

Artículo 88. Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva

La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización simultánea de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, el interesado debe cumplir, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización, salvo en el caso del tercer párrafo del artículo 86, supuesto en el que bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva de la independización en soporte digital. Los jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, solo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de esta y, en su caso, de la Junta Directiva, así como las cargas que afecten a toda la edificación.

Comentados por:

**Gladys Raquel Ávila Gonzales y
Angel Bernabé Bellido Alvarado**

De conformidad con el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro; ello porque tener un derecho registrado permite a su titular oponer su derecho frente a terceros.

Es indiscutible el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación se da por la seguridad que otorgan a las operaciones comerciales al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos.

Un adecuado sistema registral ofrece no solo la necesaria seguridad jurídica a los agentes económicos, sino que además alienta por propia naturaleza las transacciones comerciales. Para ello, como es evidente, el sistema debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales y de otro orden que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, de costos razonables y acorde con los avances de la modernidad.

Carlos Cárdenas Quiroz. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. 667, septiembre – octubre 2001.

En efecto, se requieren de sistemas o mecanismos ágiles que entre otros permitan el acceso al Registro de los denominados proyectos inmobiliarios, de múltiples pisos, sótanos de cocheras, más depósitos, conjuntos con bloques de edificaciones, que hasta cuentan con sus propias zonas comerciales, con inversiones millonarias, cuya existencia jurídica culmina con la inscripción registral.

Estos proyectos inmobiliarios, para ser registrados, comprenden la inscripción de la fábrica, la constitución de régimen de propiedad exclusiva y común, junta de propietarios e independización de unidades inmobiliarias; actos que requieren ser registrados tan rápido como se construye.

La digitación de la información de los actos registrales antes indicados, por lo extensos, influyen en los plazos de atención, más aun si dichos tiempos (los de la digitación) no están debidamente regulados en ninguno de los reglamentos propios de la calificación de un título, siendo finalmente dicha parte operativa, de la digitación, incluida dentro de los 5 o 7 días previstos para extender el asiento de inscripción.

Por tanto, se debería facilitar la digitación de los asientos electrónicos de los actos registrales de la fábrica, constitución de régimen de propiedad exclusiva y común, junta de propietarios e independización de unidades inmobiliarias; utilizando para ello, la información ya elaborada por el operador, sea este una inmobiliaria, arquitecto o ingeniero a cargo de la elaboración del proyecto a inscribir; principalmente, la información del predio a independizar, léase: denominación de la unidad inmobiliaria, área, linderos y medidas perimétricas, de modo tal que se cumpla con trasladar la información de su base de datos, a la base de datos del registro, mediante la presentación de un soporte digital, a fin de agilizar el proceso de digitación.

Como antecedente a lo antes indicado, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 186-2004-SUNARP/SN, se aprobó la Directiva N° 0005-2004-SUNARP/SN denominada Normas para Facilitar la Digitación de Asientos Electrónicos, la que tiene por objeto, regular la utilización de discos flexibles y correo electrónico, como un medio de facilitar la preparación de los asientos electrónicos, y reducir el tiempo empleado en la digitación de asientos demasiado extensos.

Esta Directiva, al señalar que se “podrá” presentar la información contenida en los documentos materia de calificación, en discos flexibles o remitidos por correo electrónico, conlleva a que no puede ser exigida y así lo ha establecido el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1423-2013-SUNARP-TR-L:

Se trata de una potestad del usuario, a efecto de facilitar la inscripción, de presentar o no discos flexibles que contengan la transcripción de la información contenida en los documentos materia de calificación, por ende no puede ser exigido.

Sin embargo, creemos que no se debe tratar de una potestad del administrado, sino de un requisito a la presentación del título; en un formato o soporte digital, versión Ms Word compatible con el Sistema Informático Registral; conteniendo principalmente: la denominación, área, linderos y medidas perimétricas de las unidades inmobiliarias a independizar, información que debe ser concordante con el Plano de Independización presentado en el título.

Dentro del contexto expuesto, la información contenida en soporte digital, podría ser contrastada con el plano de independización por el grupo de trabajo denominado “verificadores de planos”. Efectuada la contrastación entre la información contenida en el soporte digital y el Plano de Independización, verificando su concordancia y previa su conformidad, el asiento de inscripción se extenderá conforme a la información contenida en el soporte digital.

Lo antes indicado, creemos, es coherente con la aplicación del Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en la Sesión Extraordinaria del Céntimo Cuadragésimo Primer Pleno del Tribunal Registral de la Sunarp, por el que se ha dispuesto que en caso de discrepancia entre los datos de la memoria y el plano de independización de las unidades inmobiliarias sujetas a alguno de los regímenes de la Ley 27157 prevalecerán, los que aparecen en el plano debiendo extenderse el asiento de inscripción conforme a este.

De este modo, los asientos de inscripción se procesarán de un modo rápido y seguro y, siendo dicho soporte digital un requisito a la presentación de una Solicitud de Inscripción formará parte del título conforme al artículo 7 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.