

Artículo 73. Anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones

Cuando la predeclaratoria de fábrica se refiera a una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, el prereglamento interno y las preindependizaciones se anotarán preventivamente en mérito al documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado de plano de preindependización.

El Registrador al extender la anotación preventiva del prereglamento interno procederá a extender las preindependizaciones.

Comentado por:

Jenny Marthina Sanchez Aleman

El carácter temporal y provisional de una anotación en el Registro evidencia los actos que adolecen de defectos subsanables o que, en casos especiales, autorizados por la norma, tengan permitido su acceso al registro. A esta inscripción de carácter temporal y provisional, cuya duración en el tiempo está determinada por la norma que lo regula, se le llama anotación preventiva y surge como una garantía adoptada como medida de prevención (precautoria, para proteger un derecho o publicitar una futura inscripción).

El artículo 73 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios nos plantea la figura de la anotación preventiva del prereglamento interno y preindependizaciones, figura legal que tiene como presupuesto la predeclaratoria de fábrica ya tratada en el artículo anterior. Esta norma es concordante con el numeral 29.1 del artículo 29 de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual señala:

“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 prereglamento interno”.

Así, esta norma imperativa establece que necesariamente cuando una pre declaratoria de fábrica tiene secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse el prereglamento interno y la preindependización en ese mismo acto.

Para comprender mejor los conceptos de prereglamento interno y pre independizaciones se torna necesario conocer el significado del prefijo “pre”. El prefijo “pre” proviene del latín *prae* - e indica anterioridad local o temporal, prioridad o encarecimiento. Prefijar, prehistoria, prepósito, preclaro, así lo señala la Real Academia de la Lengua Española. De acuerdo a esto, se usa el prefijo “pre” para enfatizar en un estado que se da “antes” del que será definitivo, así, cuando se dice prereglamento interno es el planteamiento de un reglamento interno anterior al definitivo, el cual junto al plano de preindependización a su vez da lugar a las preindependizaciones que también resultan siendo anteriores y temporales.

Las condiciones para que opere este supuesto legal son que solo se cuente con la licencia de edificación, y no se tenga aún la conformidad de la obra. Ahora, ¿qué beneficio puede tener facilitar la inscripción de un proyecto? Visto desde el aspecto económico, considerar que existe como terminado lo que está en proyecto permite la libre circulación del bien en el mercado inmobiliario lo que a su vez facilita la adquisición de dinero para lograr la culminación de la obra y el cumplimiento de las obligaciones municipales y laborales que la ejecución de la obra conlleva.

Recordemos el artículo 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; este artículo establece los requisitos para la inscripción de la Independización de unidades inmobiliarias sujetas a

los regímenes establecidos en la Ley N° 27157, estos son Reglamento interno; documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno; y, Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario. Con estos documentos se inscribe el Reglamento Interno y la correspondiente independización de las unidades inmobiliarias resultantes, con el acto previo de encontrarse inscrita la declaratoria de fábrica respectiva.

En el caso de la anotación preventiva del prerreglamento interno y preindependizaciones, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que el presupuesto es que se solicite o se encuentre inscrita la predeclaratoria de fábrica entendida esta 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”(art.2 del reglamento de la Ley 27157), entonces deberá inscribirse la anotación del prerreglamento interno y preindependizaciones adjuntando el documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado del plano de preindependización. Si comparamos con el art. 63 detallado *ut supra*, se puede colegir que se abrevia la formalidad pues no se requiere propiamente el Reglamento Interno, sino un documento en mérito al cual se identifican las unidades inmobiliarias que, concordantes con el plano, serán independizadas y que, al contener la manifestación de voluntad del propietario constituyente, debe certificarse la firma de este notarialmente.

La anotación preventiva de prerreglamento interno y preindependizaciones, tiene una duración de 01 año conforme lo establece el artículo 75 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y se encuentra directamente vinculada con la vigencia de la licencia de edificación que permite la inscripción de la predeclaratoria de fábrica, y será, por tanto, prorrogable mientras se encuentre vigente la licencia de edificación y no se cuente aún con la conformidad de obra. Lo que no está expresamente contemplado es si puede solicitarse la cancelación antes del vencimiento del plazo.

Al respecto, en la Resolución N°1335-2010-SUNARP-TR-L del 17 de setiembre de 2010, se estableció lo siguiente: “si la normativa pertinente admite la renuncia a la licencia de edificación, es procedente la cancelación de la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, prerreglamento interno y preindependizaciones derivadas de la obtención de esta licencia, siendo necesario se acompañe el cargo de recepción de la municipalidad de la solicitud de desistimiento de la licencia de edificación”. Esta afirmación tiene como referencia el artículo 7 de la Ley 29090 que establece que las licencias de habilitación y edificación podrán ser objeto de prórroga y modificación, como también de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado. Partiendo de esta disposición legal, dado que la anotación a que refiere el artículo 73 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se relaciona directamente con la licencia de edificación, si el usuario renuncia a la licencia concedida, en correlato debe admitirse la cancelación de la anotación preventiva (concordante también con el artículo 94 del Registro General de los Registros Públicos – supuestos de cancelación). Para la atención de tal rogatoria, el usuario debe acreditar ante el Registro el presupuesto descrito, es decir, la renuncia efectiva a la licencia obtenida (adjuntar cargo de recepción de la municipalidad de la solicitud de desistimiento de la licencia de edificación) y su inscripción se realizará tanto en la partida matriz como en las preindependizadas.

Supuesto distinto es la caducidad de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prerreglamento interno y preindependizaciones, pues si durante la vigencia de las mismas no se llegara a registrar su conversión en inscripción, estas caducan de pleno derecho. Esta caducidad opera de pleno derecho, por lo que no es necesario rogatoria alguna para que se inscriba la cancelación (criterio adoptado en la Resolución N° 849-2012-SUNARP-TR-L del 07 de junio de 2012).

Por último, y no por ello de menos importancia, cabe señalar que en el numeral 5.19 de la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN del 23 de diciembre de 2008, en la cual se señala la procedencia de la inscripción de actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica. Asimismo, se señala que de no culminarse la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas 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.