisión del legajo E 314488-1999, asimismo se informa que se ubica parcialmente sobre la partida 11203813 sobre un área minina.
- La documentación técnica presenta discrepancias.

b.- De la evaluación legal.-
2.1.- De la revisión de la Resolución de Gerencia N° 445-2023-GDU/MDJLBYR de fecha 22.12.2023 se aprecia que en el artículo segundo de la parte resolutiva, se señala como propietarios solicitantes a TEODORA CARDENAS VDA DE ZAMUDIO, ROSA NERY ZAMUDIO CARDENAS DE CHAVAREZ, JOSE ROBERTO ZAMUDIO CARDENAS, JULIA MARCELA ZUMUDIO CARDENAS DE REYES y GLORIA PENELOPE ZAMUDIO CARDENAS; no obstante de la revisión de los antecedentes registrales se aprecia como titulares registrales del predio inscrito con la partida 04019080 a JOSE SANTOS ZAMUDIO ALVAREZ y TEODORA CARDENAS SALINAS; por lo que se servirá aclarar, y de ser el caso mediante título aparte o ampliando la rogatoria solicitar la

---

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

sunarp Zona Registral N° XII
Sede Arequipa

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 072)

Nro de TITULO : **2024-00492571**
Fecha de Presentación : **19/02/2024**
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : **09/05/2024**
Fecha de Vencimiento : **16/05/2024**
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

---

regularización del tracto sucesivo adjuntando la documentación pertinente y abonando los respectivos derechos registrales.

2.2.- Vista la memoria descriptiva adjuntada se advierte que la misma solo se encuentra firmada en la primera hoja por el Arquitecto José A. Enciso Miranda, perteneciente a la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de José Luis Bustamante y Rivero; no obstante, en el resto de páginas no obra su firma, solo su sello, sírvase a subsanar.

2.3.- De conformidad con el artículo 48 del R.I.R.P. deberá de presentar documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obra de habilitación urbana.
** Este despacho se reserva la liquidación final del presente título hasta que se subsanen los puntos detallados previamente.*

3.- Decisión:
Se observa conforme a los arts. 32°, 40° y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y al art. 2011° del CC.

Derechos Pendientes de Pago S/ 49.90
Arequipa, 19 de Abril de 2024.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos — Zona Registral N° XII — Sede Arequipa

KAROL LUQUE CARDENAS
Registrador Público
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

ANEXO 7: PROPUESTA DE DIRECTIVA SUNARP

DIRECTIVA QUE ESTABLECE CRITERIOS UNIFORMES PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO

Artículo 1. Objeto

La presente propuesta de directiva tiene por objeto establecer criterios uniformes para la calificación registral de las habilitaciones urbanas de oficio, con la finalidad de fortalecer la legalidad, la predictibilidad y la seguridad jurídica en el Registro de Predios.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La directiva será aplicable a los registradores públicos, asistentes registrales y demás órganos de SUNARP que intervengan en la calificación e inscripción de títulos relacionados con habilitaciones urbanas de oficio.

Artículo 3. Suficiencia documental

Para la inscripción de una habilitación urbana de oficio, constituyen el núcleo documental la resolución municipal que declara dicho acto y los documentos técnicos aprobados por la autoridad competente, cuando estos resulten necesarios para identificar el predio, el área materia de habilitación y el contenido del asiento registral.

Artículo 4. Tratamiento de la valorización de obras

La valorización de obras no deberá operar como requisito autónomo para la inscripción de habilitaciones urbanas de oficio cuando no se encuentre incorporada en la resolución municipal ni haya sido establecida expresamente por una norma sectorial competente como requisito indispensable.

Esta disposición deberá aplicarse en concordancia con la modificación propuesta del último párrafo del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Artículo 5. Alcances de la calificación registral

La presente directiva no limita la calificación de la competencia de la autoridad, el tracto sucesivo, la identificación del predio, la correspondencia entre la resolución municipal y los documentos técnicos, la existencia de obstáculos registrales ni los demás aspectos comprendidos en la función calificadora.

Artículo 6. Motivación de las observaciones

Toda observación que solicite información técnica o documental complementaria deberá indicar:

a) La base normativa aplicable.

b) El defecto concreto advertido.

c) El dato registral que no puede determinarse.

d) La razón por la cual los documentos presentados resultan insuficientes.

e) La forma en que el defecto puede ser subsanado.

La sola reproducción de una disposición normativa no constituye motivación suficiente.

Artículo 7. Coordinación interinstitucional

Las zonas registrales promoverán mecanismos de coordinación con las municipalidades para uniformizar el contenido de las resoluciones, memorias descriptivas y planos correspondientes a las habilitaciones urbanas de oficio, reduciendo observaciones derivadas de deficiencias formales o de diferencias de criterio.

Artículo 8. Finalidad complementaria

La presente propuesta constituye una medida institucional complementaria a la modificación del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y no pretende derogar ni contradecir disposiciones de superior jerarquía.

Justificación

La propuesta busca uniformizar los criterios de calificación registral y evitar que la valorización de obras opere como una carga autónoma cuando la resolución municipal y los documentos técnicos resulten suficientes para identificar el acto y el predio. Asimismo, mantiene las facultades de control propias del registrador y promueve una adecuada coordinación entre SUNARP y las municipalidades.