

Artículo 77. Conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prereglamento interno y las preindependizaciones

Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el prereglamento interno y las preindependizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados preventivamente. No asignado.

Cuando no exista conformidad con la predeclaratoria de fábrica y dicha circunstancia implique modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente, se presentarán, además, los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes.

“Conversión en Inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prereglamento interno y las Preindependizaciones”

Artículo 77. Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el prereglamento interno y las preindependizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados preventivamente.

Cuando no exista conformidad con la pre declaratoria de fábrica y dicha circunstancia implique modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente, se presentarán, además, los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes.

Comentado por:

Eduardo Rubio Barboza

1. Introducción

Tanto el anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como el vigente, con el ánimo de seguir manteniendo la dinámica del desarrollo inmobiliario, han conservado la posibilidad de que legalmente el Registro de Predios reconozca bajo ciertos requisitos y mediante una anotación preventiva el proyecto de obra o edificación de un predio (predeclaratoria de fábrica) o en su defecto, la anotación del proyecto de desarrollo de un régimen de propiedad exclusiva y común, mediante la anotación no solo de la predeclaratoria de fábrica, sino también del prereglamento interno y preindependizaciones, de forma tal que se permita la transferencia y gravamen de unidades inmobiliarias que solo existen en proyecto dado que su reconocimiento legal se ha producido en el registro de forma temporal mediante una anotación preventiva.

Ello ha permitido el desarrollo inmobiliario logrando la captación de capitales mediante la venta de la unidad inmobiliaria como bien futuro, en el caso de nuestro país, y en otros, como en el caso de Paraguay, mediante la venta en pozo.

Para lograr la anotación preventiva, ya en artículos anteriores se ha desarrollado los requisitos y presupuestos que el Registrador de Predios debe verificar a fin de que proceda con la misma; siendo que en el presente comentario desarrollaremos la regulación vinculada a la extinción de dichas anotaciones preventivas -dada su temporalidad- mediante la conversión en inscripciones definitivas y cuyos presupuestos y requisitos han sido desarrollados en el artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los casos de anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependización, ha establecido dos supuestos que puede presentarse en la conversión de dichas anotaciones en inscripciones, cuyos requisitos serán exigidos por el Registrador de Predios dependiendo si la edificación se ha desarrollado conforme o no con la pre declaratoria anotada preventivamente.

2. Primer supuesto: “La edificación se ha efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente”

Este supuesto se encuentra regulado en el primer párrafo del artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que para que el Registrador de Predios proceda con la conversión de las anotaciones en inscripciones, en aquellos casos donde la edificación se ha efectuado conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada, solo deberá exigir que el presentante del título cumpla con presentar los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica, lo cual significa cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, esto es:

- a. Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley N° 29090.
- b. Los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente.

Debe tenerse en cuenta que en este supuesto, únicamente se tiene que acreditar y probar al registro es la existencia de la fábrica concluida conforme a la predeclaratoria anotada, presentando los requisitos correspondientes y si el Registrador de Predios advierte la adecuación y coincidencia entre los documentos que acreditan que la existencia de la obra o edificación es conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada preventivamente, procederá con la conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica en declaratoria de fábrica. Con la conversión de dicho acto, el Registrador queda habilitado para proceder con la conversión en inscripción del prereglamento interno y de las preindependizaciones, así como de todo asiento registral que haya requerido de tal conversión, por ejemplo las transferencias, hipotecas, y demás actos anotados preventivamente cuya naturaleza requiera dicha conversión.

No cabe requerir nueva documentación vinculada al prereglamento interno o preindependizaciones, será suficiente para la conversión de todos los asientos, la conversión de inscripción de la predeclaratoria de fábrica en declaratoria de fábrica.

3. Segundo supuesto: “La edificación no se ha efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente”

Este supuesto regulado en el segundo párrafo del artículo 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no es único sino por el contrario consideramos que se puede presentar dos sub supuestos:

- a. El primer sub supuesto, se presenta cuando la Edificación si bien no se ha efectuado conforme a la predeclaratoria de fábrica anotada preventivamente, ello no implica modificaciones ni al prereglamento interno, ni a las independizaciones ni demás actos anotados preventivamente.

En este supuesto consideramos que para la conversión de anotación preventiva en inscripción será suficiente se cumpla con los requisitos de la declaratoria de fábrica conforme al artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pero que exigirá que el Registrador de Predios constate que si bien se presentan modificaciones a la predeclaratoria de fábrica, dichas modificaciones no implican variaciones al prereglamento interno, preindependizaciones o cualquier otro acto anotado preventivamente, caso contrario deberá proceder conforme al segundo sub supuesto.

- b. El segundo sub supuesto se presenta cuando la Edificación no es conforme con la predeclaratoria de fábrica y dicha circunstancia implica modificaciones al prereglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente. En dicho caso no procederá la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones, solo adjuntando los requisitos del artículo 78 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino que será necesario también adjuntar los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes al prereglamento interno, preindependizaciones y todo acto anotado preventivamente que haya sido modificado.

Cabe precisar que los instrumentos aclaratorios a presentar dependerán de las modificaciones advertidas.

Bibliografía

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional N° 97-2013-SUNARP/SN.