

## Artículo 75. Plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y reindependizaciones

El plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones es de un año contado desde la fecha del asiento de presentación, prorrogable antes de su vencimiento y por el mismo plazo, cuantas veces sea necesario. En ningún caso la vigencia de dichas anotaciones excederán el plazo de vigencia de la licencia de edificación.

La vigencia de la anotación preventiva podrá prorrogarse en mérito de documento privado con firmas certificadas otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades inmobiliarias preindependizadas o por el tercero cuyo derecho emane de la partida independizada, acompañado de la documentación pertinente.

Si durante la vigencia de las anotaciones preventivas a que se refiere el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, dichas anotaciones caducarán de pleno derecho. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

Comentado por:

**Rosario del Carmen Guerra Macedo**

Para poder determinar los alcances de la norma en comentario es necesario tomar en consideración algunos conceptos macro: El Urbanismo y su relación con el Registro, Declaratoria de Fábrica, Anotación Preventiva y la licencia de obra.

### 1. El Urbanismo y su relación con el Registro

A decir de Antonio Manzano Solano, puede afirmarse el profundo alcance de la interrelación entre el Registro de la Propiedad, como Registro de jurídico inmobiliario cuyos pronunciamientos tienen valor vinculante, de una parte, y de la otra, el Urbanismo, el proceso urbanizador, en cuanto supone la transformación del suelo en espacios habitables, no solo ocupados por viviendas, sino dotados de servicios, zonas verdes, terrenos para la práctica de deportes y modernos equipamiento de todo tipo. (Manzano Solano, 2008, pág. 487).

El Urbanismo, como actividad jurídica inmobiliaria, tiene su garantía natural en la publicidad registral, por la eficacia protectora y vinculante de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad en relación con los derechos sobre bienes inmuebles. (Manzano Solano, 2008, pág. 494).

Los actos más importantes relacionados al urbanismo que se inscriben en el Registro son: Habilitaciones Urbanas y Declaratoria de Fábrica ambos actos regulados en la Ley 29090 cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por D.S. 006-2017-VIVIENDA.

### 2. Declaratoria de Fábrica

La declaratoria de fábrica fue definida en el artículo 2 de la Ley 27157, como el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra, que se realiza mediante declaración del propietario con las formalidades y trámites previstos en la ley.

En trámite de declaratoria de fábrica se distingue dos etapas muy marcadas: el otorgamiento de licencia y el de conformidad de obra. La primera etapa genera anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica y la segunda, inscripción definitiva. Se entiende que el primer acto es provisional y busca resguardar la prioridad de la declaratoria de fábrica, reglamento interno y la independización de las unidades inmobiliarias en forma definitiva.

### 3. Anotaciones Preventivas

El artículo 2020 del Código Civil señala “el reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que se refiere al artículo 2019 que son materia de anotación preventiva”. Según lo regulado en esta norma es a nivel reglamentario que se indicará los actos que son materia de anotación preventiva.

De acuerdo a un sector de la doctrina, las finalidades y efectos de las anotaciones preventivas son tan dispares, entre las varias especies de ellas, que impiden todo tratamiento unitario de las mismas. Frente a esta posición se encuentra la teoría unitaria. Así, Roca Sastre lo define como: “(...) aquel asiento principal, provisional, y en general, positivo, que se practica en los Libros de Inscripciones, y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo”.

Díez-Picazo define las anotaciones preventivas como “asientos registrales de vigencia temporalmente limitada que enervan la eficacia de la fe pública registral a favor de titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles”.

Derivados de esta definición se destaca:

- Su temporalidad. La anotación está sometida a un plazo de caducidad, pasado el cual el asiento se extingue, sin que ello implique necesariamente, que el derecho anotado sea transitorio o eventual, ni que el asiento sea meramente interno o provisional, pues durante el plazo de su vigencia la anotación es, en sí misma, definitiva.
- Su eficacia negativa. El efecto fundamental de la anotación consiste en impedir que el titular del derecho inscrito pueda invocar la protección de la fe pública registral frente al derecho anotado, pero sin que ello altere su naturaleza, ni lo convierta en un derecho especial de garantía.
- La heterogeneidad de su posible contenido pues la anotación sirve para recoger situaciones jurídicas muy variadas, cuya única nota en común es la que no puede causar un asiento de inscripción (Gómez Valle, María Belen, 2008).
- Por su duración. Mientras que las inscripciones son definitivas, las anotaciones preventivas, como se ha dicho, son asientos provisionales, de vigencia temporal limitada.

Concordante con la doctrina el artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. El artículo 65 del mismo reglamento prevé de manera general diversos supuestos siendo uno de ellos los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

#### 4. La Anotación Preventiva de la predeclaratoria de fábrica. Licencia de obra y Plazo.

De acuerdo al artículo 71 del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos, el título que sustenta la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica de las modalidades C y D, es el FUE (Formulario Único de Edificación) de la licencia de obra que tiene un plazo determinado. La provisionalidad de los efectos de la licencia de obra se fundamenta en la naturaleza temporal de este acto administrativo.

El artículo 7 de la Ley 29090 define a las licencias de habilitación y de edificación como actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación. La norma señala que las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

La licencia de obra se configura como un bien futuro a través de la predeclaratoria de fábrica que tiene un plazo determinado para que pueda materializarse. Este plazo es de 36 meses, prorrogable por 12 meses contados desde su emisión. Cuando se trata de proyectos integrales el plazo es de 10 años.

La norma que nos toca comentar, ha previsto que el plazo inicial de estas anotaciones preventivas es de un año, tal como lo prevé el artículo 29 de La Ley 29090, susceptible de ser prorrogado por un tiempo similar cuantas veces sea necesario siempre que no exceda el plazo de la licencia de obra.

Este plazo es similar al señalado en el artículo 30 de la Ley 27157 y el artículo 99 de su reglamento aprobado por el D.S. 035-2006-VIVIENDA. Sin embargo el derogado reglamento del D. Ley 22112, aprobado por el D.S. 019-78-VC no establecía un plazo determinado para la predeclaratoria de fábrica, pues esta se convertía en definitiva cuando se inscribía la conformidad de obra.

El título inscribible de la prórroga es el documento privado con firmas certificadas notarialmente otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades preindependizadas o por un tercero cuyo derecho emane de la partida acompañado de la documentación pertinente. Sobre el tema de la legitimación de quien solicita la prórroga es concordante con los pronunciamientos reiterados del Tribunal Registral según el cual la declaratoria de fábrica es un acto de administración por lo que no se necesita el consentimiento unánime en caso de copropiedad ni el consentimiento de ambos cónyuges en caso de ser el terreno un bien social.

Ahora bien, vencido el plazo de la licencia de obra esta puede ser revalidada por única vez y por el mismo plazo por el cual fue otorgada, ello de acuerdo a lo regulado en el artículo 4 del Reglamento de Licencias De Habilitación Urbana y Licencias De Edificación aprobado por D.S. 011-2017- VIVIENDA.

La norma también señala que la revalidación sólo procede cuando existe avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares, constatado por la Municipalidad luego de la presentación de la solicitud de revalidación. Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales.

Cuando el administrado solicita a la Municipalidad respectiva la revalidación de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, debe consignar la información sólo en las secciones del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o el Formulario Único de Edificación - FUE que correspondan, y es otorgada dentro de los diez (10) días hábiles de presentada la solicitud.

La revalidación de la licencia de obra no se encuentra prevista en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como acto inscribible, sin embargo el artículo 3.5 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación ya lo establece así de ahí que se constituye un acto inscribible. En la Resolución N° 276-2015-SUNARP-TR-L del 6 de febrero de 2015, el Tribunal Registral confirmó la tacha efectuada por el Registrador ante la rogatoria de inscripción de la revalidación de una licencia que aún no había vencido el plazo. Esta posición se aparta de la posición reiterada del Tribunal Registral que luego fue recogido en el precedente de observancia obligatoria sobre calificación de actos administrativos aprobado en la sesión del 3 de agosto de 2012 y publicado el 16 de agosto de 2012:

#### “CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18 de enero de 2007, 019-2008-SUNARP-TR-T del 31 de enero de 2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29 de setiembre de 2006, 048-2005-SUNARP-TR-T del 22 de marzo de 2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03 de junio de 2005.

Así si la autoridad administrativa revalidó una licencia antes de su vencimiento, constituye una evaluación de fondo que no puede ser cuestionada en sede registral.