

Artículo 76. Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas

La compraventa u otros actos análogos por los cuales el propietario se obligue a transferir la propiedad de las futuras secciones de propiedad exclusiva, se anotarán preventivamente en las partidas preindependizadas. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la declaratoria de fábrica y reglamento interno.

Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al operar la caducidad de la anotación preventiva de las respectivas preindependizaciones.

Comentado por:

Nelly Zavala González

“Artículo 76.- Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas:

En el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 03 de mayo de 2013 se recoge en parte lo que ya estaba regulado en el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que fuera probado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, cuyo tenor era el siguiente:

“Artículo 84°.- Anotaciones en las partidas preindependizadas:

Una vez pre-independizadas las unidades inmobiliarias, mientras estén vigentes las anotaciones respectivas, podrán anotarse la compraventa u otro acto análogo por el que el edificador se obligue a transferir la propiedad de las mismas así como las posteriores compraventas, la cesión de posición contractual, la cesión de derechos u otros actos similares. Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al caducar la anotación de las respectivas pre-independizaciones”.

Dando inicio al presente comentario es importante esbozar la problemática registral que es cada vez más frecuente, además de ser muy antigua y hoy en día gracias al crecimiento urbano en nuestro País, que ha traído como consecuencia un mayor tráfico inmobiliario, podría significar de cierta manera una desprotección del adquiriente de una propiedad que no cuenta con una partida registral definitiva, debido a que la Declaratoria de Fábrica de la unidad materia de transferencia aún no ha concluido y no reúne además los requisitos estipulados en los artículos 78° y 79° de la norma reglamentaria mencionada y por ende no cuenta tampoco con un Reglamento Interno, que posibilite el registro definitivo y la apertura de una partida registral correspondiente a cada unidad inmobiliaria integrante del Edificio y como consecuencia de ello el acceso al registro de la transferencia a favor del titular adquiriente.

En este orden de ideas y de la lectura del actual artículo 76° en comentario encontramos en primer lugar que reglamentariamente se regula la problemática planteada y se señala claramente cuál es la técnica registral a aplicar cuando se trata de registrar una transferencia de dominio cuyo antecedente es una partida preindependizada, que cuenta con una predeclaratoria de fábrica que conforme lo esgrime en su análisis la Resolución del Tribunal Registral N° 1482-2009-SUNARP-TR-L del 25 de setiembre de 2009, no es otra cosa que “el proyecto de declaratoria de fábrica elaborada partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal, anotado en el Registro”; estableciendo el reglamento que el acto de traslación de dominio se puede anotar preventivamente, vinculando su vigencia - de no haberse convertido en definitiva la Declaratoria de Fábrica- a la caducidad de la anotación preventiva de la preindependización, que conforme lo establece el artículo 75° de la norma reglamentaria referida, es de un año contado a partir de la

fecha del asiento de presentación y prorrogable en las circunstancias señaladas en este numeral y sin exceder del plazo de la licencia de edificación; producida la caducidad de la anotación preventiva de las preindependizaciones esta opera también sobre la anotación preventiva de la transferencia de dominio.

Asimismo, cabe señalar que la precisión de la norma, conforme lo comenta el Dr. Víctor Fernando Aybar, Asistente Registral de la Zona Registral N^a XI- Sede Ica²⁴⁰ en la pág. 631 y siguientes de la obra "Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios", Editorial Grijley, obedece principalmente entre otras cosas a brindar protección jurídica a los adquirentes, bajo cualquier modalidad, de las unidades inmobiliarias cuya Declaratoria de Fábrica está en proceso, extendiéndose también a las cargas y gravámenes y otros actos análogos.

De otro lado, para mayor abundamiento cabe citar lo mencionado en la Resolución del Tribunal Registral N^o 1816-2013-SUNARP-TR-L de fecha 06 de noviembre de 2013 que recoge este criterio en el capítulo correspondiente al análisis al acotar que "Para que tenga existencia registral se requiere que como actos previos se registre la declaración de fábrica, el reglamento interno que regirá la edificación y finalmente la independización de dichos bienes". Mencionando asimismo que, de acuerdo al principio de especialidad estipulado en el numeral IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, por cada bien se abrirá una partida registral independiente.

En este contexto, señala también la Resolución mencionada que es factible la anotación preventiva de la transferencia de dominio pero con la condición que "se inscriba previa o simultáneamente el acto de pre-declaratoria de fábrica (...)".

De lo expresado en el párrafo anterior se desprende que lo que se pretende con este artículo es lograr que el adquirente pueda acceder al registro, publicitar y dar a conocer a terceros la existencia de una transferencia de dominio que está en proceso de regularización, protegiendo el acto jurídico celebrado por el comprador frente a terceros, durante la vigencia de la preindependización.

En consecuencia, de los puntos analizados a lo largo del presente comentario se puede concluir que lo regulado en el numeral 76^o constituye la posibilidad de la anotación preventiva de la transferencia de dominio siempre y cuando esté vigente la anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependización, o simultáneamente se anoten preventivamente con el acto de disposición de dominio y de no convertirse en definitiva la Declaratoria de fábrica las anotaciones preventivas mencionadas, incluyendo la de la transferencia de dominio, caducan en un plazo de un año contados desde la fecha del asiento de presentación, cerrándose como consecuencia del transcurso del tiempo la partida preindependizada.

Bibliografía

- *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, Editorial Grijley, 2017.

240 "(...) la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumple una función económica en el crecimiento y desarrollo socioeconómico del país, así a través de la actividad registral, el correcto desarrollo y aplicación de los procedimientos registrales, con relación a facilitar las transacciones que la sociedad formula de acuerdo a la coyuntura económica y el desarrollo tecnológico informático, se contribuye en el desarrollo económico sostenido del Perú (...)".