

sábado 30 de agosto de 2008



## SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

# REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

Aprobado mediante  
RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 248-2008-SUNARP/SN  
de fecha 28 de Agosto de 2008

---

---

## NORMAS LEGALES

---

---

**SEPARATA ESPECIAL**

**RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
Nº 248-2008-SUNARP/SN**

Lima, 28 de Agosto de 2008

Visto el proyecto presentado por la Comisión constituida por Resolución Nº128-2005-SUNARP/SN y 016-2006-SUNARP/SN; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley Nº 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional;

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 540-2003-SUNARP/SN, publicada el 21 de noviembre de 2003, se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, mediante Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN publicada el 16 de marzo de 2005, se efectuaron diversas modificaciones al Reglamento General de los Registros Públicos, tendientes a facilitar y propiciar las inscripciones, a través de normas que hacen predecibles las decisiones de las instancias registrales, unifican sus criterios, establecen límites claros a la calificación y simplifican el procedimiento registral;

Que, mediante Resolución Nº 079-2005-SUNARP/SN publicada el 30 de marzo de 2005, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, de acuerdo a la política de la SUNARP de actualizar y unificar permanentemente sus cuerpos normativos;

Que, en dicho contexto, y a fin que los diversos reglamentos de inscripciones se adecúen a las modificaciones del Reglamento General, mediante Resolución Nº 128-2005-SUNARP/SN y 016-2006-SUNARP/SN, se constituyó la Comisión encargada de evaluar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y proponer las modificaciones pertinentes a la Alta Dirección de la SUNARP;

Que, la citada Comisión presentó el proyecto de nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el que fue pre publicado en el diario oficial El Peruano en dos oportunidades, el 24 de marzo y el 03 de agosto de 2006, recabándose las sugerencias y observaciones de los distintos operadores y público en general, las que contribuyeron a mejorar el texto final del proyecto elevado al Directorio de la SUNARP;

Que, el citado proyecto fue evaluado por el Directorio de la SUNARP en varias sesiones, siendo finalmente aprobado por unanimidad en su sesión del 20 de agosto de 2008, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el literal b) del artículo 18º de la Ley Nº 26366 y literal b) del artículo 12º del Estatuto de la SUNARP;

Estando a lo acordado, y en uso de las atribuciones conferidas por los literales v) y w) del artículo 7º del Estatuto de la SUNARP, aprobado mediante Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Aprobar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que consta de dos (2) secciones, ciento catorce (114) artículos, nueve (9) disposiciones transitorias y siete (7) disposiciones complementarias y finales, cuyo texto forma parte de la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer la publicación del texto completo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado en el artículo 1º, en la página web de la SUNARP.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**MARÍA D. CAMBURSANO GARAGORRI**  
Superintendente Nacional  
de los Registros Públicos

## REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

### SECCIÓN I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 1º.- Contenido del Reglamento**

El presente Reglamento regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

##### **Artículo 2º.- Del Registro de Predios**

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019º del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

##### **Artículo 3º.- De los principios registrales**

Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

##### **Artículo 4º.- Organización de la partida registral: Folio real**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

##### **Artículo 5º.- Organización interna de la partida registral**

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán:

- A) Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
- B) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- C) Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;
- D) Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

E) Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro D);

F) Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, salvo aquellas a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65º del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se extenderán en el rubro que corresponde a la inscripción definitiva.

Cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

##### **Artículo 6º.- Inscripción en mérito a escritura pública**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

##### **Artículo 7º.- Inscripción en mérito a formulario registral**

Cuando las inscripciones se realicen en mérito al formulario registral a que se refiere el artículo 7º de la Ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

##### **Artículo 8º.- Inscripción en mérito a mandato judicial**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

##### **Artículo 9º.- Inscripción en mérito a laudo arbitral**

Los laudos se inscriben en mérito de la copia certificada de la respectiva resolución arbitral, con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59º del Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje.

El Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.

**Artículo 10º.- Inscripción en mérito a acto administrativo**

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

La anotación a que se refiere el párrafo anterior sólo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente o la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa.

**Artículo 11º.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

**Artículo 12º.- Remisión de información catastral**

En el supuesto regulado en el segundo párrafo del artículo 16º, cuando las oficinas registrales involucradas pertenezcan a más de una Zona Registral, actualizada la base de datos de la Zona Registral en la que se inmatriculó el predio, el jefe del área de catastro remitirá la información gráfica del predio inmatriculado al jefe del área de catastro de la otra Zona Registral.

**SECCIÓN II****FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES****TÍTULO I****ASPECTOS GENERALES****Artículo 13º.- Contenido del asiento de inscripción**

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Quando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

- e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;
- f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador.

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La SUNARP podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

**Artículo 14º.- Intervención conjunta de los cónyuges**

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

**Artículo 15º.- Rectificación de la calidad del bien**

Quando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85º del Reglamento General de los Registros Públicos.

**TÍTULO II****INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO****Capítulo I****Inmatriculación****Artículo 16º.- Definición**

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.



Para la inmatriculación de un Predios se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el art. 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar el asiento a favor del titular registral que figura en el Registro.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.

**Artículo 17º.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años**

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años se aplican las siguientes reglas:

- a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión testamentaria sólo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido;
- b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a), el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador.

**Artículo 18º.- Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años**

No se requieren títulos con antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- a) Sentencia o, en el caso de la Ley Nº 27157 y Ley Nº 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o, en el caso de la Ley Nº 27157 y Ley Nº 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;
- c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;
- e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate;
- f) Otros que la ley determine.

**Artículo 19º.- Contenido del asiento de Inmatriculación**

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13º, los siguientes:

- a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;
- b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;
- c) Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente,

por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georreferenciada 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;

- d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20º y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

**Artículo 20º.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo Nº 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en áreas catastradas se presentará el certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo Nº 667 otorgado por la autoridad competente en materia rural.

Tratándose de predios rurales ubicados en áreas no catastradas, pero que cuentan con planos catastrales se presentará el plano catastral del predio a inmatricular donde conste su código de referencia catastral. Tratándose de predios ubicados en área no catastrada y que no cuentan con plano catastral, se presentará el plano perimétrico del predio elaborado y firmado por verificador y debidamente visado por la autoridad competente en materia rural, el que contendrá el respectivo código de referencia catastral. En ambos supuestos se acompañará además la memoria descriptiva del predio firmada por verificador, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, visada por la autoridad competente.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del segundo párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

**Artículo 21º.- Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras**

La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

**Artículo 22º.- Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado**

Para la inmatriculación de predios rurales de dominio privado del Estado deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del

Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya declarado el abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión;

- b) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

**Artículo 23º.- Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado**

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo 22º, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

**Artículo 24º.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares**

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

**Artículo 25º.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda**

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso con resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida.
- b) Resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria;
- c) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

**Artículo 26º.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda**

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso sin resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;
- b) Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- c) Pruebas que acrediten la explotación directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 26 y 27 del Decreto Legislativo N° 667.
- d) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

Por el mérito de los documentos señalados en los literales b) y c), el Registrador dará por cancelada

o condonada la deuda agraria según corresponda, levantando la reserva de propiedad a favor del Estado.

Efectuada esta inscripción, el Registrador deberá comunicar la misma al organismo correspondiente del Sector Agrario.

**Artículo 27º.- Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria**

Para la inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria deberá presentarse:

- a) Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario;
- b) Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, los que podrán constar en instrumento público o privado; o, en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;
- c) Copia de los planos a que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667, según sea el caso.

**Artículo 28º.- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria**

Para la inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria, deberá adjuntarse, además de los requisitos a que se refieren los literales a) y c) del artículo que antecede y, de ser el caso, títulos que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos cinco años. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado.

**Artículo 29º.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas**

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas se presentarán los siguientes documentos:

- a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditados, así como por el funcionario competente.

Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas, sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda. Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación, no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del



Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos, Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos;

- b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;
- c) Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

**Artículo 30º.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas**

Para la inmatriculación del territorio de una Comunidad Nativa se presentarán los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad otorgado por la Dirección Regional Agraria correspondiente y la resolución que la sustenta;
- b) Plano de demarcación territorial con la correspondiente memoria descriptiva, elaborado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad.

**Artículo 31º.- Inmatriculación para anotación de embargo**

La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650º del Código Procesal Civil se realizará en merito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20º, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georeferenciado a la Red Geodésica Nacional.

En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5º y 19º, en lo que resulte pertinente.

**Capítulo II**

**Inscripciones referidas a posesiones informales**

**Artículo 32º.- Inscripción de plano perimétrico**

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;
- b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40º del Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA.

**Artículo 33º.- Inscripción de plano de trazado y lotización**

Para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal, debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente;
- b) Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano

no incluyera dicha relación podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, se presentará además copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40º del Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA.

**Artículo 34º.- Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización**

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios, siempre que la titularidad esté registrada a favor de dicho organismo.

Si la titularidad del predio no está registrada a favor de dicho organismo debe contarse con la autorización expresa de los titulares del predio.

Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39º del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo Nº 09-99-MTC.

**Artículo 35º.- Libre transferencia de predios**

Inscrito el plano de trazado y lotización de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen.

**Artículo 36º.- Suspensión del proceso de saneamiento físico legal**

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22º del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo Nº 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

**Artículo 37º.- Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas arqueológicas, zonas de riesgo o declaradas patrimonio cultural de la nación**

En el caso que el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica, zona de riesgo o declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

**Capítulo IV**

**Parcelación de predios rurales**

**Artículo 38º.- Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas**

Para la inscripción de la parcelación de un predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas, debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios;

- b) Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas;
- c) Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores, y confirmas certificadas por Notario;
- d) Copia del plano de parcelación de acuerdo a lo dispuesto por el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo N° 667.
- a) Resolución municipal de subdivisión y plano respectivo en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;
- c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

#### **Artículo 39°.- Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero**

Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que se encuentre inscrita la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa;
- b) Que se presente la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

### **Capítulo V**

#### **Independización**

##### **Artículo 40°.- Definición**

Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

La independización se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o, en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

El Registrador, al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada.

En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita debe describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.

##### **Artículo 41°.- Requisitos de la Independización**

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

##### **Artículo 42°.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

Quando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

##### **Artículo 43°.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 42°. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;
- b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

##### **Artículo 44°.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito de la Resolución municipal de parcelación emitida de conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.

##### **Artículo 45°.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Reglamento interno;
- b) Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones





de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;

- c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, se entenderá que constituye una sección de dominio exclusivo, debiendo asignársele porcentajes de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que cuente por lo menos con un área proyectada de acceso.

#### **Artículo 46º.- Independización de predio rural**

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 41º, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando el predio a independizar se encuentra en un área donde el organismo competente ha culminado el proceso de levantamiento catastral, se requerirá la presentación del certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, emitido por el órgano competente, tanto del área a independizar como del área remanente;
- b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en un área en el que el órgano competente no ha culminado el proceso de levantamiento catastral, sólo se requerirá la presentación del certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, del área a independizar, acompañado del plano perimétrico y memoria descriptiva del área remanente, firmado por verificador;
- c) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en un área no catastrada, pero cuenta con plano catastral, se requiere la presentación del plano catastral en el que conste el área a independizar, acompañado de los planos perimétricos de ésta y del área remanente firmados por verificador con su respectivo cuadro de datos técnicos en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes. El plano perimétrico del área a independizar debe estar visado por el órgano competente;
- d) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en un área no catastrada y no cuenta con plano catastral, se requiere la presentación del plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva firmados por verificador, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área independizada como del área remanente, acompañada del documento expedido por el órgano competente que acredite que se trata de un predio ubicado en área no catastrada y que no cuenta con planos catastrales.

#### **Artículo 47º.- Independización de bienes del Estado**

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos

y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá legalización notarial.

### **Capítulo VI**

#### **Acumulación**

##### **Artículo 48º.- Inscripción de acumulación**

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

- a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;
- b) Pertenezcan al mismo propietario;
- c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;
- d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia.
- Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;
- e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá legalización notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

##### **Artículo 49º.- Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales**

La acumulación de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, siempre que cumpla con los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 48º, en lo que resulte pertinente, y se acompañe los certificados o planos según los casos siguientes:

- a) Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en un área en la que el organismo competente ha culminado el proceso de levantamiento catastral, se requerirá la presentación de los certificados catastrales a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, emitidos por el órgano

competente, tanto del predio resultante como de los predios que se acumulan;

- b) Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en un área en la que el organismo competente no ha culminado el proceso de levantamiento catastral, se requerirá la presentación del certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667 del predio resultante, acompañado del plano perimétrico de acumulación firmado por verificador y visado por el órgano competente, con su respectivo cuadro de datos técnicos en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios que se acumulan, salvo que dicha información se encuentre contenida en el plano perimétrico;
- c) Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en un área no catastrada pero cuentan con plano catastral, se presentará el plano catastral del predio resultante y el plano perimétrico de acumulación firmado por verificador y visado por el órgano competente, con su respectivo cuadro de datos técnicos en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios que se acumulan como del predio resultante;
- d) Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en un área no catastrada y no cuentan con plano catastral, se presentará el plano perimétrico de acumulación con su respectivo cuadro de datos técnicos firmados por verificador, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante, visado por el órgano competente.

#### **Artículo 50°.- Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares**

En los casos en los que alguno de los predios materia de acumulación esté gravado con hipoteca u otro derecho real de garantía, sólo procederá la acumulación si en la solicitud presentada por el propietario o en documento adjunto al mismo consta además la intervención del o los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando precisa y claramente su conformidad con la acumulación, incluyendo sus firmas certificadas notarialmente.

En el caso de que los predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte los documentos en los que conste la autorización de los órganos jurisdiccionales o administrativos que ordenaron extender las anotaciones de las respectivas medidas cautelares.

En estos casos, la prioridad de los gravámenes o medidas cautelares estará determinada por la fecha del respectivo asiento de presentación.

### **Capítulo VII**

#### **Reglamento Interno**

#### **Artículo 51°.- Inscripción de acto previo al reglamento interno**

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica, salvo disposición expresa en contrario.

#### **Artículo 52°.- Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno**

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extienden al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.

#### **Artículo 53°.- Formalidad del reglamento interno**

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno y las respectivas esuelas de convocatoria o la declaración jurada otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único Oficial (FUO), requerirá legalización notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución de la Gerencia de Titulación de COFOPRI que lo apruebe.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

#### **Artículo 54°.- Inscripción de junta de propietarios**

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, ésta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley No. 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de declaración jurada formulada por el Presidente en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

#### **Artículo 55°.- 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 53°, supuesto en el que bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida del Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de ésta y las cargas que afecten a toda la edificación.



### Capítulo VIII

#### Jurisdicción, nomenclatura y numeración

##### Artículo 56º.- Inscripción de jurisdicción

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a) Resolución municipal;
- b) Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
- c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

##### Artículo 57º.- Nomenclatura

La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a la resolución o al certificado de nomenclatura expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

##### Artículo 58º.- Numeración

La inscripción de la numeración se realiza en mérito a la resolución o al certificado de numeración expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

### TÍTULO III

#### Transferencias de propiedad

##### Artículo 59º.- Contenido del asiento de inscripción de compraventa

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

##### Artículo 60º.- Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento venta

En el caso de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad registrado previamente, para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente se presentará escritura pública o formulario registral otorgado por el vendedor, declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o, en todo caso, que ha operado la transferencia.

Cuando aún no hubiera operado la transferencia sólo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes. La inscripción del pacto, no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores, pero otorga prevalencia a quien hubiere inscrito el pacto a su favor, circunstancia que debe constar en el asiento.

Lo dispuesto en el primer párrafo se aplica a los contratos de arrendamiento que conlleven la transferencia de propiedad luego del pago de determinado número de cuotas de la renta.

##### Artículo 61º.- Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero

Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero se presentará la escritura pública o el formulario registral de transferencia otorgado por las partes.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto en el artículo 107º.

##### Artículo 62º.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13º, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

##### Artículo 63º.- Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de éstos.

##### Artículo 64º.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

##### Artículo 65º.- Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción

La circunstancia de que en el título presentado se deje constancia de la existencia o inexistencia de cargas y gravámenes contrariamente a lo que aparece inscrito en la partida registral, no impide la inscripción de la transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

##### Artículo 66º.- Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita

En los casos de transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la transferencia.

##### Artículo 67º.- Pago con títulos valores

En los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

- a) Se haya pactado el efecto cancelatorio.
- b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.
- c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

##### Artículo 68º.- Cláusula resolutoria expresa

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430º del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

**Artículo 69º.- Resolución de pleno derecho**

La transferencia de propiedad por haber operado la resolución de pleno derecho a que se refiere el artículo 1429º del Código Civil se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por la parte perjudicada con el incumplimiento. A dicho documento se acompañará:

- a) La carta notarial con la que la parte perjudicada requirió a la otra parte para que cumpla con la prestación en el plazo no menor de 15 días a que se refiere el artículo citado, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública;
- b) La declaración jurada con firma certificada de la parte perjudicada, indicando que el deudor no ha cumplido con la prestación debida transcurrido el plazo a que se refiere el literal anterior.

En este caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del formulario registral deberá ser posterior al vencimiento del plazo previsto en el literal a).

**Artículo 70º.- Transferencia por dación en pago o permuta**

Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. En el caso de dación en pago se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.

**Artículo 71º.- Transferencia de propiedad por sucesión**

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquélla. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

**Artículo 72º.- Documento que da mérito a la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales**

La inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior debe verificarse que se haya inscrito previamente el fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales que corresponda.

**Artículo 73º.- Inscripción de renuncia de herencia**

Para la inscripción de la renuncia de herencia constituye acto previo la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria o intestada.

**Artículo 74º.- Donación**

La donación se inscribirá en mérito a escritura pública. En el asiento se hará constar el valor del bien donado y, en su caso, las cargas que ha de satisfacer el donatario.

Cuando se trate de un anticipo de legítima debe acreditarse la condición de heredero forzoso con la copia certificada de la partida respectiva. También podrá acreditarse dicha condición con su inserción en la escritura pública o acompañando la respectiva copia legalizada.

El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.

**Artículo 75º.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación**

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acreditará, además, haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640º del Código Civil.

**Artículo 76º.- Inscripción de la transferencia por aporte**

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 35º del Reglamento del Registro de Sociedades.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

**Artículo 77º.- Inscripción de la transferencia por reducción de capital**

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios, como consecuencia de la reducción de capital de la sociedad, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la reducción de capital, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema del Diario lo permita.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del representante de la sociedad y del adquirente.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

**Artículo 78º.- Transferencia por fusión, escisión y reorganización simple**

La inscripción de transferencias por fusión, escisión y reorganización simple de las sociedades se rige por lo dispuesto en los artículos 123º, 129º y 134º del Reglamento del Registro de Sociedades, respectivamente.

**Artículo 79º.- Transferencia de propiedad en el mandato sin representación**

La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.

En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado bastará la participación unilateral del mandatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que consta el mismo.

**Artículo 80º.- Expropiación**

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se extenderá en mérito a la escritura pública o al formulario registral respectivo, en el que debe consignarse la ley autoritativa de la expropiación, la norma legal que la ejecuta y el monto de la indemnización justipreciada, precisándose si el justiprecio fue pagado o consignado.

Simultáneamente a la inscripción de la transferencia, el Registrador procederá a cancelar los asientos de



inscripción de los derechos reales y personales que resulten incompatibles con la expropiación.

#### **Artículo 81º.- Fideicomiso**

El asiento de inscripción de la transferencia fiduciaria se extenderá en mérito a escritura pública o formulario registral en el que debe consignarse la clase de fideicomiso que se constituye, la indicación del fideicomitente, del fiduciario y, en su caso, del fideicomisario.

#### **Artículo 82º.- Independización por cambio de titularidad**

Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

### **TÍTULO IV**

#### **Cargas y Gravámenes**

#### **Artículo 83º.- Inscripción de hipoteca**

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable; y,
- c) La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

En los casos de constitución de hipoteca de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.

#### **Artículo 84º.- Ampliación del asiento de hipoteca**

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 87º, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito al documento fehaciente en el que conste cualquiera de dichas circunstancias.

#### **Artículo 85º.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, cualquiera sea el título o modalidad de constitución de ésta.

#### **Artículo 86º.- Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas**

La cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz dará lugar, además, a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquélla. En estos casos, la liquidación de los derechos registrales comprenderá un único pago por derechos de inscripción y, por derechos de calificación, el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados.

El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de ésta y al del asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas. En estos casos, la liquidación comprenderá el pago único por derechos de inscripción y el pago de los derechos de calificación que correspondan a los asientos cuya cancelación se solicitó. Los derechos de calificación correspondientes a

la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sean solicitadas.

#### **Artículo 87º.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes**

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3º de la Ley Nº 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240º del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3º de la Ley Nº 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, sólo caducarán si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

#### **Artículo 88º.- Asiento de cancelación de gravámenes**

El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, de conformidad con lo previsto en el artículo 87º del presente Reglamento.

#### **Artículo 89º.- Caducidad de medidas de ejecución, anotaciones de demanda y demás medidas cautelares**

Las medidas de ejecución, las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625º del referido Código.

#### **Artículo 90º.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad**

No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3º de la Ley Nº 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada.

#### **Artículo 91º.- Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley Nº 26639**

El plazo de caducidad establecido en el artículo 3º de la Ley Nº 26639, no es de aplicación a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular que por su naturaleza no caducan.

#### **Artículo 92º.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero**

Lo dispuesto en el artículo 172º de la Ley Nº 26702 no resulta aplicable a las empresas del sistema financiero cuya personalidad jurídica se ha extinguido, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 87º.

#### **Artículo 93º.- Renovación de los asientos de inscripción**

La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3º de la Ley Nº 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

El asiento de renovación de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3º de la Ley N° 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625º del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

#### **Artículo 94º.- Caducidad del asiento renovado**

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 93º se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

#### **Artículo 95º.- Anotación de embargo**

La anotación de embargo se extenderá en mérito de la resolución que concede la medida, la que contendrá la individualización del predio afectado y el monto de la afectación.

Para el caso del embargo ordenado en sede administrativa se requiere, además, que el ejecutor y el auxiliar coactivo se encuentren acreditados ante el Registro.

El número de la partida registral del predio debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial o administrativo correspondiente.

#### **Artículo 96º.- Anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero**

Cuando el Juez disponga la anotación del embargo de inmueble inscrito a nombre de persona distinta al deudor, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 650º del Código Procesal Civil, en el parte judicial respectivo debe constar la circunstancia de haberse notificado al titular registral.

#### **Artículo 97º.- Cancelación de medidas cautelares**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo disposición en contrario.

Tratándose de embargos anotados en virtud de resolución administrativa, el asiento de cancelación se extenderá en mérito de la resolución administrativa que así lo ordena. Cuando la normativa lo exija deberá acreditarse que el acto administrativo ha quedado firme.

#### **Artículo 98º.- Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625 del Código Procesal Civil**

El asiento de cancelación por caducidad de las medidas cautelares dictadas en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, conforme a lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

#### **Artículo 99º.- Renovación de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución**

La actualización de la anotación de medida cautelar, de embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados al amparo de las normas del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se rige por lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 93º, y procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

#### **Artículo 100º.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio**

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la

independización previa. Cuando la determinación del área sobre la que recae el derecho no aparezca claramente en el título, se requerirá la presentación de planos.

#### **Artículo 101º.- Inscripción de anticresis**

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

- a) El monto de la deuda garantizada;
- b) La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte; y,
- c) La fecha de vencimiento de la deuda garantizada.

#### **Artículo 102º.- Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una anticresis en los casos de extinción de la obligación garantizada y renuncia del acreedor, será suficiente presentar la escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor en tal sentido.

#### **Artículo 103º.- Anotación de bloqueo registral**

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extiende en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.

La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con las disposiciones vigentes.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación y caduca al vencimiento de dicho plazo o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6º del Decreto Ley N° 18278.

Procede la inscripción del bloqueo inclusive después de transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, cuando no haya podido inscribirse dentro de dicho plazo, por suspensión o prórroga del plazo de vigencia de su asiento de presentación. En este caso, para que el título que contiene el acto definitivo goce de los efectos del bloqueo, debe presentarse dentro de los 60 días hábiles contados desde la fecha del asiento de presentación del bloqueo.

#### **Artículo 104º.- Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral**

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

#### **Artículo 105º.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333**

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5º y 13º de la Ley N° 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5º de la Ley N° 27333.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.

No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no



comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

**Artículo 106º.- Anotación preventiva a solicitud de organismo competente**

Las anotaciones preventivas previstas en los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva u otros regulados en disposiciones especiales, se extenderán en mérito del oficio del organismo competente solicitando la anotación, acompañado de la copia certificada de la respectiva solicitud y, en su caso, de los planos correspondientes.

**Artículo 107º.- Inscripción del arrendamiento financiero**

En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra.

**Artículo 108º.- Inscripción del derecho de superficie**

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;
2. La indicación de que el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o sobre ambos;
3. El plazo de duración;
4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;
5. El nombre del titular del derecho de superficie; y,
6. El traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda.

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de ambos derechos en la misma partida especial.

**Artículo 109º.- Anotación de correlación**

Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede.

**Artículo 110º.- Extinción del derecho de superficie y cierre de partida**

Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre.

**Artículo 111º.- Inscripción de servidumbre**

La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del predio dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que éste se encuentra favorecido con la servidumbre.

**Artículo 112º.- Acción pauliana**

El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195º del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto.

**Artículo 113º.- Emisión de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable**

Sólo procede la inscripción del acto de emisión de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244º de la Ley de Títulos Valores, cuando el único gravamen inscrito en la partida sea la hipoteca.

**Artículo 114º.- Inscripción de condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación**

Para la inscripción de la condición de bien integrante del patrimonio cultural de la nación de un predio inscrito, se requiere la presentación de la Resolución del Instituto Nacional de Cultura que declara al predio como bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, la que debe contener la plena identificación del predio o predios afectados.

Cuando la resolución no precise la partida o partidas de los predios afectados o, se indique que la afectación es parcial, se presentará además el plano georeferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Sólo se requerirá informe técnico del área de catastro en los supuestos del párrafo anterior. Dicho informe precisará, en su caso, las partidas en las que se encuentran inscritos los predios afectados y si la afectación comprende parte o todo el predio.

No constituye acto previo para la inscripción prevista en este artículo la declaratoria de fábrica.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.- Vigencia**

El presente Reglamento entrará en vigencia a los 30 días de su publicación en el diario oficial El Peruano y se aplicará inclusive a los procedimientos en trámite.

**SEGUNDA.-** Los capítulos II, VIII y IX del Título II de la Sección II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y sus modificatorias, se mantendrán vigentes hasta su adecuación a la Ley N° 29090, de conformidad con lo dispuesto en la Sexta Disposición Final de dicha Ley.

**TERCERA.-** La Sección III del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y sus modificatorias, se mantendrá vigente hasta la aprobación del Decreto Supremo que establezca y reglamente el Procedimiento Especial de Titulación a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria y Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089 que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

**CUARTA.- Duplicidad de partidas provenientes del ex RPI y ex RPU**

En los casos de existencia de duplicidad de partidas generada en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar

tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

**QUINTA.- Levantamiento de anotaciones de cierre**

En los casos en los que como consecuencia de la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano se cerraron partidas en el ex Registro de Propiedad Inmueble sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en aquél, la Gerencia Registral procederá de la siguiente manera:

- a) Si la partida cerrada en el ex Registro de Propiedad Inmueble no pudo ser trasladada al ex Registro Predial Urbano por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre a efectos de iniciar el respectivo procedimiento de cierre de partida por duplicidad, si se tratara de partidas incompatibles o, el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la de mayor antigüedad, en el caso de partidas con inscripciones compatibles. En la misma resolución que ordena el levantamiento se dispondrá el inicio del procedimiento de cierre o el cierre y correlación.
- b) Si se omitió abrir la partida en el ex Registro Predial Urbano, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

**SEXTA.- Aplicación progresiva del artículo 11º del RIRP**

Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11º del presente Reglamento, de acuerdo con la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

**SÉTIMA.- Título inscribible para actos de disposición**

En aplicación del artículo 7º de la Ley N° 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley N° 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

**OCTAVA: Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley N° 28473**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad.

**NOVENA .- Independización en mérito a título archivado**

En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES****PRIMERA.- Valor referencial de las sumillas**

La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente referencial.

**SEGUNDA.- Norma derogatoria**

Derógase el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y sus modificatorias, sin perjuicio de lo dispuesto en la segunda y en la tercera disposición transitoria.

**TERCERA.- Unidades registrales móviles**

La Superintendencia Nacional, a solicitud de los jefes zonales o por iniciativa propia, podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción.

**CUARTA.- Base de datos de funcionarios que expiden documentos inscribibles**

La Gerencia Registral y la Gerencia de Informática de la Sede Central promoverán la implementación de una base de datos nacional que contenga la relación de notarios, magistrados y demás funcionarios públicos que autorizan o expiden documentos inscribibles, con el respectivo registro de firmas y demás información relevante para facilitar la calificación del Registrador.

**QUINTA.- Supuesto excepcional de independización**

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

**SEXTA.- Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas**

Si en la partida registral el área o medidas perimétricas del predio están expresadas con decimales de uno o más dígitos y al solicitarse la inscripción de un nuevo acto, el área del predio se expresa con decimales de mayor número de dígitos, el Registrador, con la sola verificación de la equivalencia de conformidad con el sistema métrico decimal procederá a la inscripción del nuevo acto.

Para consignar en la partida el área o medidas perimétricas del predio expresadas en decimales de más dígitos bastará la comunicación formulada por la entidad competente acompañada del certificado, plano o código catastral, según corresponda.

**SÉTIMA.- Cancelación de cargas técnicas**

Las cargas extendidas de conformidad con el último párrafo del artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios derogado por la segunda disposición complementaria y final, relativas a unidades inmobiliarias con edificaciones consolidadas, serán canceladas en virtud de un nuevo informe técnico de verificación.

Cuando la carga se hubiera extendido con ocasión de la independización efectuada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley N° 27333, la cancelación de la carga se efectuará en mérito de la Declaración de Fábrica del predio aprobada por la Municipalidad competente, conjuntamente con la inscripción de ésta.