

Artículo 72. Contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

El asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica.

Comentado por:

Diana Ruth Becerra Diaz

Marco normativo

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Registros Públicos, Resolución N°:097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013: art. 72.

Empezaremos este comentario señalando que de conformidad al art. 923 del Código Civil, el derecho de propiedad “es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Se ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Hacemos referencia a la definición del derecho de propiedad porque el artículo, materia de nuestro análisis, se vincula a la declaratoria de fábrica y esta gira en torno al poder jurídico de la propiedad debido a que como se señala doctrinariamente este es “un acto de administración o, con mayor precisión, una simple declaración de ciencia sobre este derecho de propiedad” (Acosta, 2013, pág. 2).

Señalamos lo anterior porque nos permitirá entender el artículo 72 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual está referido al contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, es decir, a los elementos esenciales que debe contener este asiento para que esté correctamente anotado y brinde una eficaz publicidad jurídica.

Debemos entender que un asiento de anotación preventiva es una constatación escrita de carácter temporal en un registro y que derivada de un título, en el caso de la predeclaratoria de fábrica el registro competente es el de propiedad inmueble.

Es decir, la anotación preventiva es un asiento registral de vigencia temporalmente limitada que enerva la fe pública registral a favor de los titulares de situaciones jurídicas no susceptibles de acceder al Registro de la Propiedad (Acosta, 2013, pág. 5).

Es por todo lo señalado, que la predeclaratoria de fábrica puede ser definida como “La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal” (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley 27157).

Por tanto, un asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica es un asiento provisional en donde se publicita la licencia para la construcción de una estructura arquitectónica que requiere cumplir condiciones mínimas de habilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades. (Resolución N° 310-2013-SUNARP-TR-A).

Es así que el artículo 72 del Reglamento de Inscripciones del Reglamento de Predios de Registros públicos señala que el asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener:

La distribución de los ambientes, es decir las características físicas de la, edificación en construcción describiéndose el número de pisos que tiene, con que ambientes cuenta cada piso, como son: sala, cocina, cuarto de servicio, baños, pasadizos, cuarto de juegos, de lectura, entre otros ambientes.

El área techada de cada piso, debemos tener en cuenta que el área techada es el área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso de la edificación. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.

Para entender lo señalado es necesario decir que el área ocupada es el área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres.

El área libre del primer piso es el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente.

Señalar la norma que lo autoriza es decir la 27157 referido a la regularización de edificaciones o la Ley 29090 de trámite y autorización municipal.

El plazo de vigencia de la anotación preventiva es de un año prorrogable. Esta prórroga procede antes del vencimiento del plazo del asiento, consignándose también el profesional que interviene en el proyecto, el que será ingeniero civil o arquitecto colegiado y que conste registrado y activo en el índice de verificadores administrado por la Sunarp.

Es muy importante señalar la calidad de Anotación Preventiva del asiento lo que le da el carácter provisional o temporal al asiento registral.

Si hacemos una comparación con el Reglamento de Predios de 2008 y los Reglamentos anteriores, no existe modificación significativa en lo que respecta a este artículo, pues se señalaba que se debía consignar en el asiento de anotación preventiva los mismos datos que hoy se señalan.

Es así que la Dra. Campos (2013) afirmó que en el artículo 72 del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013, se precisa el contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, manteniéndose la redacción del reglamento derogado (2008), (pág. 347).

Debemos concluir diciendo que este asiento preventivo de predeclaratoria de fábrica es importante, porque mediante este se reserva la prioridad de la inscripción de un asiento de fábrica definitiva.

Asimismo se debe tener en cuenta que en este asiento de anotación preventiva se consignaran los elementos esenciales que permitan brindar la publicidad jurídica de la licencia de obras de la futura construcción, y que facilitaran la inscripción de la declaratoria de fábrica definitiva.

Referencias bibliográficas

- Acosta, R. (2013). *Artículo jurídico sobre: la naturaleza de la declaración de fábrica*. Lima, Perú.
- Campos, S. (Julio 2013). *El nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y sus principales modificaciones*. Gaceta jurídica Civil & Procesal Civil. Tomo 1. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos reales*. Tomo Segundo. Primera Edición. Lima, Perú.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I y II. Lima, Perú: Jurista Editores.