

## Sub capítulo II Declaratoria de fábrica

### ■ Artículo 71. Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

La anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, en el caso de las modalidades A y B, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Cargo del Formulario Único de Edificaciones - FUE presentado ante la Municipalidad correspondiente, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado;
- b) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) presentados-ante la Municipalidad respectiva;
- c) Memoria descriptiva de distribución de ambientes.
- d) En el caso de las modalidades C y D, la anotación preventiva, se realizará en mérito a los siguientes documentos:
- e) Copia autenticada del FUE Licencia;
- f) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) aprobados por la Municipalidad respectiva;
- g) FUE- Anexo C - predeclaratoria de fábrica, conteniendo la memoria descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo".

Comentado por:

**Elisa Inés Gutarra Aranda**

### De su regulación:

Es del caso resaltar que la regulación establecida en el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios N° 097-2013-SUNARP/SN, va de la mano con lo normado en la Ley N° 29090 (modificada por las Leyes 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230, D. Leg 1225, Ley 30494 y D. Leg 1287) y cuyo Texto Único Ordenado se aprobó por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, la cual tiene por fin establecer, a su vez, la regulación de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación. Como es de saber, dichas licencias importan actos administrativos a través de los cuales el ente municipal competente otorga autorizaciones para la ejecución de obras de habilitación urbana y de construcción o edificación, respectivamente.

En la Ley y de acuerdo al texto único mencionados, el legislador optó por establecer 4 modalidades para poder acceder a la obtención de las respectivas licencias de obra o habilitación, las cuales son las siguientes:

Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.

Modalidad B: Aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.

Modalidad C: Aprobación de proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Modalidad D: Aprobación con Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Así, conforme a la naturaleza y especiales características de cada una de las modalidades citadas, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios adecúa sus exigencias formales a aquellas estableciendo requisitos particulares para las modalidades A y B; y otros para las modalidades C y D.

La predeclaratoria de fábrica basa su legalidad en lo previsto en el artículo 29° de la Ley 29090 y su Texto Único Ordenado (D.S.N° 006-2017-VIVIENDA), el mismo cuyo texto dicta:

“Artículo 29°.- Del registro

#### 29.1 De la inscripción preventiva – predeclaratoria de fábrica

Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año.

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prerreglamento interno”.

Ahora bien, el 15 de Mayo de 2017 mediante D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, se publica el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación el cual deroga al D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (Reglamento de la Ley 29090), en cuyo artículo 70° regula lo siguiente:

“Artículo 70.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Pre-declaratoria de Edificación

70.1 Se puede solicitar ante la Municipalidad respectiva, la Pre-declaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley; o extenderla mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

En estos casos el propietario puede solicitar al Registro de Predios la anotación preventiva de la pre-declaratoria de edificación, la misma que tendrá vigencia por un (01) año.

Cuando se trate de edificaciones en las que coexistan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y bienes y/o servicios comunes, se inscriben necesariamente en un mismo acto la predeclaratoria de edificación, la preindependización y el pre reglamento interno respectivo acorde a lo establecido en el Reglamento de Inscripciones correspondiente.

En estos casos, la denominación de las unidades inmobiliarias incluidas en la pre independización, corresponde a las numeraciones asignadas en la Resolución de Numeración.

70.2 En caso que el administrado requiera solicitar Pre-declaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, presenta:

- a) La sección del Formulario Unico de Edificación FUE correspondiente al Anexo C– Pre-declaratoria de Edificación debidamente suscrito y por triplicado, consignando en el rubro 5 “Anotaciones Adicionales para Uso Múltiple” los datos del pago efectuado por derecho de trámite: número de recibo, fecha de pago y monto.
- b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento.

- c) Copia de los planos de ubicación y Localización y de la especialidad de arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

70.3 Los documentos son presentados a las unidades de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 58 del presente Reglamento.

70.4 La dependencia municipal en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles verifica que las obras no se hayan culminado, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo; debiendo extender la Pre-Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como el Anexo C-Pre-declaratoria de Edificación.

70.5 Este acto autoriza la inscripción registral de la Pre-Declaratoria de Edificación, para lo cual se entregará al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

70.6 Transcurrido el plazo previsto en el numeral 70.4 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Pre-declaratoria de Edificación correspondiente.

Los administrados pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado".

A simple vista se advierte que los requisitos previstos en el Artículo 71° del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios difieren de los contenidos en el Artículo 70° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación D.S. 011-2017-VIVIENDA, en el entendido que en este último establece puntualmente que, sea cual fuese la modalidad de aprobación de licencia, deberá adjuntarse el Anexo C del FUE, sin embargo, en el Artículo 71° del Reglamento de Inscripciones, sólo requiere tal anexo en el caso de las Modalidades C y D.

Adicionalmente a ello, es el hecho de que, en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en forma expresa, se reconoce la aplicación del silencio administrativo positivo; supuesto este último que, hasta la fecha, no ha sido considerado o añadido en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como si sucede para el caso de las habilitaciones urbanas.

Cabe resaltar que la diferencia en el tratamiento de la predeclaratoria de fábrica entre el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se explicaría en las fechas en que ambas normas fueron publicadas, esto es, que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios fue publicado el 04 de mayo del año 2013 en el diario oficial El Peruano y el Reglamento de Licencias aprobado por D.S.N° 011-2017 fue publicado el 15 de Mayo de 2017. Ahora bien, debo precisar que para el caso de la predeclaratoria, entre el nuevo reglamento de licencias y el que fuera derogado (D.S.N° 008-2013-VIVIENDA) no existen diferencias sustanciales, por lo que este también presentaba disimilitudes en los documentos necesarios a nivel municipal con lo requerido por el registro, sin embargo, durante todo el periodo de vigencia de esta última norma no se practicó modificación alguna en el reglamento de inscripciones, por lo que corresponde su adecuación a la regulación vigente; lo cual considero imperativo a efectos de evitar confusión entre los aplicadores de dichas normativas, lo cual, obviamente puede repercutir en la falta de predictibilidad que afectaría a los usuarios del sistema registral.

### **Relevancia en su aspecto comercial y económico**

Ahora bien, más allá de las connotaciones o técnicas regulativas utilizadas en las distintas normas citadas, las cuales deberán necesariamente que concordarse, ¿Cuál ha sido la ratio legis de establecer en la legislación nacional una figura como la que nos convoca? ¿Cuál ha sido la finalidad perseguida por el legislador para establecer una figura así? De manera bastante sucinta, la propia Ley N° 29090, establecía en su artículo 1° que la misma regula la expedición de "(...) licencias de habilitación urbana

y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria”, ahora en el nuevo texto del art. 1° del T.U.O. precisa que tiene “(...)el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención “(...) de las licencias de habilitación urbana y de edificación (...) garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública”.

¿De qué forma dicho concepto jurídico se constituye en una herramienta efectiva que propenda a facilitar y promover la inversión en el sector inmobiliario?, el Tribunal Registral, al resolver expedientes cuyo tema de fondo estaban vinculados a la predeclaratoria de fábrica señala lo siguiente:

“Este supuesto se entiende aplicable cuando todavía no se cuenta con la conformidad de obra y sólo se cuenta con la licencia de edificación, permitiendo de ese modo, el tráfico comercial sobre los predios que si bien no cuentan con la conformidad otorgada por la Municipalidad, en tanto no han sido terminados en su construcción, sí han iniciado los trámites para obtenerla, permitiendo y agilizando el tráfico inmobiliario que a su vez permite la venta de estas futuras construcciones, conllevando grandes ventajas para la economía<sup>239</sup>”.

Entonces, ¿Dónde radica exactamente la importancia de esta figura, económica y comercialmente hablando?, pues justamente en el hecho de que, al permitirse la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, los terceros que se encuentren interesados en contratar con el propietario del predio matriz, tendrían cierto nivel superior de confianza, certidumbre, convencimiento y seguridad, tanto en que la futura obra se encuentra aprobada por la municipalidad, como por que, registralmente hablando, aquélla y su dominio se adecúan a los antecedentes registrales, otorgándole así un halo que la rodea de certeza y convicción ante sus eventuales adquirentes. Viéndolo desde dicha perspectiva, la anotación de predeclaratoria de fábrica se constituiría en una herramienta comercial muy importante, pues, si la misma se asocia, a su vez, con las anotaciones preventivas del prereglamento interno y el de las preindependizaciones de cada una de las futuras secciones de dominio exclusivo – en caso la predeclaratoria de fábrica estuviese referida a una unidad inmobiliaria con áreas de propiedad exclusiva y bienes comunes-, el nivel de certeza y seguridad se verían incrementados, toda vez que, en dicho supuesto, los interesados en adquirir una de dichas futuras secciones de dominio exclusivo podrían anotar también sobre la o las respectivas partidas preindependizadas, su correspondiente contrato de adquisición con todos los beneficios que la publicidad registral formal otorga a los actos que acceden al registro.

En la línea de lo señalado en el párrafo que antecede, tenemos que la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN, en su artículo 5.19 prescribía: “Es procedente inscribir actos de disposición (...) sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto éstas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica.

Una vez culminada la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado (...). El nivel de protección que alcanza el adquirente es pues importante, lo que reduciría los costos transaccionales y favorecería el nivel de preventas, con obvias ventajas para el constructor, para el adquirente y para el propio banco que pueda encontrarse financiando la obra. Las ventajas comerciales y económicas resultan así claras y evidentes.

239 Resolución Nro 1721-2013-SUNARP-TR-L de 10/22/2013.