

## Artículo 74. Contenido del asiento de anotación preventiva de prereglamento interno y preindependizaciones

El asiento de anotación preventiva de prereglamento interno contendrá, además de los datos a que alude el artículo 85, el carácter preventivo del asiento y el plazo de su vigencia.

En las partidas preindependizadas se consignarán, además de los datos previstos en los literales a), b. y c) del artículo 19 y el régimen adoptado de conformidad con el artículo 127 del Reglamento de la Ley N° 27157, los indicados en el párrafo anterior extender las preindependizaciones.

Comentado por:

**Jenny Marthina Sanchez Aleman**

El artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios enumera los datos que del Reglamento Interno deben consignarse en el asiento registral, los cuales son criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intrasferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado.

Esta misma formalidad se prescribe en el artículo 74 para el asiento de anotación preventiva de prereglamento interno señalando que se debe destacar el carácter preventivo del asiento y el plazo de su vigencia, ya que al publicitarse la inscripción en el Registro, los terceros deben tener presente que el asiento que se publicita no tiene el carácter de definitivo y, asumir los riesgos que ello conlleva en la contratación que quieran realizar.

Este carácter preventivo más el plazo de su vigencia se destaca también para las partidas preindependizadas, donde además se deben consignar los datos establecidos en el artículo 13 y en los literales a), b. y c) del artículo 19 del citado reglamento (naturaleza del predio, departamento, provincia y distrito donde se encuentra; el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal).

Asimismo, en el asiento debe consignarse si el o los propietarios de las secciones exclusivas han optado por el régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común o de Independización y Copropiedad. El art. 129 del T.U.O. de la Ley 27157 D.S. N°035-2006-VIVIENDA prescribe la definición: "Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios", definición recogida también por la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN la cual destaca que en estos regímenes la edificación está integrada por secciones de dominio exclusivo, deben coexistir bienes de dominio común y servicios comunes y, las secciones de dominio exclusivo pertenecen o tienen vocación de pertenencia a distintos propietarios.

La importancia de consignar los datos requeridos en la normativa descrita radica también en la legitimidad del asiento y en la trascendencia de este para el tráfico jurídico inmobiliario y su misma repercusión económica.