

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABELICA

(Creada por Ley N°. 25265)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS**



TESIS

**“FACTORES QUE IMPOSIBILITAN LA INSCRIPCIÓN
DE PRIMERA DE DOMINIO ANTE LA SUNARP –
LOCALIDAD DE HUANCABELICA, AL 2013”**

LINEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO PRIVADO

PRESENTADA POR:

BACH. MARÍA MARGARITA PUENTE TICONA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

HUANCABELICA, PERÚ

2018



UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA
(Creada por Ley N° 25265)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la Sala de Simulaciones de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, en la ciudad universitaria, a los 18 días del mes de setiembre del 2018, siendo las 16:00 horas, se reúnen los miembros del Jurado Calificador conformado por:

PRESIDENTE : Dr. Denjiro Félix DEL CARMEN IPARRAGUIRRE

SECRETARIO : Mg. Job Josué PEREZ VILLANUEVA

VOCAL : Mg. Pedro Mijail ORELLANA PEREZ

Ratificados mediante Resolución Decanal N° 207-2018-RD-FDYCCPP-UNH, del 29 de agosto del 2018.

Trabajo de Investigación:

"FACTORES QUE IMPOSIBILITAN LA INSCRIPCIÓN DE PRIMERA DE DOMINIO ANTE LA SUNARP - LOCALIDAD DE HUANCAMELICA, AL 2013".

Cuyo(a) autor(a) es:

Sr. (Srta.) Bachiller: PUENTE TICONA María Margarita

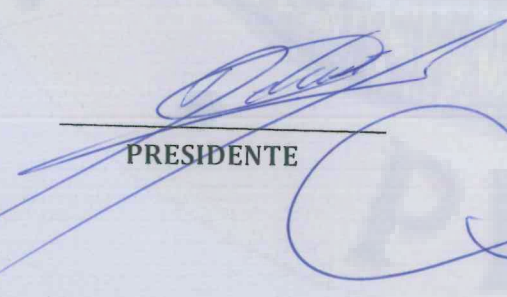
A fin de proceder a la evaluación, se invita al público presente y al sustentante abandonar el recinto; y luego de la correspondiente deliberación por parte del jurado, se llegó al siguiente resultado:

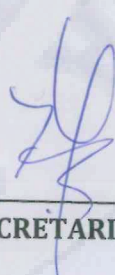
APROBADO ☒

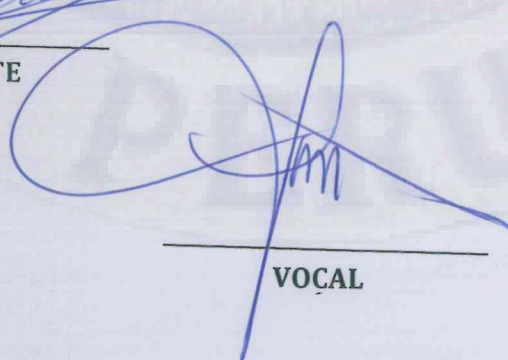
POR Unanimidad

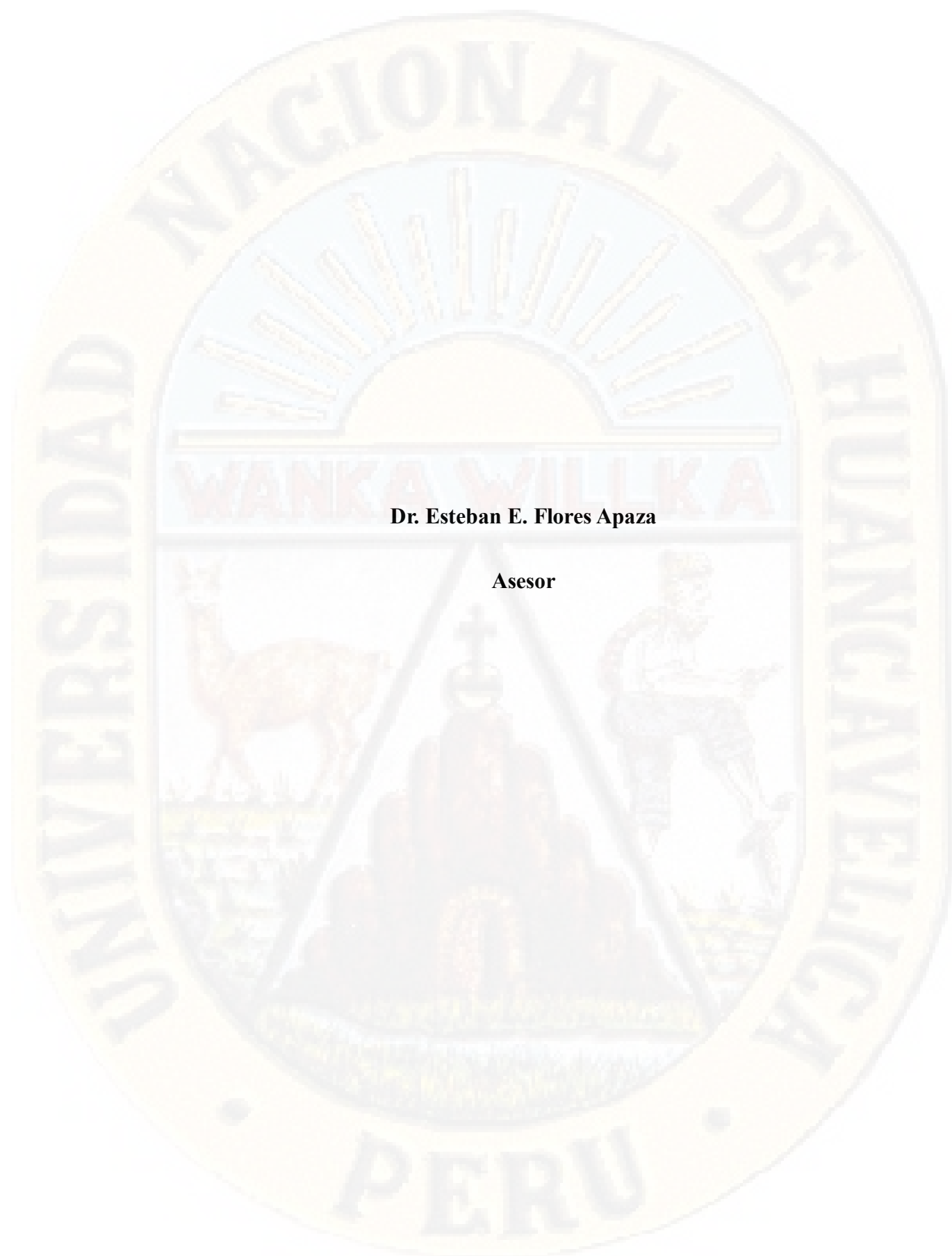
DESAPROBADO ☐

En conformidad con lo actuado, suscribimos al pie con nuestras firmas.


PRESIDENTE

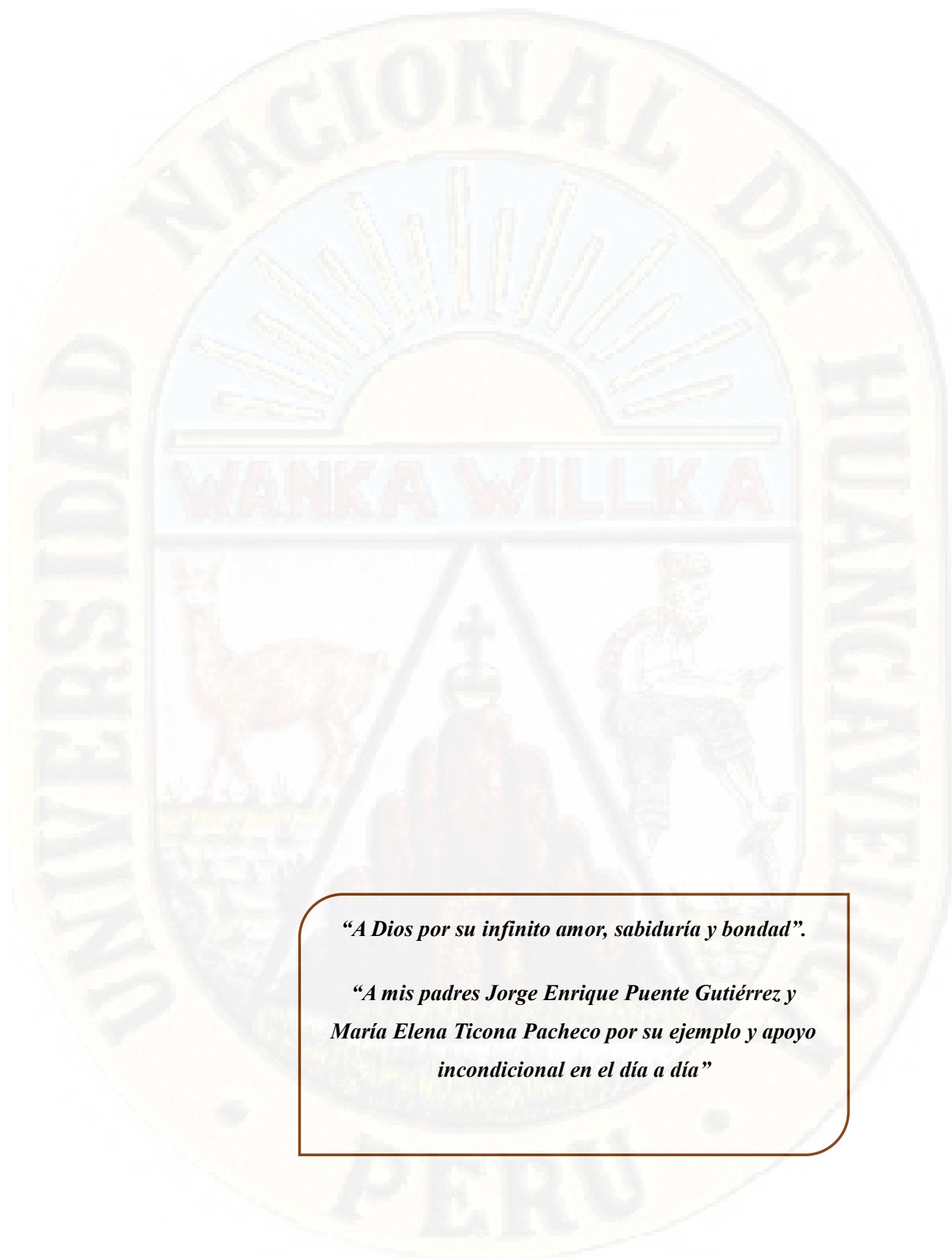

SECRETARIO


VOCAL



Dr. Esteban E. Flores Apaza

Asesor



“A Dios por su infinito amor, sabiduría y bondad”.

***“A mis padres Jorge Enrique Puente Gutiérrez y
María Elena Ticona Pacheco por su ejemplo y apoyo
incondicional en el día a día”***

ÍNDICE

PORTADA.....	i
ACTA DE SUSTENTACIÓN	ii
DEDICATORIA	iv
ÍNDICE	v
RESUMEN	x
INTRODUCCIÓN	xiv

CAPÍTULO I

PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema	16
1.2. Formulación del problema	17
1.2.1. Formulación del problema general	17
1.2.2. Formulación del problema específico	17
1.3. Objetivos	18
1.3.1. Objetivo general	18
1.3.2. Objetivos específicos	18

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes	21
2.1.1. A nivel internacional	21
2.1.2. A nivel nacional	21

2.1.3. A nivel local	23
2.2. Bases teóricas	24
2.2.1. El derecho registral y la inscripción de predios	24
2.2.1.1. Proceso de formación del registro de predios en el Perú.	24
2.2.1.2. Definición de registro de predios.....	32
2.2.1.3. Principios registrales	33
2.2.1.4. Naturaleza del procedimiento de registro de predios.....	38
2.2.1.5. Finalidad de un registro de predios	38
2.2.1.6. Elementos del registro de predios	39
2.2.1.7. Instancias del registro de predios.....	42
2.2.1.8. El contenido de una partida registral.....	42
2.2.1.9. Inscripciones según al documento de origen.....	44
2.2.2. Primera inscripción de dominio	45
2.2.2.1. Definición de inscripción de primera de dominio	45
2.2.2.2. Presupuestos de la primera inscripción de dominio.....	46
2.2.2.3. Reglas de inmatriculación para la calificación	46
2.2.2.4. Inscripción de primera de dominio por entidades formalizadoras	47
2.2.2.5. Contenido del asiento registral	48
2.2.2.6. Presentación de plano perimétrico	48
2.2.2.7. Derechos obtenidos en la inscripción.....	49

2.2.2.8. Mecanismos	50
2.2.3. Seguridad jurídica del derecho propiedad.....	52
2.2.4. Factores propuestos	52
2.2.4.1. Definición de factor	52
2.2.4.2. Factor legal – administrativo	53
2.2.4.3. Factor económico.....	53
2.2.4.4. Factor socio - cultural.....	53
2.3. Hipótesis.....	53
2.3.1. Hipótesis general	53
2.3.2. Hipótesis específicas.....	54
2.4. Definición de Términos	55
2.5. Variables de estudio	58
2.5.1. Variable	58
2.5.2. Operacionalización de Variable	58

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Ámbito de estudios	62
3.2. Tipo de investigación	63
3.3. Método de investigación	63
3.4. Diseño de investigación	64
3.5. Población, muestra y muestreo.....	65
3.5.1. Población.....	65
3.5.2. Muestra	65
3.5.3. Muestreo.....	65
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	65

3.6.1. Las técnicas.....	65
3.6.2. Los instrumentos.....	65

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSION

4.1. Presentación de resultados.....	67
Tabla N° 01.....	68
Gráfica N° 01.....	68
Tabla N° 02.....	70
Gráfica N° 02.....	70
Tabla N° 03.....	72
Gráfica N° 03.....	72
Tabla N° 04.....	74
Gráfica N° 04.....	74
Tabla N° 05.....	76
Gráfica N° 05.....	76
Tabla N° 06.....	78
Gráfica N° 06.....	78
Tabla N° 07.....	80
Gráfica N° 07.....	80
Tabla N° 08.....	82
Gráfica N° 08.....	82
Tabla N° 09.....	84
Gráfica N° 09.....	84
Tabla N° 10.....	86
Gráfica N° 10.....	86

Tabla N° 11	88
Gráfica N° 11	88
Tabla N° 12.....	90
Gráfica N° 12.....	90
Tabla N° 13.....	92
Gráfica N° 13.....	92
4.2. Proceso y prueba de hipótesis.....	94
4.3. Discusión de resultados.....	94
4.4. Discusión de antecedentes.....	95
Conclusiones.....	101
Recomendaciones	102
Referencias Bibliográficas	104
Anexos	107

RESUMEN

La investigación partió del **problema** por entender ¿Cuáles son los factores que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013?; para lo cual se planteó como **objetivo** el determinar, si para tal imposibilidad de inscripción de primera de dominio, incide el factor legal – administrativo, el factor económico y el factor socio – cultural.

La investigación se ubicó dentro del **tipo** descriptivo - explicativo, con el fin de observar, estudiar y analizar, la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que tiene por finalidad la seguridad jurídica del derecho de propiedad, y a partir de ello determinar la incidencia de factores o sub factores que imposibilitan a los titulares de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para dar ingreso de los mismos al sistema registral; en consecuencia, se planteó como **hipótesis** la incidencia del factor administrativo, el factor económico y el factor socio cultural; se utilizó los **métodos** analítico – sintético para desintegrar y a la vez englobar las causas entendidas como factores, formándolo en tres grupos como son factor legal administrativo, factor económico y factor socio cultural, los mismos que a la vez conservan esa desintegración para poder analizarlos de forma independiente enfocado en la realidad de un determinado contexto; deductivo – inductivo, con este método se ha podido observar las causas de la problemática de la informalidad predial, asimismo se ha establecido que los sub y/o factores propuestos imposibilitan la inscripción de primera de dominio y ante tal hecho se tiene como resultado la informalidad predial; de la misma manera el método dogmático fue empleado para plantear soluciones en la normativa registral que permita erradicar la informalidad predial con el estudio de la simplificación del proceso de inscripción, control de costos, difusión institucional e implementación de organismos que apoyen a establecer cultura registral.

La presente investigación ha planteado un **diseño** Descriptivo - Simple, con una **muestra** de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013 y un **muestreo** no probabilístico.

Para la **recolección de información** se utilizó encuestas; llegando a **la conclusión** que la incidencia del factor legal - administrativo, el factor económico y el factor socio cultural imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, conforme así deviene de la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013.

Palabras clave: Factores que imposibilitan inscripción de primera de dominio.



ABSTRACT

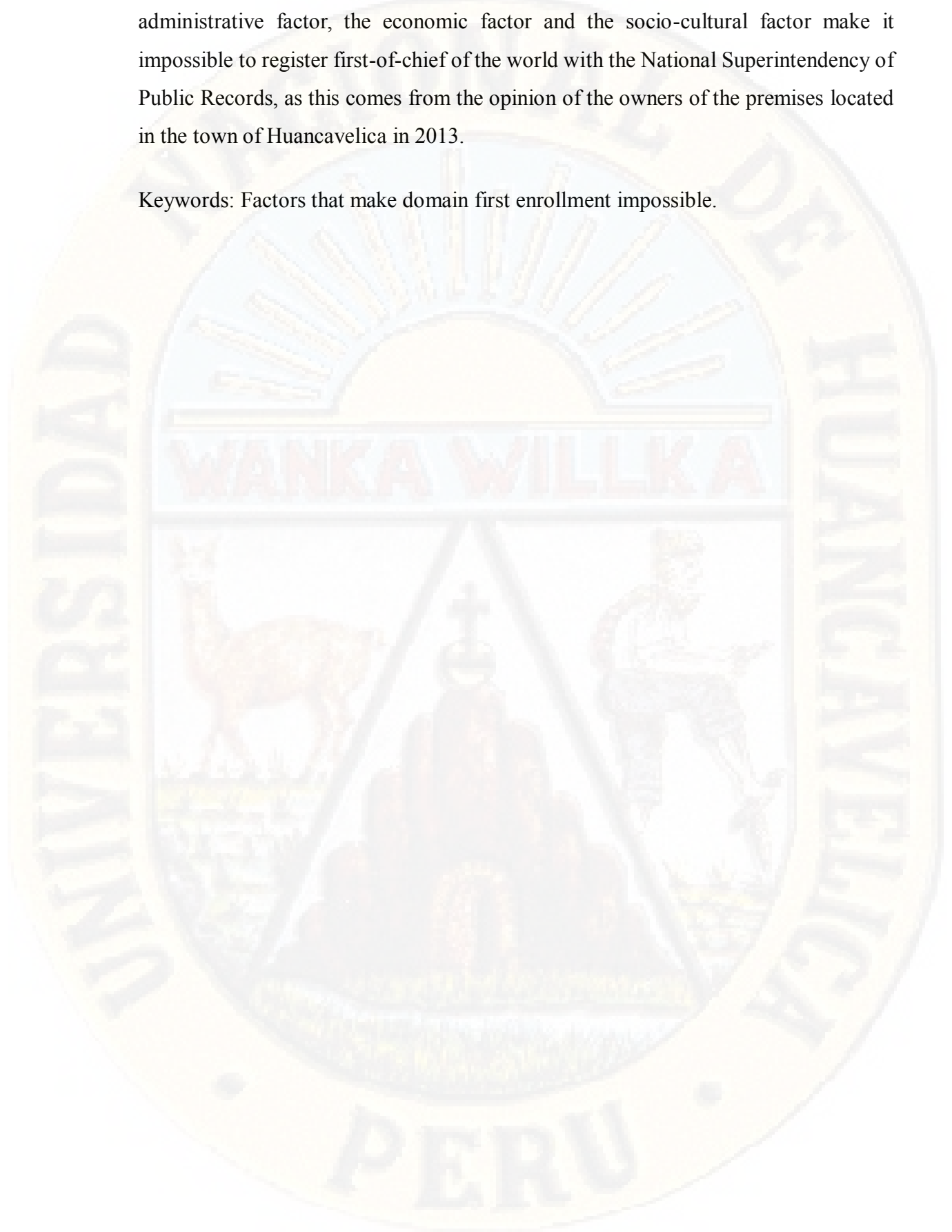
The research was based on the problem by understanding What are the factors that affect the impossibility of the impossibility of the imposition of the first domain registration before the National Superintendency of Public Records, in the owners of premises located in the locality of Huancavelica to 2013?; for which the objective was to determine, if for such impossibility of first-place registration of domain, the legal – administrative factor, the economic factor and the socio-cultural factor.

The investigation was placed within the descriptive - explanatory type, in order to observe, study and analyze, the first registration of dominance before the National Superintendency of Public Records, which aims at the legal certainty of the right to determine the incidence of factors or sub factors that make it impossible for property owners located in the town of Huancavelica to 2013, to give their entry into the registration system; consequently, the impact of the administrative factor, economic factor and socio-cultural factor was raised as hypotheses; analytical-synthetic methods were used to disintegrate and at the same time encompass the causes understood as factors, forming it into three groups such as administrative legal factor, economic factor and cultural socio-factor, the same that at the same time retain that disintegration to be able to analyze them independently focused on the reality of a given context; deductive – inductive, with this method it has been possible to observe the causes of the problem of predial informality, it has also been established that the suband/or factors proposed make it impossible to register first of domain and in the face of such a fact is the result predial informality; in the same way the dogmatic method was used to propose solutions in the registry regulations that allow to eradicate the informality of the predial with the study of the simplification of the registration process, cost control, institutional dissemination and implementation of agencies that support establishing record culture.

This research has proposed a Descriptive - Simple design, with a sample of 50 owners of premises located in the town of Huancavelica in 2013 and a non-probabilistic sampling.

Surveys were used for information collection; concluding that the impact of the legal-administrative factor, the economic factor and the socio-cultural factor make it impossible to register first-of-chief of the world with the National Superintendency of Public Records, as this comes from the opinion of the owners of the premises located in the town of Huancavelica in 2013.

Keywords: Factors that make domain first enrollment impossible.



INTRODUCCIÓN

La informalidad predial a falta de la inscripción registral, es un problema en el Perú que acarrea preocupación, de lo cual no se ha visto ajena la localidad de Huancavelica, como se puede deducir de las estadísticas obtenidas de la página oficial de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, pues causa asombro que en el año 2013, Huancavelica como departamento sólo tenga 572 predios ingresados al registro, en referencia a 9500 viviendas catastradas (actualización al año 2013) como localidad (zona urbana).

Bajo tal problemática, la presente investigación pretende determinar, si para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incide ciertos factores en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica; en consecuencia se propone el factor legal – administrativo que engloba la burocracia, la deficiente atención y orientación en instituciones intervinientes y la permisibilidad legal, el factor económico entendido como los altos costos de tramitación y el factor socio – cultural asociado a la falsa idea de seguridad y el desconocimiento de la importancia del registro de predios; para cuya comprobación se sustenta una investigación que permita, analizar el fenómeno social de la informalidad predial bajo la modalidad de causalidad; empleando métodos, que cómo estrategias partan de la información global a lo particular, para su análisis desintegrado y especializado.

En ese sentido, la presente investigación se justifica en alcanzar la seguridad jurídica del Derecho de Propiedad a partir del ingreso de predios al sistema registral, identificando la raíz problemática en los propietarios sometidos a su tramitación, para así plantear posibles soluciones, así como, para que sea el cimiento de nuevas investigaciones relacionadas a la materia.

Cabe precisar que la presente investigación tendrá lugar en la localidad de Huancavelica como ámbito de estudio, bajo una muestra de 50 propietarios que no han

efectuado la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, seleccionados con un muestreo no probalístico.

Bajo esa línea se ha recopilado en el Marco Teórico antecedentes de investigaciones a nivel internacional y nacional relacionadas a la presente, con el fin de rechazar teorías y/o confirmarlas; así también se ha procedido a la recopilación de información en materia registral enfatizando en temas del Registro de Predios, y la Inscripción de Primera de Dominio.

Es en ese sentido, para poder obtener información de los mismos propietarios se ha empleado una encuesta como instrumento de investigación, la misma que ha sido procesada y sustentada todo ello con la finalidad de corroborar la hipótesis planteada.

Finalmente se ha arribado a las conclusiones y recomendaciones teniendo como referencia la variable de estudio.

CAPÍTULO I

PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

La falta de inscripción registral, es un problema en el Perú que acarrea preocupación, pues aún se está frente a un grupo considerable de predios no matriculados, conforme así el doctrinario (Gonzales Barron G. , 2012) afirma en su libro titulado Derecho Registral y Notarial, cuando refiere: “A pesar del tiempo transcurrido, aún existen grandes extensiones de propiedad territorial que no han sido inmatriculadas, es decir que nunca han tenido ingreso a la vida registral”. (p.180)¹; de lo cual no se ve ajena la localidad de Huancavelica, pues solo basta tomarle atención a las estadísticas de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en lo que respecta a la primera inscripción de una propiedad.

Esta ausencia de registro repercute sobre el bienestar jurídico, material y económico de los propietarios frente a sus predios, en el sentido que restringe el poder directo e inmediato, por el cual dicho titular tiene la capacidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien, sin más limitaciones que las que imponga la ley (Código Civil "artículo 923", 1984). Pues, ser propietario no solo equivale a poder manejar un predio con un enfoque de vivienda, es también poder usarlo con fines de inversión económica, empleando instituciones jurídicas como las hipotecas, alquileres, compra-ventas, usufructos, servidumbres, superficies, entre otras.

Cabe precisar que, si los titulares de predios tuvieran una correcta protección en el

¹ Gonzales, 2012, p.180 “Derecho Registral y Notarial”

marco del Derecho Registral, generaría en ellos mismos y en los terceros intervinientes, la confianza necesaria para involucrarse en transacciones y movimientos económicos, que de forma global darían dinamismo en el tráfico jurídico.

Además de ello, y primordialmente el objetivo del ingreso de un predio a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos por medio de la inscripción de primera de dominio o denominada por la base normativa registral “inmatriculación”, es individualizar el patrimonio propio, para distinguirlo del resto, con efecto contiguo de cognoscibilidad suficiente, gestando así predicción con respecto a futuros actos y con ello seguridad jurídica.

Bajo esta línea problemática nace la inquietud por entender porque a pesar de su vital importancia y lo beneficioso que le resulta a los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, no efectúan la inscripción de primera de dominio, también entendida por (Candela Cerdan, 2009) con el término: “Inmatriculación” (p. 309) 2. ¿Cuáles son esos factores que los imposibilitan?, ante estas circunstancias se planteó la incidencia del factor legal – administrativo, el factor económico y el factor socio cultural, así como los sub factores que cada uno posee.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Formulación del problema general

¿Cuáles son los factores que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013?

1.2.2. Formulación del problema específico

- A)** ¿Cuáles son los sub factores del **factor legal - administrativo** que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013?
- B)** ¿Cuáles son los sub factores del **factor económico** que inciden para la

2 Candela, 2009, p. 309 “Manual para Técnico Documental en Notarias”

imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013?

- C) ¿Cuáles son los sub factores del **factor socio - cultural** que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar, si para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incide en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, el factor legal – administrativo, el factor económico y el factor socio - cultural.

1.3.2. Objetivos específicos

- A) **Analizar** la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, y a partir de ello **establecer** que sub factores engloban el **factor legal – administrativo**, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- B) **Analizar** la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013 y a partir de ello **concertar** que sub factores engloban el **factor económico**, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- C) **Analizar** la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013 y a partir de ello **fijar** que sub factores engloban el **factor socio - cultural**, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

1.4. Justificación

Considerando la importancia de garantizar la Seguridad Jurídica del Derecho de Propiedad Predial, mediante la inscripción de primera de dominio ante la

Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que esgrimida por el autor (Téllez Miguélez, 1997), sobre lo expresado por Vallet de Gytisolo, se entiende como: “El Derecho tal cual es, en todo su contenido propio, y que se mueve, no en el campo de los valores, sino en el de las titularidades del Derecho”. (p. 21) ³, surgió la necesidad de entender si los factores legal – administrativo, económico y socio – cultural, inciden en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para la imposibilidad de dar ingreso de sus predios a la vida registral.

Asimismo, analizando la raíz problemática, se efectuó el planteamiento de recomendaciones sobre posibles soluciones, así como, que la presente investigación sea el sustento de otras investigaciones sobre la materia.

A) Justificación teórica.

Con la presente investigación se buscó verificar, rechazar, y/o aportar teorías en relación a los factores que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros. Para lo cual se ha recopilado información teórica doctrinal en materia registral, con énfasis en Registro de Predios e Inscripción de Primera de Dominio, así como del análisis, definición y acepción de los factores propuestos; además de la opinión clasificada de los mismos propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica.

B) Justificación práctica.

La justificación de esta naturaleza radica en señalar el uso aplicativo que se sugirió dar a los factores y/o sub factores que inciden para la imposibilidad de inscribir la primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que no permiten llegar alcanzar en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, la tan ansiada Seguridad Jurídica del Derecho de Propiedad Predial y gozar de todos sus efectos. Precizando que dichos resultados aplicados servirán de base para plantear proyectos de ley en materia registral en el sentido de la simplificación de trámites administrativos (burocracia), reducción de costos de tramitación, difusión eficaz y eficiente de información, implantar cultura registral en propietarios, control

³ Téllez, 1997, p. 21 “Seguridad Jurídica y Registro de la propiedad”

de la permisibilidad legal, entre otros.

C) Justificación metodológica.

En la presente investigación se empleó el **MÉTODO DESCRIPTIVO** con el fin de describir la falta de inscripción registral predial ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por parte de los propietarios de la localidad de Huancavelica al año 2013, en consecuencia, se planteó la hipótesis como respuesta al señalado fenómeno.

Asimismo, se empleó el **MÉTODO EXPLICATIVO** para identificar las causas del fenómeno antes descrito propuesta como factores y/o sub factores.

También se empleó el **INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN (ENCUESTA)** para recabar la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que no realizaron la inscripción de primera de dominio ante Superintendencia Nacional de Registros Públicos, analizando los factores y/o sub factores que inciden en ellos.

D) Justificación social.

La presente investigación es relevante socialmente porque nos va permitir mejorar la situación jurídica de los predios ubicados en la localidad de Huancavelica, a base de la determinación de la incidencia de factores y/o sub factores en los propietarios que pretenden ingresar al sistema de registro, el cual tiene por finalidad fortalecer la Seguridad Jurídica del Derecho de Propiedad Predial y eliminar la informalidad. Estableciendo de manera ordenada la titularidad de las propiedades y la cognosibilidad de ello frente a terceros, disminuyendo así los conflictos que por su irregularidad se genera en una sociedad. Asimismo, resulta beneficioso económicamente ya que permite a los propietarios capitalizar en un porcentaje mayor el dinero por arriendos, compra-ventas, servidumbres, hipotecas y demás, al mismo tiempo que a una sociedad con el pago de tasas de transacción.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. A nivel internacional

A nivel internacional presentamos un antecedente, el mismo que se detalla a continuación:

A. La investigación del tesista (De León Alemán, 2012), de la Universidad de San Carlos de Guatemala, cuyo Título es **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE – REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**, el cual concluye:

- El Estado no protege los derechos de los compradores, ni los derechos de las terceras personas por parte de la creación de mecanismos que mejoren, y garanticen la seguridad jurídica de los bienes dentro de una sociedad.

2.1.2. A nivel nacional

A nivel nacional presentamos tres antecedentes, los mismos que se detallan a continuación:

A. La investigación del tesista (Ramos Bernaola, 2013), de la Universidad Nacional de Ingeniería del Perú, cuyo Título es **“LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

– **SUNARP Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL; DEPARTAMENTO DE LIMA, PERIODO 2005 - 2009**”, el cual concluye:

- Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Hipótesis General, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inscripción de Predios en la SUNARP, sí influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009”**.
- Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005-2009”**.

B. La investigación del tesista (Aliaga Blanco, 2012), de la Pontificia Universidad Católica del Perú, cuyo título es **“DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ”**, el cual concluye:

- Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.
- En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, **factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.**
- Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) **Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.**
- Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados

principalmente **por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.**

C. La investigación del tesista (Infante Cisneros, 2014) de la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga, cuyo título es **“DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ”**, el cual concluye:

- Finalmente, una vez que se introduzcan normas que flexibilicen o produzcan la **reducción de los costos de transacción, se debe mejorar el servicio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, implementando la calidad con el que se debe atender a los usuarios o administrados a fin de que a éstos les sean fácil la indagación de los antecedentes dominiales del bien que ha de transferirse, sin más espera que lo necesario como para que el mercado opere con la rapidez posible. Se deben suprimir los procedimientos innecesarios, incluso rebajando los costos de indagación. Existen muchas circunstancias que hacen que también la tramitación para la indagación e inscripción registral se tomen burocráticos.** Este tema sería un tema de otro estudio para establecer cuáles son los procedimientos que se deben cambiar a nivel registral. El mejoramiento del servicio también debe radicar en que la publicidad del catastro que administra Registros Públicos debe ser de fácil accesibilidad para tener certeza de la existencia en el espacio del bien y de su determinabilidad como requisito para la validez del acto jurídico de transmisión.

2.1.3. A nivel local

En la búsqueda de información sobre los antecedentes propios al tema de la investigación, a nivel local se ha podido verificar minuciosamente que tanto la Biblioteca del Ministerio Público, Poder Judicial, Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica e Internet, no existe ninguna clase de investigación sobre los factores que imposibilitaron la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia

Nacional de Registros Públicos como tampoco relacionados al mismo.

2.2. Bases teóricas

2.2.1.El derecho registral y la inscripción de predios

2.2.1.1. Proceso de formación del registro de predios en el Perú.

A. El ayllu

En palabras de (Mendoza Del Maestro, 2016) profesor de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú la organización de la propiedad en el Perú ha sido desarrollada de diferentes formas históricamente, pues: “El Ayllu, previo al tiempo de los Incas, fue una forma colectiva de ocupación y explotación de la tierra”.⁴

Así también (Pardo Marquez, 1966) acota al respecto que:

De acuerdo con los elementos de juicio proporcionados por los historiadores y sociólogos de los tiempos de la Conquista y los Contemporáneos, se llega a la conclusión, de que el Ayllu fue una organización primitiva de posesión comunitaria y que por un proceso de evolución lenta dio nacimiento al estado incaico, a la posesión privada de la tierra y la coexistencia de un sistema feudal sustentado en la cooperación del pueblo quien se beneficia con una justa distribución de la producción para satisfacción de sus necesidades y asegurar su bienestar. (p. 08) ⁵

B. Las capitulaciones

Las Capitulaciones se dieron en la época de la conquista española como un contrato entre un rey y un particular para reclutar un ejército y conquistar un territorio determinado y así ponerlos bajo la soberanía de los monarcas españoles. Los gastos de la expedición corrían a cargo del conquistador a cambio del título de gobernador, y una parte de las tierras y el botín, otra parte, alrededor de un 20% se reservaba para la hacienda Real. (Wikipedia, s.f.).⁶

⁴ Mendoza, 2016 “Enfoque Derecho”

⁵ Pardo, 1966, p.8 “Derecho Inmobiliario en el Perú”

⁶ Wikipedia, s.f. “<https://es.m.wikipedia.org>”

C. Oficio de hipotecas

El 31 de enero de 1768 se estableció en el país el oficio de hipotecas el cual se encontraba a cargo de los escribanos de aquel entonces, cumpliendo el papel de lo que a la actualidad es el registro de bienes inmuebles. Conforme así el autor (Gonzales Barrón, 2010), citando a Gonzales y Martínez, explica:

Esta norma ordenaba que los funcionarios llevaran libros separados por cada uno de los pueblos del distrito, y en donde tomasen razón, distribuyéndose asientos por años de todos los instrumentos de imposiciones, ventas, redención de censos y tributos; ventas de bienes raíces, o considerados como tales, que constará estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren tales bienes, escrituras de mayorazgos u obras pías y generalmente, de todos los actos que contuviesen hipotecas o gravamen, o su liberación o redención. (p. 233) ⁷

Con el Oficio de Hipotecas en el Perú advertimos el comienzo de un registro que conservaba los distintos actos que sobre la propiedad privada y pública se tuviera, lo cual aún solo se materializaba con pluma y papel para la formación de libros. Este tipo de organización documentaria muy simple constituye la base de lo que a la fecha entendemos como el Registro de Bienes Inmuebles, que descentralizándose y desintegrando por especialidad ha formado el Registro de Predios.

Asimismo, el tesista (Aliaga Blanco, 2012) ha precisado que: “La Real Cédula del 6 de mayo de 1778 dispuso que se hiciera extensiva a las colonias de América, la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba crear los Oficios de Hipotecas, única fuente a la que podía acudir los que contrataban”. (p.14) ⁸

Ya habiendo transcurrido diez años desde la disposición de la creación del oficio de hipotecas, la real cédula de fecha 6 de mayo de 1778 no planteó ningún cambio significativo en el registro documentario de actos sobre la propiedad, pues solo se dispuso continuar con la misma manera de codificar la información que la que ya se tenía con anterioridad; no habiendo estructuras de progreso al Oficio de Hipotecas; lo que sí se puede resaltar en este momento es que se dispuso su descentralización en

⁷ Gonzales, 2010, p. 233 “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”

⁸ Aliaga, 2012, p. 14 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

todas las colonias de América, instituyéndose como el principal y único registro.

Profundizando en ello el pre citado profesor (Mendoza Del Maestro, 2016) señala citando a Ricardo Palma, que la muestra gráfica del oficio de hipotecas se puede apreciar en los relatos del último mencionado que son denominados “Tradiciones Peruanas”, en tanto ahí se anuncia: “Después de dar cuenta de la Cédula Real Acuerdo, poníase sobre sus puntales, cogía el papel o pergamino que la contenía, lo besaba si en antojo le venía, y luego elevándolo a la altura de la cabeza decía con voz robusta: Acato y no cumplo”. ⁹

D. El código civil de 1852

Estando a la entrada en vigencia del Código Civil de 1852, se esperó una renovación del oficio de hipotecas, que diera lugar a una nueva forma de registro mejor implementado, sin embargo como reflexiona el tesista (Aliaga Blanco, 2012): “El nuevo código, según varios autores, no ofrece ningún cambio sustancial en la parte referente a la publicidad de los gravámenes e hipotecas”. (p.15) ¹⁰

Así también, el autor (Pardo Marquez, 1966) alega que:

En este libro tomará razón el escribano, de las sentencias y de las escrituras públicas en que se imponga alguna hipoteca, escribiendo los asientos de cada toma de razón, a reglón siguiente del anterior; firmándola junto con la persona que le hubiese presentado la constancia legal del documento hipotecario; y poniendo al margen, el número que corresponda al asiento, y la suma de su contenido. La numeración de los asientos volverá a empezar cuando se abra otro libro, con las mismas formalidades, por haberse llenado el anterior. (p.290) ¹¹

Efectivamente se puede precisar que el llamado libro de hipotecas y censos “continuó su vigencia la misma que se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de

⁹ Mendoza, 2016 “Enfoque Derecho”

¹⁰ Aliaga, 2012, p. 15 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

¹¹ Pardo, 1966, p.290 “Derecho Inmobiliario en el Perú”

1852”, conforme así lo afirmó (Mendoza Del Maestro, 2016).¹²

El Código de 1852, no ofreció algún cambio trascendental en lo que respecta al registro de la propiedad o implementación del oficio de hipotecas, pues como se ha podido advertir de los estudiosos de la materia, esta forma de organización documentaria, se estancó como tal sin incentivar en la publicidad de las mismas que permitiera poner los actos a conocimiento de las sociedades, muy alejado aún de lo que ahora representa el ente rector de los Registros Públicos.

E. Ley del 02 de enero de 1888

Es casi treinta años después de la dación del Código Civil de 1852 que se da en nuestro país la creación de un registro propio sobre inmuebles; conforme lo detalla el tesista (Baltazar Caballero, 2002) cuando expresa que: “Mediante la Ley del 02 de Enero de 1888, se crea en nuestro país, el Registro de Propiedad Inmueble, determinando con ello el nacimiento de un sistema de registro que da acogida a las transferencias de dominio y los demás derechos reales”. (p.02) ¹³

Por su parte el también el tesista (Aliaga Blanco, 2012) dice que: “Se crea el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, divida está en dos grupos uno para la república y otro para capitales de departamentos y provincias”. (p.16).¹⁴ Sobre el mismo el doctrinario (Guevara Manrique, 1996) adhiere que:

Los registros creados en ese entonces eran territoriales, lo cual significa que los actos y contratos sobre inmuebles se registraban en la jurisdicción en que se hallase el inmueble. En cuanto a la obligatoriedad de las inscripciones, estas tenían carácter facultativo y por lo tanto los interesados se hallaban en libertad de registrar o no sus títulos. (p.93) ¹⁵

Finalmente en relación a la ley de creación del registro de propiedad inmueble, tenemos lo distinguido por (Gonzales Barrón, 2010) quien afirma que: “Pese a que

¹² Mendoza, 2016 “Derecho Inmobiliario en el Perú”

¹³ Baltazar, 2002, 02 “Sistematización de los Procesos de Inscripción y Registro”

¹⁴ Aliaga, 2012, p. 16 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

¹⁵ Guevara, 1996, p. 93 “Derecho Registral”

existieron incomprensiones del nuevo sistema por parte de los magistrados, poco a poco se dieron cuenta que la publicidad registral eliminaba las hipotecas o cargas ocultas”. (p.254) ¹⁶

Con la creación de un registro de bien inmobiliario en el Perú, en el año 1888, se da un paso significativo en el Sistema Registral, pues se tuvo la descentralización de la organización documentaria la cual fue competente a cada jurisdicción, asimismo se ofreció publicidad de sus registros. Cabe reprochar que en ese entonces y hasta la actualidad no se ha podido romper la permisibilidad legal que otorga facultad al propietario de inscribir o no su propiedad.

F. El código civil de 1936 y los registros públicos.

En la segunda década del Siglo XX se enmienda el Código Civil de 1852, dando inicio a la creación de los Registros Públicos,

Es de resaltar que (Aliaga Blanco, 2012) nos precisa que: “Al crearse la norma civil de 1936, los temas de Registros Públicos estaban contenidas en la sección quinta del Libro IV, actualmente derogado, cuya denominación ya permitía comprender a las diversas clases de registros establecidas y se adecuaba a la evolución constante de esta institución”. (p.18)¹⁷; así también (Pardo Marquez, 1966) nos dice en relación a la inclusión de los Registros Públicos en el Código de 1936, que:

El Artículo 1036 del código en mención, establecía los siguientes registros: Registro de la Propiedad Inmueble, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Testamentos, Registro de Mandatos, Registro Personal, Registro Mercantil, Registro de Buques, Registro de Prenda Agrícola y Registro de Declaratoria de Herederos. Los mismos que estaban bajo la dirección de la Junta de Vigilancia, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por uno de los Fiscales en lo Civil de la Corte Suprema, designado por ella, el Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el Decano del Colegio de Abogados de Lima y el Director de Registros Públicos. Esta junta ejercía jurisdicción organizadora, directora y consultiva en toda la República en asuntos relativos a los Registros Públicos. Cuando se pronunciaba sobre la calificación de los títulos presentados al registro, la resolución emitida por este

¹⁶ Gonzales, 2010, p. 254 “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”

¹⁷ Aliaga, 2012, p 18 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

órgano tenía carácter de último fallo administrativo, después de lo cual el interesado sólo podía recurrir al Poder Judicial. Todos los registros comprendían una circunscripción territorial que se denominaba “distrito” a cargo de una oficina del Registro. (p.37) 18.

Por su parte el profesor (Gonzales Barrón, 2010), en relación a lo antes descrito expresa sobre las deficiencias del Código Civil de 1936, cuando dice que:

Se carece de un catastro, existe dificultad en implementarlo, los títulos son defectuosos e imperfectos, en muchos lugares no hay notarios o abogados, no existe personal especializado en materia registral, la implantación del Acta Torrens no era factible, por la falta de cultura jurídica en nuestro medio y, además, porque ésta exige una garantía a cargo del Estado, que no es posible asumir por cuestiones presupuestales. (p.270) 19

Ya para la promulgación del Código Civil de 1936, se tenía, como precedente el Registro de Bienes Inmuebles en el Perú; por lo que tenía que ser incluida a su normativa de especialidad, conforme así se pensó y se hizo, pero considerando que con el transcurrir del tiempo el sistema registral había tomado lugar no solo en temas de propiedad sino también de otras especialidades, se da inicio al denominado Registro Público. Sin embargo y como es común en un proceso de formación de registro de predios y ante el incremento de las necesidades de las sociedades, ya para este entonces había surgido el problema de la base de catastro, que pudiera identificar físicamente la propiedad inscrita, sobre lo cual el cuerpo normativo adjetivo no había emitido pronunciamiento alguno.

G. Ley 23095, y la oficina nacional de los registros públicos

En exposición a la Ley N° 23095, el tesista (Aliaga Blanco, 2012) citando a Soria Alarcón ha realizado un comentario de lo que se denominó ONARP, exponiendo que:

A inicios de la década de 1980 se creó la Oficina Nacional de Los Registros Públicos, en su categoría de organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo y era controlado por el Premier de aquel entonces, siendo hasta ese momento lo más parecido

18 Pardo, 1966, p. 307 “Derecho Inmobiliario en el Perú”

19 Gonzales, 2010 p. 270 “Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”

a lo que hoy entendemos como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en el mismo que se tenía por distribuido los registros de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Testamentos, Declaratoria de Herederos, Mandatos, Personal, Mercantil, Prenda Industrial, Prenda Agrícola y de Buques. (p.20) 20

Asimismo, el ya citado tesista adiciona en mérito al artículo 05 y 07 de la Ley 23095 (Ley de creación de ONARP) que:

Según la norma que regulaba sus funciones, este organismo estaba encargado de la inscripción y publicidad de los actos jurídicos que la ley determina y que constituyen garantía registral. Entre otras funciones se encuentran las de planificar, organizar, dirigir, normar y coordinar la realización de las actividades registrales a nivel nacional. También se encargaba de elaborar y mantener actualizada la estadística (documentación) registral, realizar las correspondientes capacitaciones de personal (en temas organizacionales y legales), establecer la normatividad registral y supervisar las publicaciones relacionadas con temas registrales. (p. 20) 21

Es recién en los años ochenta que se puede visualizar mejor un organismo encargado, especializado y descentralizado que ofrecía registro y publicidad de los actos inscritos.

H. El código civil de 1984 y normas posteriores.

De la misma forma el tesista (Aliaga Blanco, 2012) ha expresado citando a Arias Schreiber que:

El Código Civil de 1984 vigente a la actualidad tuvo sus inicios en 1965 bajo la responsabilidad de la comisión de trabajo bajo el precedente del Código de 1936, el cual culminó el año 1981, e indudablemente en su posterioridad tubo sus modificaciones y finalmente se obtuvo el llamado nuevo código. Adentrándonos más en su fondo se tenía fundamentalmente tres conclusiones respecto al libro IX de la norma adjetiva que eran: Que se regularían registros jurídicos y no registros administrativos, que se traten de temas netamente de derecho civil, así

20 Aliaga, 2012, p. 20 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

21 Ibidem, p.20

como que son registros en los cuales se debía dar la aplicación de los principios del derecho registral. Asimismo, este cuerpo normativo trajo consigo la modificación de la Ley de 1888 que creaba el Registro de Propiedad Inmueble, sin embargo, sin mayores cambios, aún se tenía los problemas institucionales de burocracia, la carencia de accesibilidad del registro, los altos costos de tramitación, entre otros. Con tal propósito de cambio, a partir de la promulgación de los Decretos Legislativos 495 y 496 en el año 1988 se crea el denominado Registro Predial inicialmente denominado Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, denominado con posterioridad Registro Predial Urbano con la promulgación del Decreto Legislativo N° 803. Posteriormente, con la dación del Decreto Legislativo 667 del año 1991, se creó el Registro de Predios Rurales, el cual se incorporó al ahora denominado Registro Predial. Sin embargo, en 1996, el legislador creó la sección Especial de Predios Rurales que pertenecía al Registro de la Propiedad Inmueble, cuyo sub registro tenía sus propias reglas, procedimientos y principios para la inscripción de extensiones rurales. (p.21) ²²

I. Ley 26366, y la creación de la superintendencia nacional de registros públicos.

Es con la Ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 que se crea el Sistema Nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Público (SUNARP), siendo su finalidad en palabras de (Guevara Manrique, 1996) la de: “Mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país”. (p.103) ²³

J. Comisión de formalización de propiedad informal 1996

El tesista (Aliaga Blanco, 2012) indica que por los grandes índices de informalidad predial que atravesaba el Perú, el Gobierno de aquel entonces con el apoyo del Instituto de Libertad y Democracia impulsaron la creación de un organismo rector para la formalización predial urbana y rural. Es así como en 1996 se crea la Comisión de Formalización de Propiedad Informal ahora conocido como el Organismo de la

²² Ibídem, 2012: 21

²³ Guevara, 1996, p. 103. “Derecho Registral”

Es de indicar al respecto que la Comisión de Formalización de Propiedad Informal “COFOPRI” es una comisión que actúa de oficio ante la informalidad predial con el saneamiento de predios y cumple la finalidad de la inscripción.

2.2.1.2. Definición de registro de predios

La (Escuela de Capacitación Registral, 2013) transcribe en su recopilación el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual prescribe que: “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 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”. (p.339) 25

El registro de predios como registro jurídico abarca la inscripción de los siguientes actos: Los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Los contratos de opción. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. Los contratos de arrendamiento. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles., Las autoridades judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles; tal cual se desprende del Código Civil vigente.

Por su parte (Gonzales Barron G. H., 2015) citando a Vallet de Goytisolo, indica: “Que el registro es un instrumento de publicidad con fines de garantía, que protege a los terceros en el momento decisivo de circulación de la riqueza, pero fundamentalmente al propietario en la conservación de su derecho”. (p.13) 26

24 Aliaga, 2012, p. 26 “Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

25 Compendio de Reglamentos de Carácter Registral, 2013, p. 339

26 Gonzales, 2015, p.13” Derecho Registral y Notarial”

2.2.1.3. Principios registrales

Los principios registrales son medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad registral. En expresiones de (Delgado Scheelje, 1999) “los principios registrales son requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción que cada sistema contempla”. (p.253)²⁷

➤ Principio de publicidad

El Código Civil prevé en su artículo 2012 que el principio de publicidad se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.²⁸

Al respecto el autor (Atilio Cornejo, 1994) refiere que:

Cuando hablamos de publicidad debemos hacer referencia a tres elementos: por un lado, aquello que quiere dar a conocer; por el otro, los destinatarios de aquella y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios; de la misma manera indica que en un concepto amplio afirmamos que la publicidad es una actividad destinada a producir cognisibilidad. (p.01) ²⁹

➤ Principio de rogación y de titulación auténtica

El autor (Atilio Cornejo, 1994) describe que:

El también principio llamado de instancia, es aquel en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida (instada) por una persona especialmente legitimada para ello. Acotando a ello también precisa que la acción de rogación es aquella por medio de la cual se promueve la actuación del registro. ³⁰

²⁷ Delgado, 1999, p. 254 “Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral”

²⁸ Código Civil – Artículo 2012

²⁹ Atilio, 1994, p. 01” Derecho Registral”

³⁰ Atilio, 1994, p. 75

➤ Principio de especialidad

En la en el acápite III del Reglamento General de los Registros Públicos, se prescribe que: “Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste”.³¹

El Principio de Especialidad consiste en que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral; conforme así se también se evidencia del acápite III del Reglamento General de los Registros Públicos.³²

➤ Principio de legalidad

El autor (Atilio Cornejo, 1994), exterioriza que:

En un sentido amplio por principio de legalidad debe entenderse que es aquel por el cual todo accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser del resultado de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico,

³¹ TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite III

³² TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite IV

por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley. Es más, no solo los funcionarios están sujetos al principio de legalidad, sino que también lo están los propios particulares en cuanto deben someterse a la legalidad que derivan del cumplimiento de las obligaciones que asuman en los contratos celebrados. (p.21) ³³

Respecto al Principio de Especialidad el acápite V del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe que: “Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente de los antecedentes que obran en el Registro”.³⁴

➤ **Principio de tracto sucesivo**

El escritor (Atilio Cornejo, 1994) citando a Roca Sastre ha señalado que:

EL principio de Tracto Sucesivo es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfectos en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que de ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada. (p.109)

³⁵

Sobre el tema se ha previsto en el acápite VI del Reglamento General de los Registros Públicos, que Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su

³³ Atilio, 1994, p. 201” Derecho Registral”

³⁴ TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite V

³⁵ Atilio, 1994, p. 109 “Derecho Registral”

extensión, salvo disposición en contrario. **36**

Asimismo, el Código Civil vigente en su artículo 2015 prescribe en mérito al principio de tracto sucesivo, que ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane. **37**

➤ **Principio de legitimación**

Respecto al principio de legitimación el Reglamento General de Registros Públicos en su acápite VII establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez. **38**

El Contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes, conforme así lo precisa el Código Civil vigente en su artículo 2013. **39**

➤ **Principio de fe pública registral**

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales, conforme así lo ha previsto el acápite VIII del Reglamento General de Registros Públicos. **40**

36 TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite VI

37 Código Civil – Artículo 2015.

38 TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite VII

39 Código Civil – Artículo 2013

40 TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite VIII

Así también al respecto el Código Civil vigente ha establecido en el artículo 2014 que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que los sustenten. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. ⁴¹

➤ **Principio de prioridad preferente**

El Reglamento General de los Registros Públicos en su acápite VIII hace referencia sobre el principio de prioridad preferente precisando que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario. ⁴²

También el Código Civil en el artículo 2016 establece sobre la prioridad en el tiempo de la inscripción que determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. ⁴³

Por su parte (Atilio Cornejo, 1994) ha distinguido sobre el Principio de Prioridad Excluyente en tanto dice que: “Es una protección que la ley le acuerda al futuro adquirente de un derecho real, por la cual, si el negocio jurídico causal es otorgado bajo ciertas condiciones de modo tiempo y lugar que fija la ley”. (p.138) ⁴⁴

➤ **Principio de prioridad excluyente**

El acápite X del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. ⁴⁵

⁴¹ Código Civil – Artículo 2014.

⁴² TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite IX

⁴³ Código Civil – Artículo 2016.

⁴⁴ Atilio, 1994, p. 138 “Derecho Registral”

⁴⁵ TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Acápite X

➤ Principio de impenetrabilidad

El Código Civil en el artículo 2017 menciona en relación al principio de impenetrabilidad que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. ⁴⁶

2.2.1.4. Naturaleza del procedimiento de registro de predios

De forma general el artículo 1 del Reglamento General de Registros Públicos instituye sobre la naturaleza del procedimiento de registro, incluyendo en el al de registro de predios, el cual se distingue como el procedimiento registral especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible. ⁴⁷

En relación el tratadista (Gonzales Barron G. H., 2015), indica citando a Carvalho, que:

Los objetivos de la naturaleza no tienen finalidad, pues simplemente existen o no. La ciencia objetiva ha descartado hace siglos que la materia tenga “fines”. Por el contrario, el Derecho no está presente en la naturaleza, pues su creación proviene del ser humano, por tanto, se trata de una creación cultural que obviamente solo se justifica por razones utilitarias, por sus fines o función. (p. 17) ⁴⁸

2.2.1.5. Finalidad de un registro de predios

El autor (Gonzales Barron G. , 2012) señala citando respectivamente a Pugliatti, Trimarchi y Pau Pedrón que:

El Registro se constituye sobre la base de una idea - fuerza muy concreta, la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos

⁴⁶ Código Civil – Artículo 2017.

⁴⁷ TUO del Reglamento General de Registros Públicos – Artículo 1

⁴⁸ Gonzales, 2015, p. 17. “Derecho Registral y Notarial”

jurídicos. El sistema jurídico reconoce que hay un interés general para que determinados hechos sean conocidos por cualquiera. Para entablar cualquier relación jurídica se requiere, por lo menos, una relativa seguridad sobre los presupuestos que hagan efectiva la transmisión: si se compra, por ejemplo, sobre el bien. El estado busca satisfacer esa necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes para la vida jurídica y para el conocimiento público. (p.155) ⁴⁹

Asimismo, el mencionado autor también ha señalado citando a Mesineo y Roca Sastre que:

Por tanto, la razón de política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a terceros adquirientes, lo cual paralizaría el comercio y la circunstancia de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles. En conclusión, la finalidad del registro es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y para lograr ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas. Para relacionarse en el tráfico se requiere información y confianza en dicha información (certeza) como necesario presupuesto de las relaciones jurídicas. (p. 156) ⁵⁰

Por su parte (Atilio Cornejo, 1994) citando a Sing José V. ha señalado sobre el objeto del registro de predios, distinguiéndolo como: “La publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente. La razón de ser del Derecho Registral Inmobiliario es el de ser un instrumento de seguridad”. (p.16) ⁵¹

2.2.1.6. Elementos del registro de predios

➤ El bien inmueble – predio

El autor (Gonzales Barron G. , 2012) describe que el bien inmueble (predio) como

⁴⁹ Gonzales, 2012, p. 155” Derecho Registral y Notarial”

⁵⁰ Ibidem, p.156

⁵¹ Atilio, 1996, p.16 “Derecho Registral”

elemento del registro de predios es:

La unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacio delimitado, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley. Entendemos por unidad objetiva la parte material sobre la cual se inscribe un acto, bajo la estructura de una delimitación donde se precise límites y colindantes correspondientes. (p. 156) 52

El bien (predio) como unidad objetiva del Registro de Predios debe ajustarse al lineamiento sistemático catastral del registro, para así guardar un orden y una relación lógica con otros predios inscritos.

➤ **El titular registral**

Asimismo, (Gonzales Barron G. , 2012) refiere sobre el titular registral que:

Es como la base registral subjetiva de la publicidad registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble. El titular registral es la persona sobre la cual recae el derecho reconocidos con la inscripción. (p. 156) 53

El Titular registral es el sujeto sobre el cual recae la titularidad de un determinado derecho en relación a un predio dentro del margen de los actos previstos por ley para su inscripción, siendo uno de ellos y como tema que nos atañe, la inscripción de primera de dominio.

➤ **La materia inscribible**

Por último (Gonzales Barron G. , 2012) señala respecto al último elemento de registro de predios, que es la materia inscribible, como: “Los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación al predio. Específicamente es el derecho de propiedad que son reconocidos a determinadas persona a partir de la inscripción”. (p.157) 54

52 Gonzales, 2012, p. 156 “Derecho Registral y Notarial”

53 Ibídem, 2012, p. 156

54 Ibídem, 2012, p. 157

Es el derecho inscribible previsto por el artículo 2019 del Código Civil vigente que se mantiene dependiente en la relación del sujeto como titular y del bien (predio) como objeto

2.2.1.7. Instancias del registro de predios

Las instancias del registro en términos del escritor (Soria Alarcón, 1997) es: “Son los que ejercen la función calificadora de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos que implica una sinopsis concurrencial de valoraciones normativas relacionadas unas con otras y acreditadas mediante documentos que, en nuestro procedimiento Registral se denomina Título”; (p. 49) 55

Cabe precisar que el tesista (Aliaga Blanco, 2012) analiza como las instancias de calificación las siguientes:

➤ El registrador

Es la persona quien actúa como primera instancia en lo que respecta a la calificación de título a mérito de los cuales se solicita la inscripción de un acto entre ellos la inscripción de Primera de Dominio, conforme al siguiente detalle:

Características	Pronunciamiento	Observaciones
Título con vicio subsanable	Observación	Se determinara el vicio, la normativa y la forma de subsanarlo
No tiene vicio subsanable y se ha cumplido con el pago de tasas	Inscripción	Se procede a dar la constancia de inscripción
No tiene vicio subsanable pero no ha pagado las tasas	Liquidación	Se determinará las tasas faltantes de pago
No es acto inscribible o contiene vicios insubsanables	Tacha	Tacha sustantiva

55 Soria, 1997, p. 49. “Estudios de Derecho Registral”

➤ **El Tribunal registral**

Quien actúa como segunda instancia. Cabe precisar contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Órgano Jurisdiccional competente. (p. 49-51) ⁵⁶

2.2.1.8. El contenido de una partida registral

El contenido de una Partida Registral está establecida en el artículo 5 del Reglamento de Registro de Predios, el cual ha sido recopilado por la (Escuela de Capacitación Registral, 2013); de donde se puede advertir que: 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 procedimiento de datos. Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este corresponda ordenada en seis rubros tales como:

➤ **Antecedentes nominales**

En el que se indica el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción.

➤ **Descripción del predio**

En el cual se extiende los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones.

➤ **Títulos de Dominio**

Donde se extiende los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que construyan, modifiquen o extingan la titularidad de dominio.

⁵⁶ Aliaga, 2012, p. 49-51” Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú”

➤ **Cargas y Gravámenes**

Donde se registran según cada caso, 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.

➤ **Cancelaciones**

Donde se extinguen los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro d).

➤ **Otros**

Donde se extienden los asientos relativos a los actos inscribibles en el registro predial, que por su naturaleza no se permita inscribir en los otros rubros antes descritos. 57

Lo cual podemos resumir en el siguiente cuadro:

RUBRO	NOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
Antecedente Nominal	A	Se precisa número de partida o circunstancia de la que proviene
Descripción del Predio	B	Se extiende datos físicos y materiales del predio
Títulos de Dominio	C	Se extiende actos de traslación de derechos y demás derechos que extingan y/o modifiquen la nominación de titularidad
Cargas y Gravámenes	D	Se extienden, medidas cautelares, gravámenes, cargas hipotecas y otros actos
Cancelaciones	E	Se extienden la extinción del registro
otros	F	Otros que no ha previsto anteriormente

57 Compendio de Reglamentos de Carácter Registral, 2013, p. 343

2.2.1.9. Inscripciones según al documento de origen

Al respecto la (Escuela de Capacitación Registral, 2013) en su recopilación de los artículos 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento de Registro de Predios, detalla:

- **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 por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

- **Inscripción en mérito a Formulario Registral**

Quando la inscripción se realice en mérito a los formularios que refiere el artículo 7 de la Ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 023-203-JUS.

- **Inscripción en mérito a mandato judicial**

Quando 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, la misma que debe tener autoridad de cosa juzgada, debiendo hacer precisión en que si la propiedad es conyugal o no.

- **Inscripción en mérito a laudos arbitrales**

En el arbitraje institucional o ad hoc, deberá presentarse copia certificada de la resolución arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje, adicionalmente, deberá presentarse copia certificada notarialmente del convenio arbitral para efectos de verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

- **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 el funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz a excepción de los que no tengan carácter ejecutorio inmediato, precisando si el bien es conyugal o no. ⁵⁸

2.2.2. Primera inscripción de dominio

2.2.2.1. Definición de inscripción de primera de dominio

Para (Gonzales Barron G. H., 2015): “Se utiliza a la Inscripción de primera de dominio y la inmatriculación como sinónimos, “aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas”. Ante ello también define que

La matriculación, técnicamente, alude a la operación de apertura de una hoja registral en virtud del ingreso de una nueva finca a la publicidad; y, luego de ello, vendría la primera inscripción, en donde se daría noticia de la titularidad correspondiente a la nueva finca incorporada a la vida tabular. Se trata, pues, de dos operaciones teóricamente distintas y separadas, en donde una es el antecedente indispensable de la otra, la primera, referida al objeto, la segunda, al derecho y su titular”. (p.237) ⁵⁹

Por su parte el autor (Atilio Cornejo, 1994) haciendo referencia a la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad definió la Matriculación en los términos siguientes:

“Es el procedimiento que, tomando como base una inscripción de dominio, tiene por objeto el ingreso en forma originaria o por vuelco al nuevo sistema de un inmueble al registro, abriendo folio donde se le determina y se le da una característica de ordenamiento que, mientras no se presente otro documento público posterior que modifique dicha determinación, permanece inalterable”. (p.87) ⁶⁰

Al respecto el artículo 16 del Reglamento de Inscripción Predial transcrita por la

⁵⁸ Compendio de Reglamentos de Carácter Registral, 2013, p. 344

⁵⁹ Gonzales, 2015, p. 237 “Derecho Registral y Notarial”

⁶⁰ Atilio, 1994, p. 89 “Derecho Registral”

(Escuela de Capacitación Registral, 2013), define a la inmatriculación como el acto por el cual se incorpora un predio al Registro, la misma que se realiza con la primera inscripción de dominio. ⁶¹

2.2.2.2. Presupuestos de la primera inscripción de dominio

Sobre los Presupuestos de la Primera Inscripción de Primera de Dominio (Gonzales Barron G. H., 2015), señala que:

Se requiere indefectiblemente que el predio no esté inscrito, pues la inmatriculación o lo que el código civil denomina Inscripción de Primera de Dominio es exclusiva y excluyente. La calificación de este acto persigue, en primer lugar, determinar la existencia o no de antecedentes registrales del predio, pues solo en caso que tal evaluación resulte negativa entonces la primera inscripción sería posible. (p. 237-240) ⁶²

Al respecto, es de precisar que resultó bastante difícil el proceso de verificación para evitar duplicidades, pues recién estamos frente a un catastro moderno, tal como lo ha señalado el citado doctrinario Gunther Gonzales Barrón:

La situación ha ido mejorando con la creación de oficinas de catastro en el registro, cuya función es almacenar las bases gráficas de los predios inscritos con el fin de contrastarlos con nuevos actos que pretendan acceder al registro, y que tengan relación con alguna modificación o incorporación de la base física de los predios, como ocurre en las matriculaciones, desmembraciones y acumulaciones, entre otros actos. (p. 241) ⁶³

2.2.2.3. Reglas de inmatriculación para la calificación

El artículo 16 y 17 del Reglamento de Inscripción de Predios prescribe sobre las reglas de inmatriculación conforme así se ha transcrito por (Escuela de Capacitación

⁶¹ Compendio de Reglamentos de Carácter Registral, 2013, p. 347

⁶² Gonzales, 2015, p. 237-240” Derecho Registral y Notarial”

⁶³ Ibidem, 2015, p. 241

Registral, 2013) en el Compendio de la materia, donde esgrime de la siguiente manera:

A) En mérito a título con antigüedad de 5 años

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años no se requiere pluralidad de títulos tiene por si solo la antigüedad requerida; tratándose de sucesión testamentaria solo da mérito a inmatricular el título en el que se ha individualizado el predio transferido; el cómputo del plazo se hará desde la fecha cierta en la que se ha hecho la adquisición, tratándose de testamento éste se hará a partir de la muerte del testador.

B) En mérito a título que no requiera antigüedad de 5 años.

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

- Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorio.
- Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio.
- 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.
- Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas.
- Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición.
- Otros que la ley determine. ⁶⁴

2.2.2.4. Inscripción de primera de dominio por entidades formalizadoras

La (Escuela de Capacitación Registral, 2013) en su recopilación del Reglamento de Inscripción de Predios que establece en su artículo 23: “La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizó

⁶⁴ Compendio de Reglamentos de Carácter Registral, 2013, p. 347

en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes”.⁶⁵

2.2.2.5. Contenido del asiento registral

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13 del reglamento de Inscripción de Predios, conforme se puede tener de la recopilación de (Escuela de Capacitación Registral, 2013) los siguientes:

- La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo.
- 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.
- 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.
- 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); centro 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 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe⁶⁶.

2.2.2.6. Presentación de plano perimétrico

⁶⁵ Ibidem, p. 349

⁶⁶ Ibidem, p. 348

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo N° 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 zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente. Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores. 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 cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes. Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral. Conforme así lo establece el artículo 20 del Reglamento de Inscripción de Predios recopilado en la (Escuela de Capacitación Registral, 2013). ⁶⁷

2.2.2.7. Derechos obtenidos en la inscripción

El Reglamento Interno de Registro Predial señala en su artículo 16 que la matriculación se realiza con “la primera inscripción dominio, salvo disposición distinta” por tanto el derecho de propiedad es el único que sirve de base para la

⁶⁷ Ibidem, p. 348

matriculación, lo que incluye la propiedad superficiaria, que por propia definición, es una modalidad de dominio, conforme se transcribe en la (Escuela de Capacitación Registral, 2013). ⁶⁸

2.2.2.8. Mecanismos

El autor (Gonzales Barron G. H., 2015) habla en relación a los mecanismos distinguiéndolos en Generales y Especiales, conforme se detalla:

A. Generales

Se considera mecanismos de matriculación a todos los procedimientos legales que permiten el ingreso, por primera vez, de una finca en el registro, junto con el titular del dominio, lo que origina la apertura de una hoja registral destinada a representar dicho predio.

Al respecto advertimos que el Código Procesal Civil en su artículo 2018 prevé dos mecanismos para la inmatriculación predial, los mismos que son aplicables a predios urbanos

- La anterioridad de los títulos de propiedad predial de los 5 años de antigüedad, los mismos que pueden ser acumulables si se sustenta con los antecedentes documentados.
- Títulos de supletorios declarados judicialmente, esta circunstancia se da cuando no existen documentos formales que acrediten la titularidad de la propiedad de un determinado predio, por lo que el que pretende su reconocimiento como tal recurre al órgano jurisdiccional, circunstancia en la cual se comprueba la posesión y se permite la consumación de la prescripción adquisitiva de dominio.

B. Especiales

En contraposición con el artículo 2018 del Código Civil, con el transcurso del tiempo la Ley y la Jurisprudencia han dado lugar al surgimiento de mecanismos especiales en

⁶⁸ Ibidem, p. 347

el procedimiento de inscripción de primera de dominio tales como:

- En el caso de la sentencia de prescripción adquisitiva, la jurisprudencia ha jugado un papel relevante, pues en principio no estuvo contemplado en la ley ni en los anteriores reglamentos registrales como mecanismo de matriculación, pero el Tribunal Registral interpretó correctamente que si tenía esa condición. La solución se justifica por cuanto la usucapión tiene cierta sinonimia con los títulos supletorios, razón por la que, si uno permite la primera inscripción de dominio, entonces el otro también debe permitirlo. Por su parte el artículo 36 del Reglamento de la Ley 27157 ya lo había previsto para el caso de procedimientos notariales de prescripción adquisitiva, al cual le da carácter matriculador; pero igual salida se produce en el caso de la prescripción declarada por el juez. Las recaídas en procesos de reivindicación o de declarativa de dominio (“mejor derecho de propiedad”), pues se trata de pronunciamientos en los que, luego de evaluada las alegaciones y prueba de las partes, bajo en principio del contradictorio, se emite una decisión en la que se declara la propiedad sobre el bien inmueble. La misma conclusión puede aplicarse a las sentencias de los procesos de participación de bienes comunes, que hoy en forma expresa se reconocen como título de matriculación (artículo 18-e RIRP) pues el juez se pronuncia, precisamente, sobre la propiedad de los copropietarios, que es materia del debate judicial.
- La adjudicación por remate judicial ha sufrido diversas vicisitudes, pues la figura ya habría sido prevista por el viejo Reglamento de Inscripciones de 1936, pero fue eliminada por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2003. Empero, el Decreto Legislativo N° 1069, introdujo una serie de modificaciones al Código Procesal Civil, entre ellas, la posibilidad de anotar el embargo judicial contra predios no inscritos, pero la ley no dijo más, es decir existía un embargo inscrito, aunque no lo estaba el derecho de propietario del predio; por lo que se tenía la siguiente duda: ¿cuál era el futuro de ese embargo? ¿Cómo termina esta anotación preventiva? La laguna legal fue salvada rápidamente mediante rápidamente mediante el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de 2008, luego reiterado en 2013 (artículo. 18-e RIRP), pues se pensó que, si el embargo ingresaba al registro, mediante una anotación preventiva, entonces la

adjudicación por remate debe ser el sustento de la matriculación. **69**

2.2.3. Seguridad jurídica del derecho propiedad

El Tribunal Constitucional ha determinado que “...la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución...” (Sentencia de fecha 15 de mayo de 2003 del diario oficial El Peruano).

El Tribunal Constitucional Español ha establecido que “... la seguridad jurídica supone una expectativa razonable fundada del ciudadano en cual ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho ...” (Sentencia de fecha 15 de mayo de 2003 del diario oficial El Peruano).

El Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, llegando a determinar que “...para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la posibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. ...” (Sentencia de fecha 15 de mayo de 2003 del diario oficial El Peruano).

2.2.4. Factores propuestos

2.2.4.1. Definición de factor

Conforme se advierte del diccionario de la (Real Academia de la Lengua Española, s.f.), se define el termino FACTOR, como el elemento o causa que actúa con otros. Pues en tal sentido entendemos como factor la circunstancia, influencia, que contribuye a producir un determinado resultado. **70**

69 Gonzales, 2015, p. 251-256 “Derecho Registral y Notarial”

70 Real Academia de la Lengua Española

2.2.4.2. Factor legal – administrativo

El Factor Legal Administrativo es elemento proveniente de la normativa vigente registral y la aplicación de esta en un determinado caso en concreto.

2.2.4.3. Factor económico

El factor económico, es aquel elemento monetario de ingreso y egreso que prevalece en una determinada circunstancia lo cual determina un resultado.

2.2.4.4. Factor socio - cultural

Se utiliza el término sociocultural para hacer referencia a cualquier proceso o fenómeno relacionado con los aspectos sociales y culturales de una comunidad o sociedad, conforme así se detalla en (Definicion ABC, s.f.). ⁷¹

En este sentido, avances o creaciones socioculturales del hombre, desde los primeros días de su existencia, pueden ser las diferentes formas de organización y jerarquización social, las diversas expresiones artísticas, la creación de instituciones que tuvieran por objetivo ordenar la vida en comunidad, la instauración de pautas morales de comportamiento, el desarrollo de las religiones y estructuras de pensamiento, la creación de sistemas educativos, entre otros. Conforme se detalla en (Definicion ABC, s.f.) ⁷²

2.3. Hipótesis

2.3.1. Hipótesis general

H0: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **no incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural.**

⁷¹ <https://www.definicionabc.com/social/sociocultural.php>

⁷² <https://www.definicionabc.com/social/sociocultural.php>

H1: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural.**

2.3.2. Hipótesis específicas

A) H0: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **no incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor legal - administrativo, **burocracia, deficiente atención y orientación en las entidades públicas involucradas y permisibilidad legal en materia registral.**

H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor legal - administrativo, **burocracia, deficiente atención y orientación en las entidades públicas involucradas y permisibilidad legal en materia registral.**

B) H0: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **no incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del factor económico, **altos costos de tramitación.**

H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del factor económico, **altos costos de tramitación.**

C) H0: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **no incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del factor socio - cultural, **la falsa idea de seguridad jurídica y el desconocimiento de la importancia de la primera inscripción predial.**

H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor socio - cultural, **la falsa idea de seguridad jurídica y el desconocimiento de la importancia de la primera inscripción predial.**

2.4. Definición de Términos

- **Bienes Inmuebles:** Bienes caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general son aquellos que no se pueden transportar como los edificios, terrenos, etc. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego todo aquello que se encuentre unido de forma estable a la misma ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble. Se denominan también bienes raíces. 73

- **Económico:**

Economía. - Actividades de una colectividad humana en lo que concierne a la producción y consumo. Ahorro y buena distribución del trabajo, tiempo, dinero y etc. 74

Economía Procesal. - Principio que rige el proceso, por el cual se busca obtener el pronunciamiento judicial utilizando el menor esfuerzo de las partes e inclusive del Estado con un menor gasto pecuniario. 75

- **Factor:** Cada uno de los elementos que forman un producto. Elemento concausa. 76
- **Imposibilidad:** Falta de posibilidad para existir una cosa o para hacerla. Las que implica contradicción. Inverosímil de lo que pueda ser o suceder una cosa, o contradicción evidente entre aquello de que se trata y las leyes de la moral y de la recta conciencia. 77

73 Chanamé, 2014, p. 156” Diccionario Jurídico Moderno”

74 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

75 Chanamé, 2014, p. 353” Diccionario Jurídico Moderno”

76 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

77 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

- **Imposibilitar:** Quitar la posibilidad de ejecutar o conseguir una cosa. **78**
- **Inscripción:** Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público, por medio de declaración o documentos reconocidos como eficaces para tal fin, la exigencia del cualquier acto, derecho, carga, relativos al estado civil de las personas o sus bienes **79**
- **Inmatriculación:** Primera inscripción de cada finca en el Registro de propiedad **80**
- **Legal – Administrativo:**

Legal. – Prescrito por Ley y conforme a ella. Fiel en el cumplimiento de su cargo. **81**

Derecho Administrativo. - Rama del derecho público que tiene por objeto la administración pública, entendida como actividad a través de la cual el estado y los sujetos auxiliares de éste tienden a la satisfacción de intereses colectivos. **82**

- **Localidad:** Lugar o población. Local sitito. **83**
- **Primera de Dominio:** Se utiliza a la Inscripción de primera de dominio y la inmatriculación como sinónimos **84**.
- **Predio:** Hered, hacienda, tierra o posesión inmueble. **85**
- **Propiedad:** Derecho de poder exclusivo sobre una cosa, en el derecho Romano tenía sus atribuciones básicas: jus utiendi (derecho de uso), jus fruendi (derecho de disfrute), jus abutiendi (derecho de disponer). Con revoluciones liberales, se convirtió en un derecho inviolable. Activo cuya posesión da derecho o beneficios materiales presentes o futuros con la protección de la ley (...). **86**
- **Propietario:** Titular del derecho de propiedad. Dueño de bienes inmuebles,

78 Ibídem, 1991, s/p

79 Chanamé, 2014, p. 459” Diccionario Jurídico Moderno”

80 Ibídem, 2014, p. 314

81 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

82 Chanamé, 2014, p. 459” Diccionario Jurídico Moderno”

83 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

84 Barrón, 237” Derecho Registral y notarial”

85 Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

86 Chanamé, 2014, p. 647” Diccionario Jurídico Moderno”

Casero o dueño de una casa alquilada. Nudo propietario. Titular de un cargo a diferencia del que lo interina. Religioso que contraviene el voto de pobreza hecho al profesar, usando de bienes temporales sin licencia debida o con apego terrenal ⁸⁷

- **Registro:** Acción o efecto de registrar. Examen minucioso. Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspecciones a que son sometidas las personas y las ropas que tienen puestas. ⁸⁸
- **Seguridad Jurídica:** (Teoría General de Derecho). Garantías de estabilidad en el tráfico jurídico, permite en el libre desenvolvimiento de los particulares desterrando la inhibición por incertidumbre. Registro a las normas establecidas por parte de la autoridad, sujetándose a la normatividad, imparcialidad, rectitud, e independencia del Poder Judicial en el desempeño de sus funciones. ⁸⁹

➤ **Socio Cultural:**

Socio. - Persona asociada con otra para algún fin. Individuo de una sociedad o agrupación de individuos. ⁹⁰

Cultura. - Desarrollo intelectual artístico. Civilización. Conjunto de elementos de índole material o espiritual, organizados lógicamente y coherentemente que incluye los conocimientos, la creencia, el arte, la moral, el derecho, los usos, las costumbres y todos los hábitos y aptitudes adquiridas por los hombres en su condición de miembros de la sociedad. ⁹¹

- **SUNARP: (Superintendencia Nacional de Registros Públicos)** es un organismo descentralizado y autónomo del Sector Justicia, que se constituye, conforme a ley como ente rector del Sistema nacional de los Registros Públicos. Fue creada el 16 de octubre de 1994 mediante Ley N° 26366. El Sistema Nacional de los Registros Públicos tiene por finalidad el mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el

⁸⁷ Ibidem, p. 261

⁸⁸ Cabanellas, 1993, p. 277” Diccionario Jurídico Elemental”

⁸⁹ Chanamé, 2014, p. 706” Diccionario Jurídico Moderno”

⁹⁰ Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

⁹¹ Ibidem, 1991, s/p

país orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran. En ese sentido que la SUNARP tiene como finalidad dictar las políticas y normas técnicas administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos que integran el sistema nacional y que han tenido acogida al cumplir los requisitos de ley. ⁹²

- **Urbana:** Relativo a la ciudad. ⁹³
- **Zona:** Lista o faja. Extensión considerable de terreno que tiene forma de banda o franja. Extensión considerable de terreno cuyos límites están determinados por razones administrativas o políticas. ⁹⁴

2.5. Variables de estudio

2.5.1. Variable

“Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Localidad de Huancavelica, al 2013”.

- Unidad de Observación. - Factores
- Variable de Estudio. – Imposibilidad de la inscripción de primera de dominio (univariable)

Se les denomina univariable porque se plantean en investigaciones que sólo pretenden la descripción del objeto de estudio

2.5.2. Operacionalización de Variable

⁹² Chanamé, 2014, p. 731” Diccionario Jurídico Moderno”

⁹³ Gispert, 1991, s/p.” Diccionario Enciclopédico Ilustrado”

⁹⁴ Ibídem, 1991, s/p

“FACTORES QUE IMPOSIBILITAN LA INSCRIPCIÓN DE PRIMERA DE DOMINIO ANTE LA SUNARP – LOCALIDAD DE HUANCAMELICA, AL 2013”

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUB DIMENSIÓN	INDICADORES	ITMS
IMPOSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE PRIMERA DE DOMINIO	FACTOR LEGAL - ADMINISTRATIVO O	BUROCRACIA	TRÁMITES REALIZADOS EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAMELICA	¿Considera burocrático el trámite administrativo seguido ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de su predio?
			TRÁMITES REALIZADOS EN LA NOTARIA	¿Considera burocrático el trámite notarial, para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?
			TRÁMITES REALIZADOS EN SUNARP - HVCA	¿Considera Burocrático el trámite registral en SUNARP – Huancavelica, para la primera inscripción de un predio?
		VÍNCULO ENTIDAD – USUARIO	ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN BRINDADA EN MUNICIPALIDAD	¿Considera buena la atención u orientación en la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?

			PROVINCIAL DE HUANCAMELICA	
			ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN BRINDADA EN NOTARIAS	¿Considera buena la atención u orientación en las Notarías, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?
			ATENCIÓN Y ORIENTACIÓN BRINDADA EN SUNARP - HVCA	¿Considera buena la atención u orientación en la SUNARP - Huancavelica, en la realización de trámites para la primera inscripción de su predio?
		PERMISIBILIDAD LEGAL	CONDICIÓN DE INSCRIPCIÓN PREDIAL FACULTATIVA	¿Considera que si la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP sería obligatoria, ya lo habría hecho usted?
	FACTOR. ECONÓMICO	ALTOS COSTOS DE TRAMITACIÓN	TASAS DE TRAMITACIÓN EN LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAMELICA	¿Considera altas las tasas de la Municipalidad Provincial de Huancavelica para los trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?

			TASAS DE TRAMITACIÓN EN NOTARIAS	¿Considera altas las tasas notariales para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?
			TASAS DE TRAMITACIÓN EN SUNARP - HVCA	¿Considera altas las tasas registrales de SUNARP – Huancavelica en los trámites de primera inscripción de un predio?
			COSTOS DE PLOTEO	¿Considera altos los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas de predios, para el trámite de primera inscripción registral?
	FACTOR SOCIO - CULTURAL	FALSA IDEA DE SEGURIDAD JURÍDICA	ESPECTATIVA DEL PROPIETARIO	¿Considera que su predio se encuentra seguro sin la primera inscripción registral en SUNARP – Huancavelica?
		DESCONOCIMIENTO	DESCONOCIMIENTO DE LA IMPORTANCIA DE INSCRIPCIÓN PREDIAL	¿Conoce la importancia de la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP – Huancavelica?

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Ámbito de estudios

La investigación se realizó en la localidad de Huancavelica, la misma que está ubicada en la parte central del Departamento homónimo, al que pertenece.

NOROESTE: Distrito de Ascensión	NORTE: Distrito de Ascensión Distrito de Palca Distrito de Acoria	NOROESTE: Distrito de Acoria Distrito de Yauli
OESTE: Distrito de Chupamrca Distrito de Aurahúa Prov. de Castrovirreyna	LOCALIDAD DE HUANCAVELICA	ESTE: Distrito de Yauli Provincia de Angaráes
SUROESTE: Distrito de Castrovirreyna Prov. de Castrovirreyna	SUR: Dist. de Castrovirreyna, Distrito de Santa Ana, Prov. de Castrovirreyna	SUROESTE: Distrito de Ccochaccasa

Fuente: [tps://es.wikipedia.org/wiki/Huancavelica](https://es.wikipedia.org/wiki/Huancavelica)

3.2. Tipo de investigación

El presente estudio se ubicó dentro del tipo de investigación **DESCRIPTIVO**, porque nos permitió observar, estudiar y analizar la falta de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos que tiene por finalidad la seguridad jurídica del Derecho de Propiedad Predial, asimismo **EXPLICATIVO**, porque tuvo por finalidad determinar esos factores y/o sub factores para la imposibilidad de los titulares de los predios, para dar el ingreso al sistema registral.

Cabe precisar que en los términos del autor (Jimenez Paneque, 1998), la investigaciones descriptivas: “Se sitúan sobre la base del conocimiento más sólida que los exploratorios” y las investigaciones explicativas: “Parten del problema bien identificado en los cuales es necesario el conocimiento de relaciones causa - efecto”⁹⁵

3.3. Método de investigación

Se utilizaron:

➤ Método analítico – sintético

Con el método ANÁLITICO – SINTÉTICO hemos podido desintegrar y a la vez englobar las causas entendidas como factores por los cuales los propietarios de predios se ven imposibilitados de inscribir la primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, formándolo en tres grupos como son factor legal administrativo, factor económico y factor socio cultural, los mismos que a la vez conservan esa desintegración para poder analizarlos de forma independiente enfocado en la realidad de un determinado contexto.

➤ Método deductivo – inductivo

Con el método DEDUCTIVO, empleado en la presente investigación se ha podido observar que la problemática de la informalidad predial se debe a la incidencia de factores en los propietarios, en consecuencia, la falta de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos también se debe a la incidencia de factores en los propietarios. Con el método INDUCTIVO

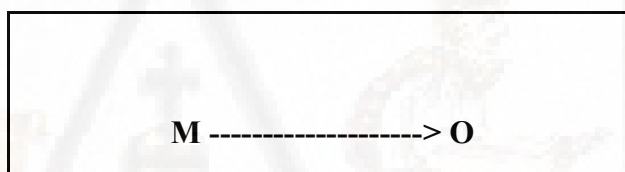
empleado se ha establecido que los sub y/o factores propuestos imposibilitan la inscripción de primera de dominio y ante la falta de inscripción de primera de dominio, así como la incidencia de factores tiene como resultado la informalidad predial.

➤ **Método dogmático**

El método DOGMÁTICO, fue empleado para plantear soluciones en la normativa registral que permita erradicar la informalidad predial con el estudio de la simplificación del proceso de inscripción, control de costos, difusión institucional, implementación de organismos que apoyen a establecer cultura registral.

3.4. Diseño de investigación

Se aplicó el diseño de investigación DESCRIPTIVA – SIMPLE, tal como representa el siguiente diseño:



Donde:

M: Representó la muestra en donde se realizó la investigación

O: Representó la información o datos que se obtuvieron al aplicar los instrumentos (encuesta) en la muestra respectiva.

El escritor (Gomez Marcelo, 2006) menciona que el diseño: “Se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desee es decir es el plan de acción a seguir en el trabajo de campo”. (p. 85) ⁹⁶

⁹⁶ Gómez, 2006, p. 85 “Introducción a la Metodología de la Investigación Científica”

3.5. Población, muestra y muestreo

3.5.1. Población

La población de estudio estuvo constituida por los propietarios de predios ubicados en la Localidad de Huancavelica, al año 2013.

3.5.2. Muestra

A efectos de ejecutar el proyecto de investigación, se tomó como muestra a 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que no tienen inscritos sus bienes, los cuales fueron seleccionados al azar por nuestro muestreo no probabilístico.

3.5.3. Muestreo

La técnica del muestreo no probabilístico, ayudó a obtener nuestra muestra.

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.6.1. Las técnicas

➤ Técnica de encuesta

La utilización de ésta técnica nos ayudó a obtener la información sobre los factores que inciden en propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

3.6.2. Los instrumentos

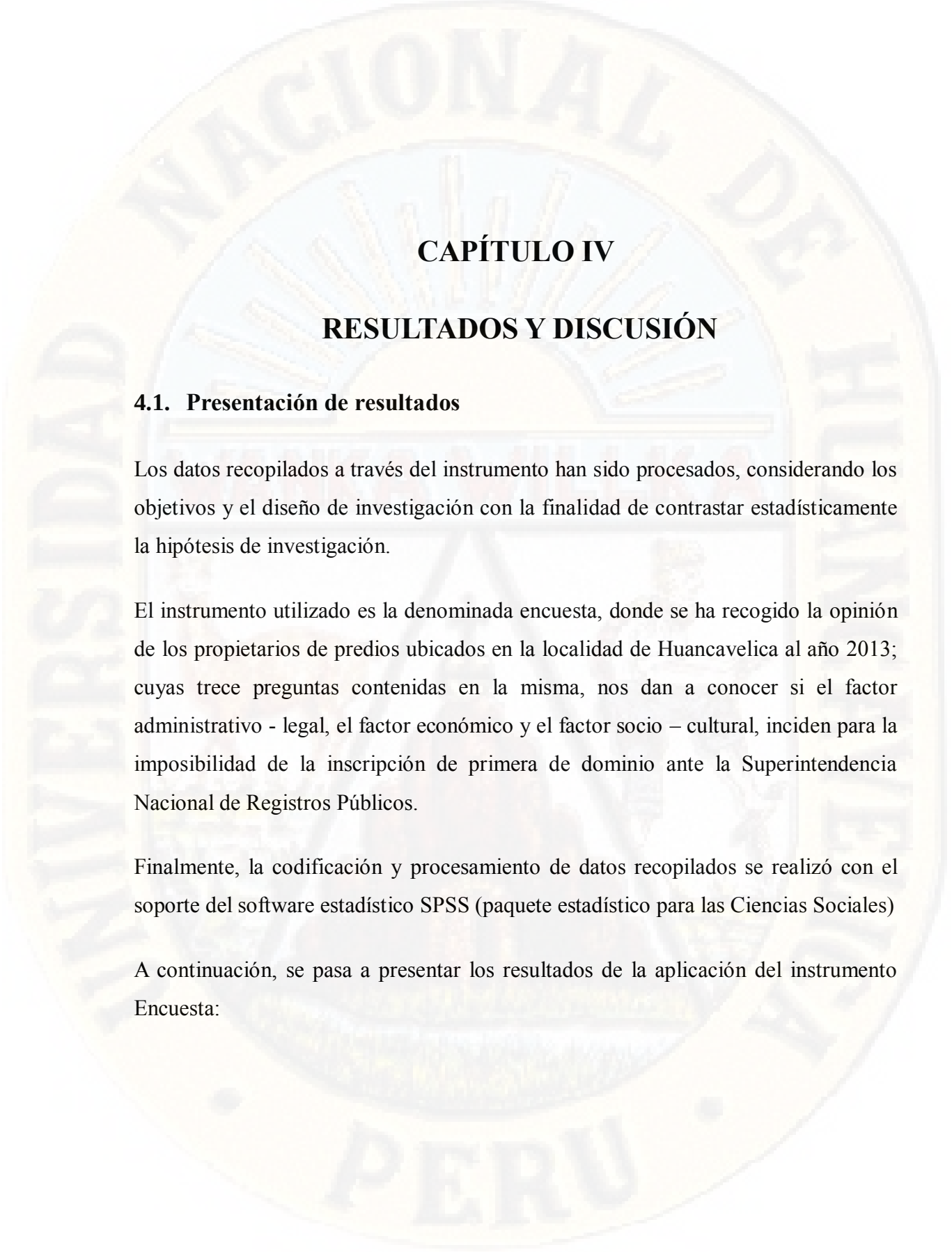
➤ Cuestionario de encuesta

Este instrumento permitió obtener información de primera mano de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que no tienen inscritos sus predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, cuya característica importante fue la de contener las interrogantes para que los entrevistados puedan responder de manera individual.

3.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para poder interpretar éste trabajo de investigación, se considera imprescindible el procesamiento y análisis de datos que se obtuvieron por medio de encuestas, las que se organizaran mediante técnicas de ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA, entendida por los investigadores (Fernández Fernández, Cordero Sanchez, & Cordoba Largo, 2002) como: “El conjunto de técnicas cuya finalidad es presentar y reducir los diferentes datos observados” (p.17) ⁹⁷; tales como cuadros de resumen simple, gráfico de barras; luego detallaremos y explicaremos los datos de cada uno de los cuadros.

⁹⁷ Córdoba, 2002, p. 17 “Estadística Descriptiva”



CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación de resultados

Los datos recopilados a través del instrumento han sido procesados, considerando los objetivos y el diseño de investigación con la finalidad de contrastar estadísticamente la hipótesis de investigación.

El instrumento utilizado es la denominada encuesta, donde se ha recogido la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; cuyas trece preguntas contenidas en la misma, nos dan a conocer si el factor administrativo - legal, el factor económico y el factor socio – cultural, inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Finalmente, la codificación y procesamiento de datos recopilados se realizó con el soporte del software estadístico SPSS (paquete estadístico para las Ciencias Sociales)

A continuación, se pasa a presentar los resultados de la aplicación del instrumento Encuesta:

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013; en relación a la pregunta número uno.

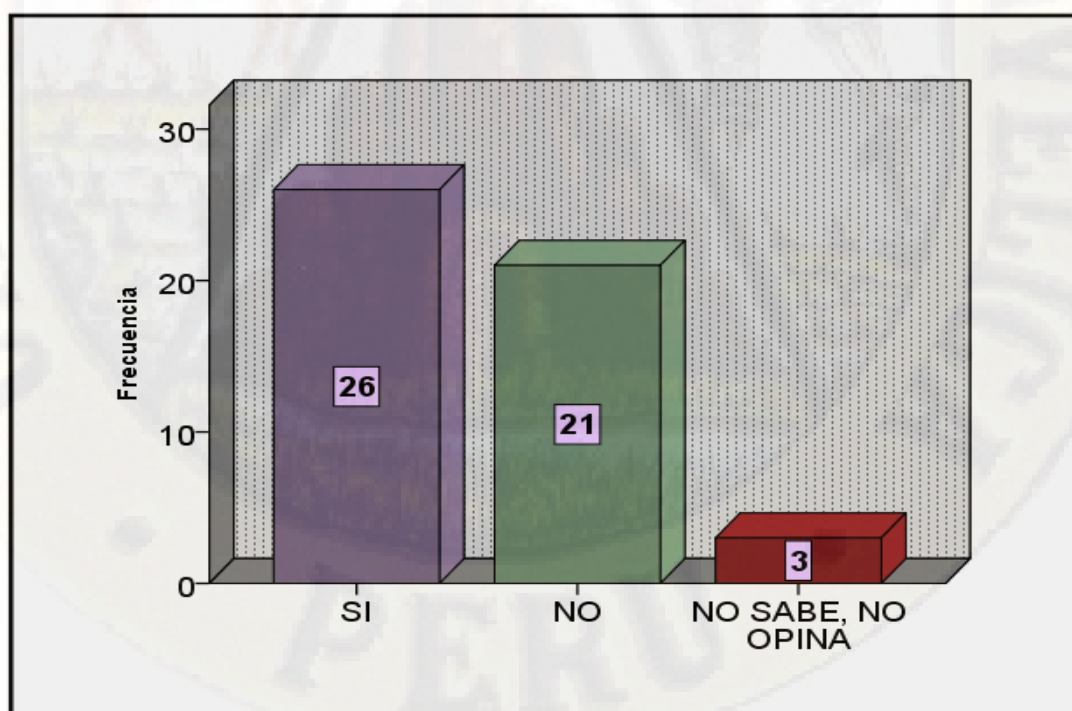
- **¿Considera burocrático el trámite administrativo seguido ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de su predio?**

TABLA N° 01

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	26	52,0	52,0
NO	21	42,0	42,0
NO SABE, NO OPINA	3	6,0	6,0
Válidos			
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 01



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que un 94% del total de encuestados, tiene conocimiento respecto al trámite administrativo seguido ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de un predio, siendo el 06% restante que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 94%, el 52% considera que los indicados trámites administrativos municipales son burocráticos y el 42% discurre lo contrario.

➤ Interpretación

Se denota que el 94% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, han realizado o tuvieron la intención de realizar los trámites administrativos ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de su predio; en consecuencia, el 52%, de ellos considera que los indicados trámites administrativos municipales son burocráticos.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se debe tener en cuenta que la mayor parte piensa que los trámites administrativos seguidos en la Municipalidad Provincial de Huancavelica como paso previo a la primera inscripción registral de sus predios, son burocráticos; lo cual constituye elemento o sub factor del factor legal – administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número dos.

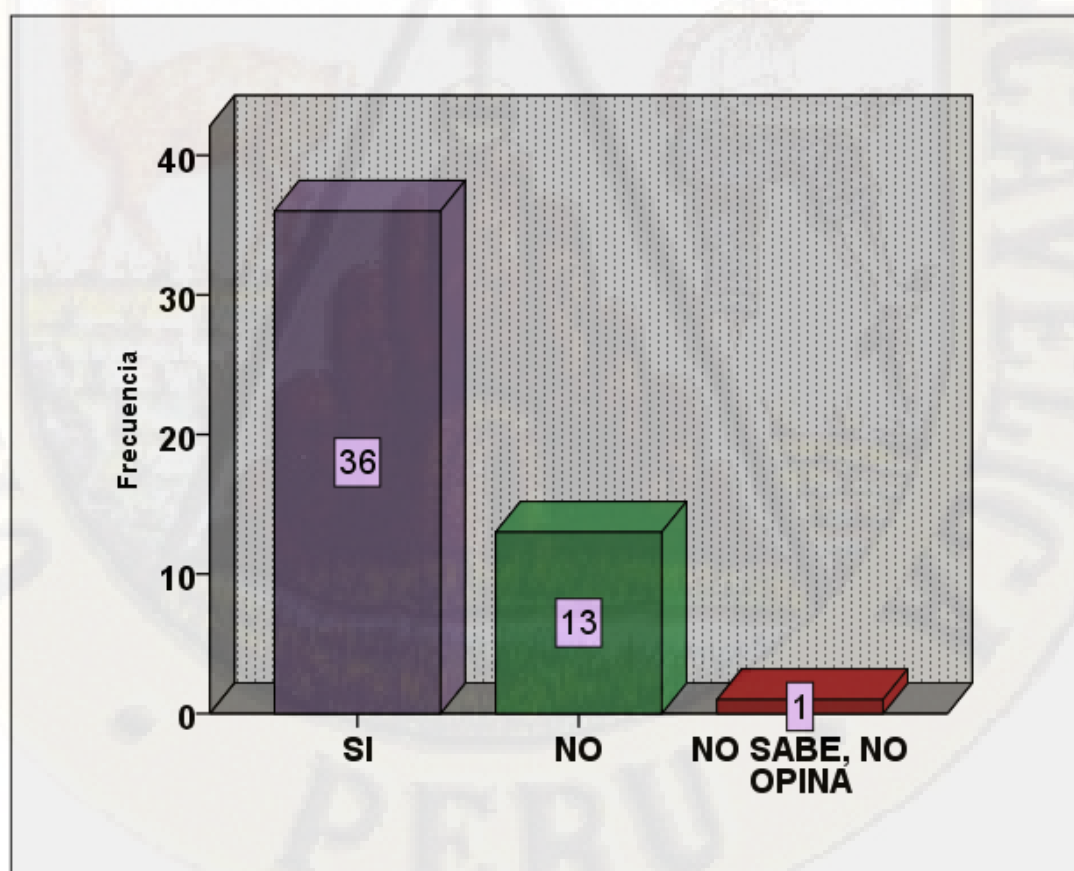
- **¿Considera burocrático el trámite notarial, para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?**

TABLA N° 02

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	36	72,0	72,0
NO	13	26,0	26,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 02



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, tiene conocimiento de los trámites seguidos ante las notariales con el fin de acreditar la titularidad frente a un predio, como paso previo a la primera inscripción registral, siendo solo el 02% restante no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 72% considera que los indicados trámites notariales son burocráticos y un 26% discurre lo contrario.

➤ **Interpretación**

Se denota que un 98% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, han realizado o han tenido la intención de realizar trámites ante las notarias, con el fin de acreditar su titularidad frente a un predio, ello como paso previo a la primera inscripción registral; en consecuencia, el 72% de ellos considera que los indicados trámites notariales son burocráticos.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se debe tener en cuenta que la mayoría considera que los trámites notariales para acreditar la titularidad de sus predios, como paso previo a la primera inscripción registral, son burocráticos; lo cual constituye un elemento o sub factor del factor legal – administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica; en relación a la pregunta número tres.

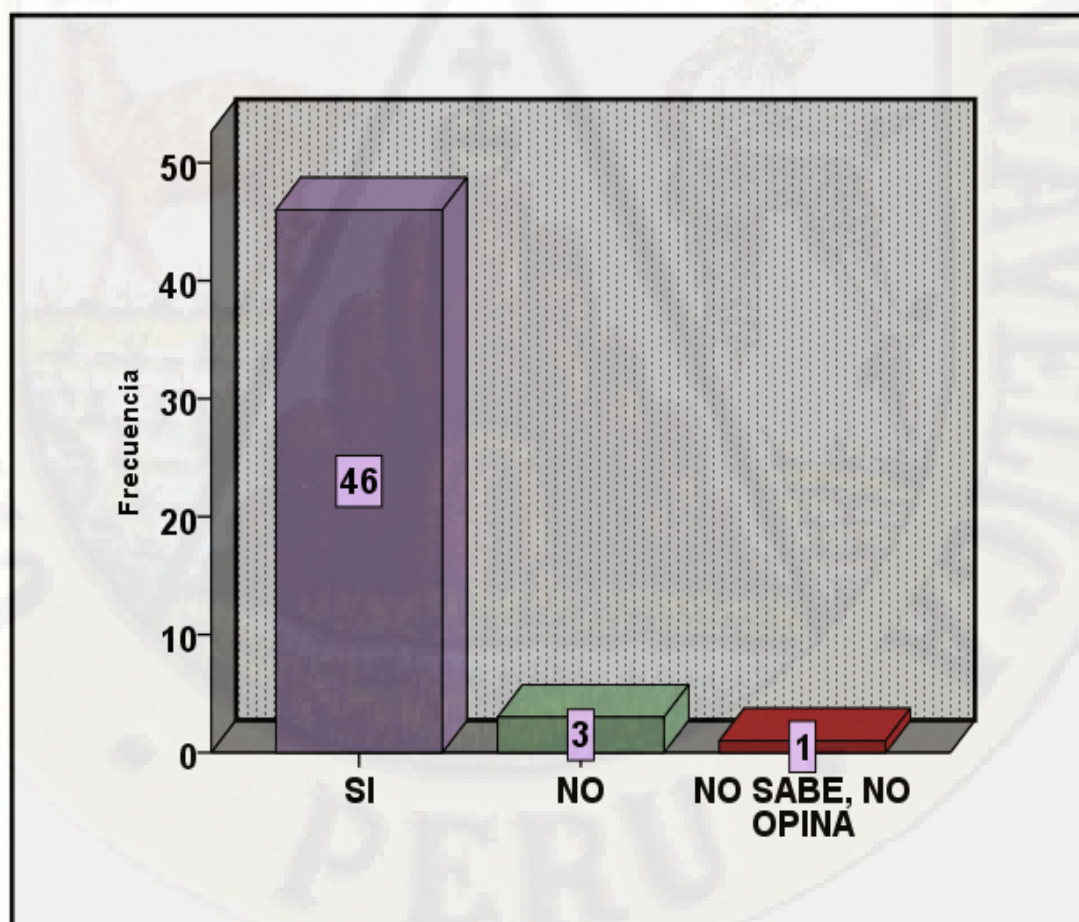
- **¿Considera Burocrático el trámite registral en SUNARP – Huancavelica, para la primera inscripción de un predio?**

TABLA N° 03

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	46	92,0	92,0
NO	3	6,0	6,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 03



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, tienen conocimiento sobre los trámites para la inscripción de primera de dominio en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, siendo solo un 06% que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 92% considera que los indicados trámites son burocráticos y un 6% discurre lo contrario.

➤ **Interpretación**

Se denota que el 98% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que fueron encuestados, han realizado o han tenido la intención de realizar los trámites de inscripción de primera de dominio en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en consecuencia, el 92% de ellos considera que los indicados trámites registrales son burocráticos.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, la mayoría considera que los trámites de inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, son burocráticos; constituyendo ello un elemento del factor legal - administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013; en relación a la pregunta número cuatro

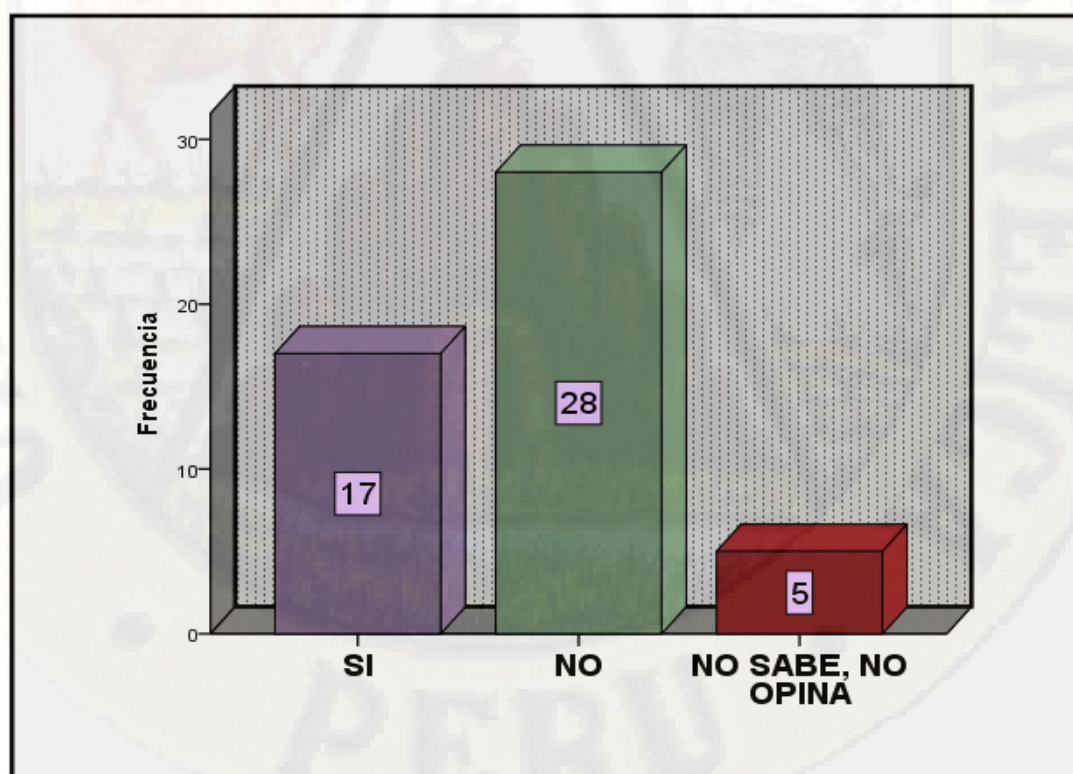
- ¿Considera buena la atención u orientación en la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?

TABLA N° 04

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	17	34,0	34,0
NO	28	56,0	56,0
NO SABE, NO OPINA	5	10,0	10,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 04



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 90% del total de encuestados, tiene conocimiento sobre la atención u orientación de la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para los trámites administrativos previos a la primera inscripción registral de su predio, siendo el 10% que no sabe no opina al respecto. Asimismo, del 90%, el 56% considera que indicada atención u orientación municipal no es buena y un 34% discurre lo contrario.

➤ **Interpretación**

Se denota que un 90% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, tienen conocimiento sobre la atención u orientación de la Municipalidad Provincial de Huancavelica para los trámites administrativos previos a la primera inscripción registral de su predio; en consecuencia, el 56% de ellos considera que indicada atención u orientación municipal no es buena.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se debe de tener en cuenta que la mayoría considera que la atención u orientación en la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de un predio, no es buena; lo cual constituye elemento o sub factor del factor legal – administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número cinco.

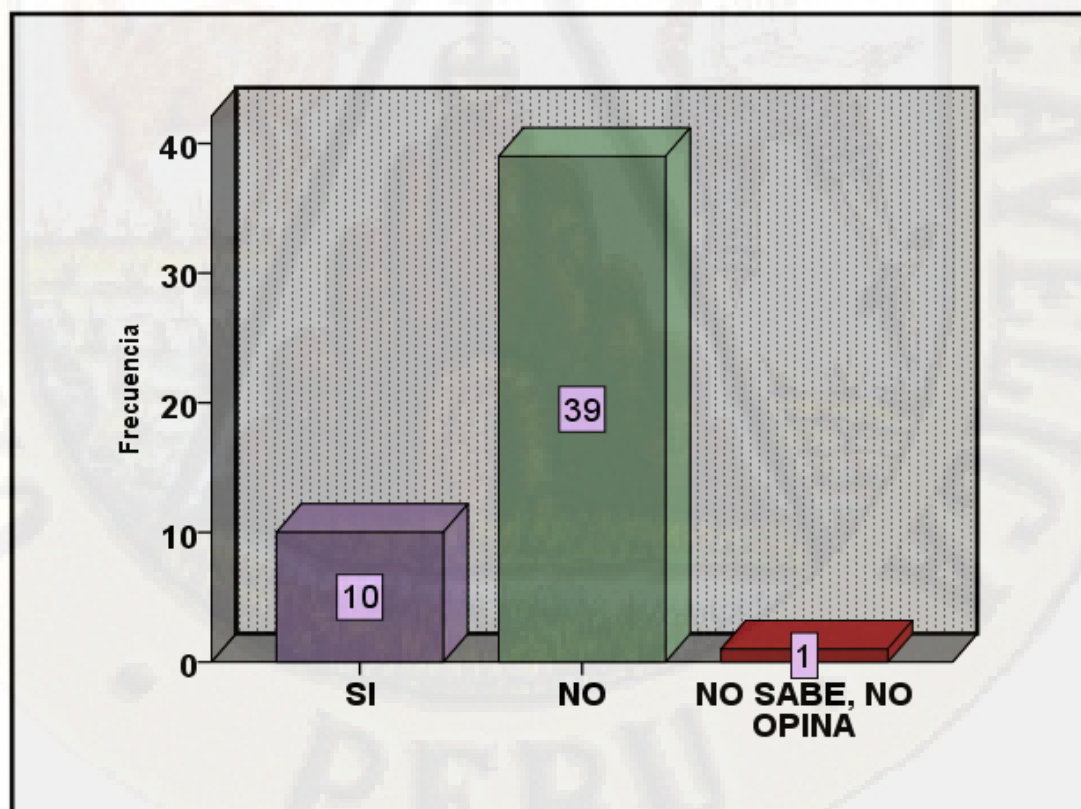
- **¿Considera buena la atención y orientación en las Notarías, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?**

TABLA N° 05

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	10	20,0	20,0
NO	39	78,0	78,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Válidos Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 05



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que el 98%, del total de encuestados tiene conocimiento sobre la atención y orientación en las Notarías para los trámites previos a la primera inscripción registral de sus predios, siendo un 02% que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 78% considera que la atención u orientación notarial no es buena, así como el 20% discrepa lo contrario

➤ Interpretación

Se denota que un 98% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, tiene conocimiento sobre la atención u orientación en las notarías para efectuar trámites previos a la primera inscripción de su predio; en consecuencia, el 78% de ellos considera que indicada atención y orientación notarial no es buena.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se debe tener en cuenta que la mayoría consideran que la atención u orientación en las notarías, en los trámites previos a la inscripción registral, no es buena, lo cual constituye elemento o sub factor del factor legal – administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica; en relación a la pregunta número seis.

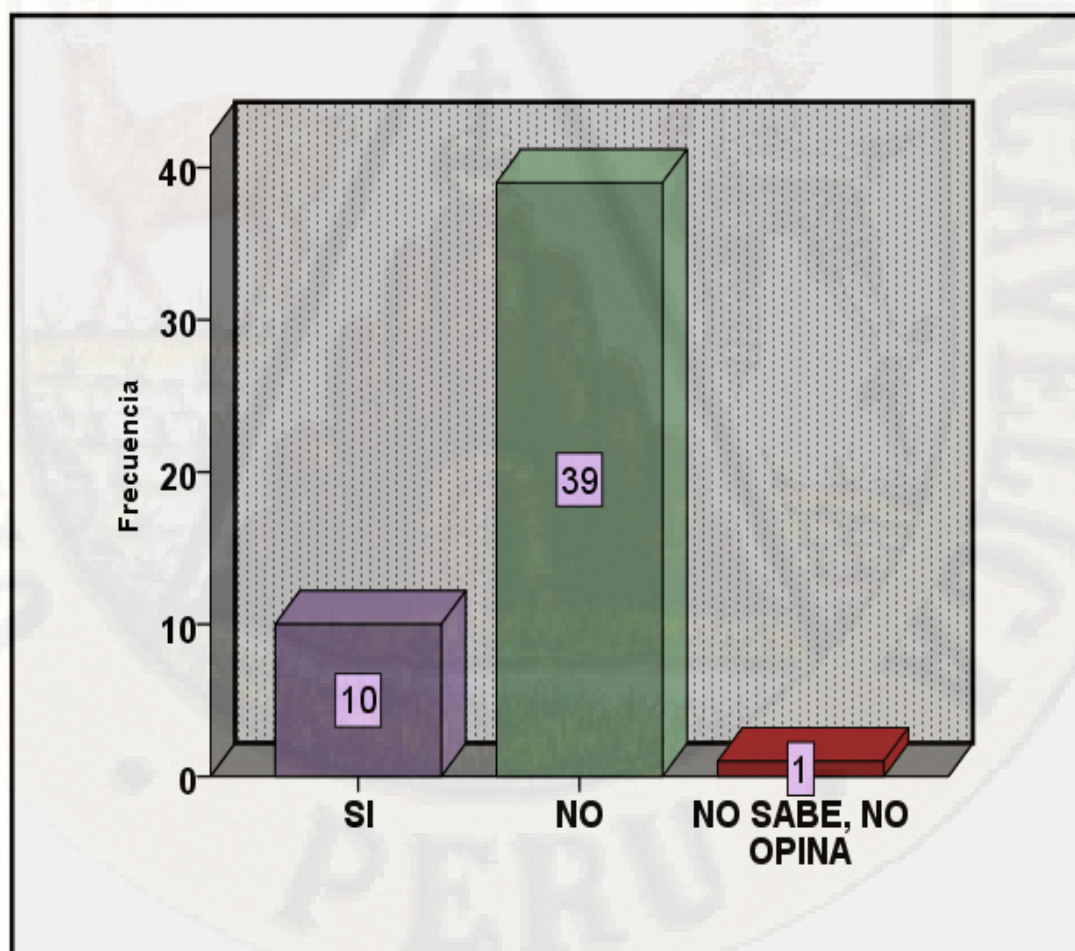
- **¿Considera buena la atención u orientación en la SUNARP - Huancavelica, en la realización de trámites para la primera inscripción de su predio?**

TABLA N° 06

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	10	20,0	20,0
NO	39	78,0	78,0
Válidos NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de "Cuestionario de Encuesta"

GRÁFICA N° 06



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 98%, del total de encuestados tiene conocimiento sobre la atención u orientación en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Huancavelica, en la realización de trámites, para la inscripción de primera de dominio, siendo un 02% que no sabe no opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 78% considera que la indicada atención y orientación registral no es buena y el 20% discurre lo contrario

➤ **Interpretación**

Se denota que un 98% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, que fueron encuestados, encuestados tiene conocimiento sobre la atención u orientación en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Huancavelica, en la realización de trámites, para la inscripción de primera de dominio; en consecuencia, el 78% de ellos considera que la señalada atención u orientación registral no es buena.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se debe de tener en cuenta que la mayoría consideran que la atención u orientación en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - Huancavelica, para la inscripción de primera de dominio, no es buena, lo cual constituye elemento o sub factor del factor legal – administrativo.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica; en relación a la pregunta número siete.

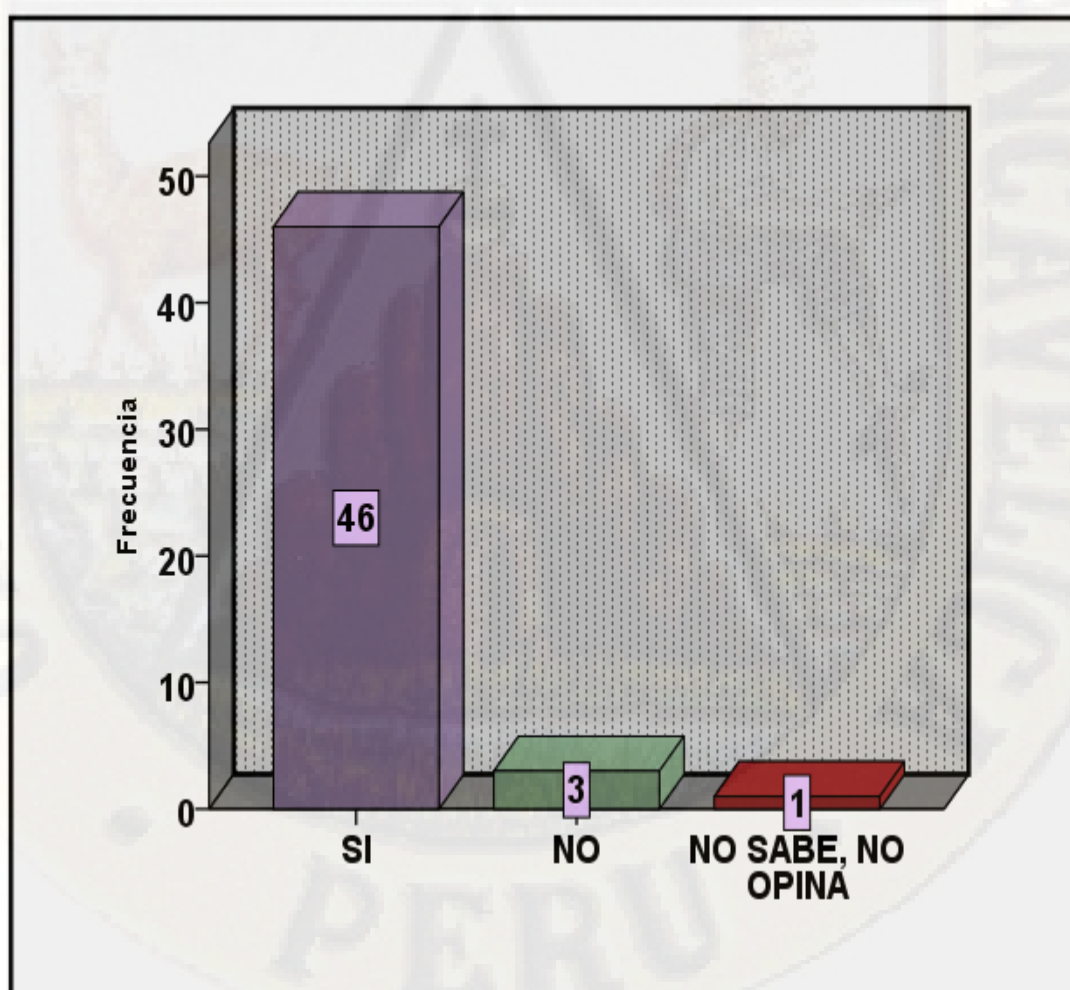
- ¿Considera que, si la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP sería obligatoria, ya lo habría hecho usted?

TABLA N° 07

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	46	92,0	92,0
NO	3	6,0	6,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Válidos Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 07



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, respondió sobre la obligatoriedad de la primera inscripción registral de un predio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, siendo un 06% que no sabe no opina al respecto. Asimismo, del 98%, un 92% considera que si el indicado trámite registral fuera obligatorio ya lo habría hecho y un 6% discurre lo contrario.

➤ Interpretación

Se denota que el 98% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que fueron encuestados, respondieron sobre la obligatoriedad de la primera inscripción registral ante Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en consecuencia, el 92% de ellos considera si el indicado trámite registral fuera obligatorio ya lo habría hecho.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, la mayoría considera que si el trámite de Inscripción de Primera de Dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos sería obligatorio ya lo habrían realizado, constituyendo la permisibilidad legal un elemento del factor legal - administrativo.

En el presente cuadro se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número ocho.

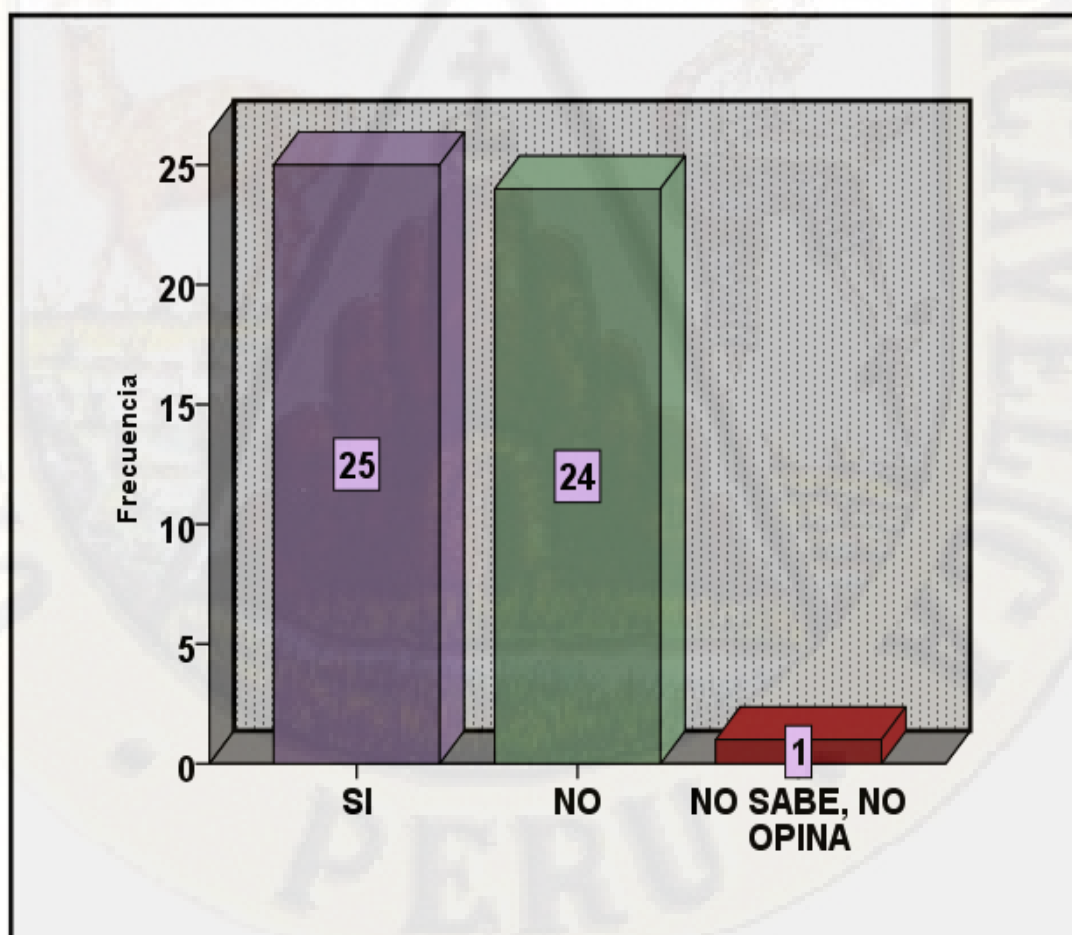
- **¿Considera altas las tasas de la Municipalidad Provincial de Huancavelica para los trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?**

TABLA N° 08

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	25	50,0	50,0
NO	24	48,0	48,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 08



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, tiene conocimiento sobre las tasas de la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para los trámites previos a la primera inscripción registral de un predio, siendo un 02% que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 50%, considera que indicadas tasas municipales son altas y el 48% discurre lo contrario.

➤ Interpretación

Se denota que de un 98% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, tienen conocimiento sobre las tasas de la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para los trámites previos a la primera inscripción registral de un predio, en consecuencia, el 50% de ellos considera que las indicadas tasas municipales son altas.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que fueron encuestados se advierte que la mayoría considera que las tasas en los trámites seguidos en la Municipalidad Provincial de Huancavelica previos a la primera inscripción registral de un predio, son altas; lo cual constituye un elemento del factor económico.

En el presente cuadro se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número nueve.

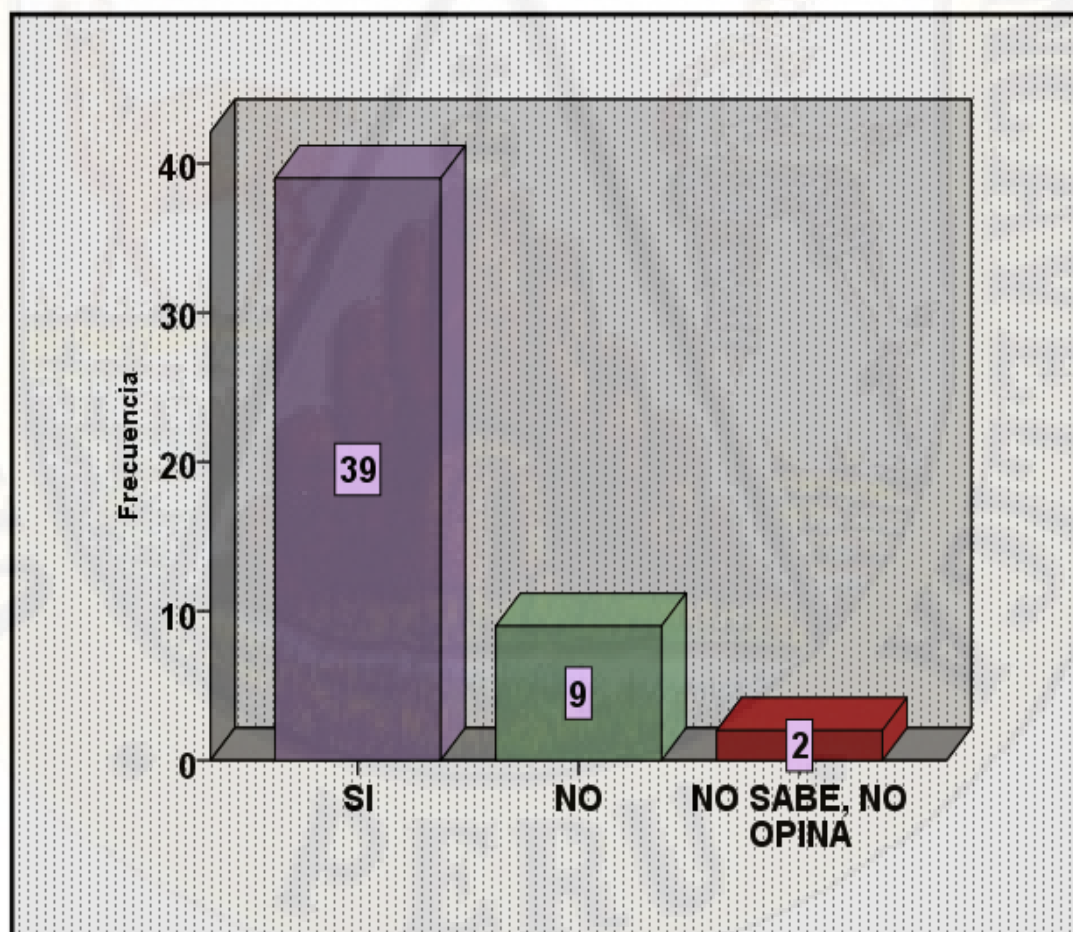
- **¿Considera altas las tasas notariales para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?**

TABLA N° 09

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	39	78,0	78,0
NO	9	18,0	18,0
NO SABE, NO OPINA	2	4,0	4,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 09



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 96% del total de encuestados tiene conocimiento sobre las tasas de los trámites seguidos en Notarias, previos a la primera inscripción registral de un predio, siendo el 04% que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 96%, un 78% considera que indicadas tasas notariales son altas y un 18% discurre lo contrario.

➤ **Interpretación**

Se denota que del 96% del total de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados tiene conocimiento sobre las tasas de los trámites seguidos en Notarias, previos a la primera inscripción registral de un predio, en consecuencia, el 78% considera que indicadas tasas notariales son altas.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, se evidencia que la mayoría considera que las tasas de los trámites seguidos en Notarias, previos a la primera inscripción registral de un predio son altas, lo cual constituyen un elemento del factor económico.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número diez.

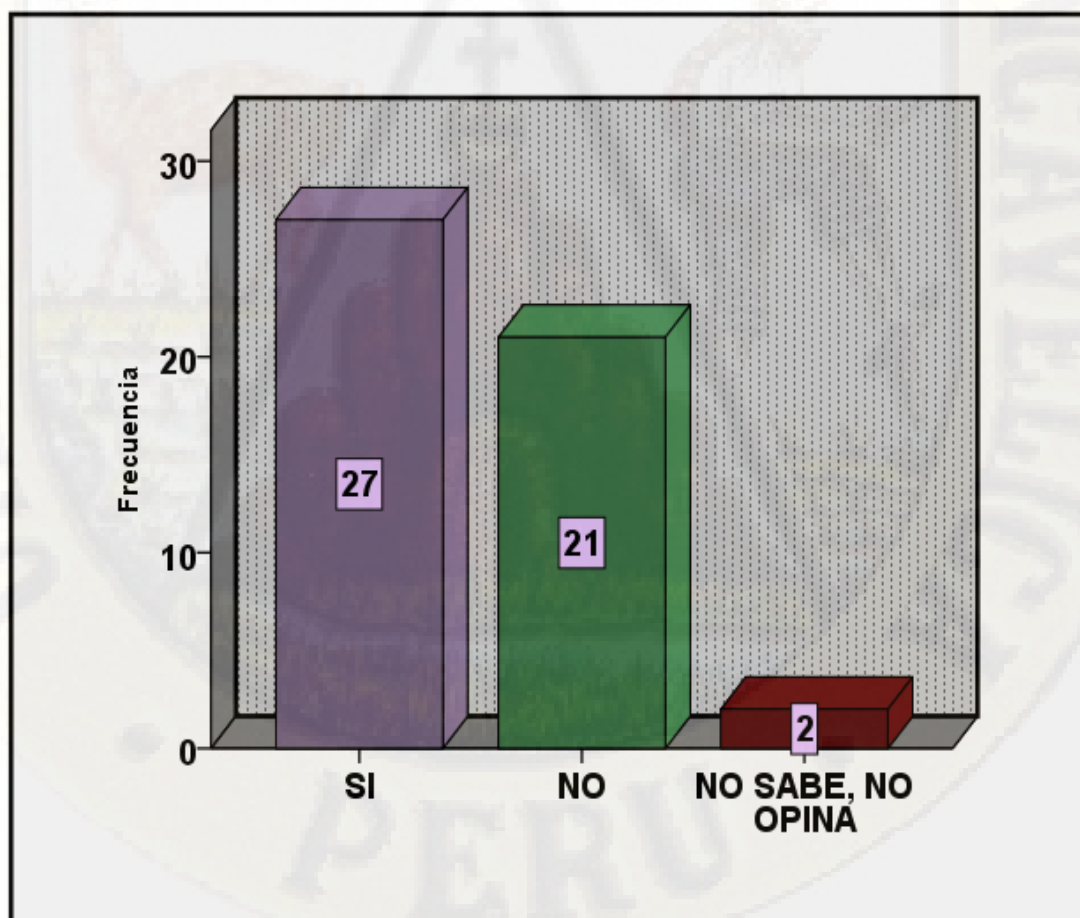
- **¿Considera altas las tasas registrales de SUNARP – Huancavelica en los trámites de primera inscripción de un predio?**

TABLA N° 10

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	27	54,0	54,0
NO	21	42,0	42,0
NO SABE, NO OPINA	2	4,0	4,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 10



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que el 96% del total de encuestados tiene conocimiento sobre las tasas registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, para la Inscripción de Primera de Dominio, siendo el 04% que desconoce al respecto. Asimismo, del 96%, el 54% considera que las indicadas tasas registrales son altas y un 42% discurre lo contrario.

➤ Interpretación

Se denota que el 96% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que fueron encuestados tienen conocimiento sobre las tasas registrales para la primera inscripción de un predio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en consecuencia, el 54% de ellos considera que las indicadas tasas registrales son altas.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, se advierte que la mayoría considera que las tasas registrales para la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, son altas, lo cual constituye un elemento del factor económico.

En el presente cuadro se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número once.

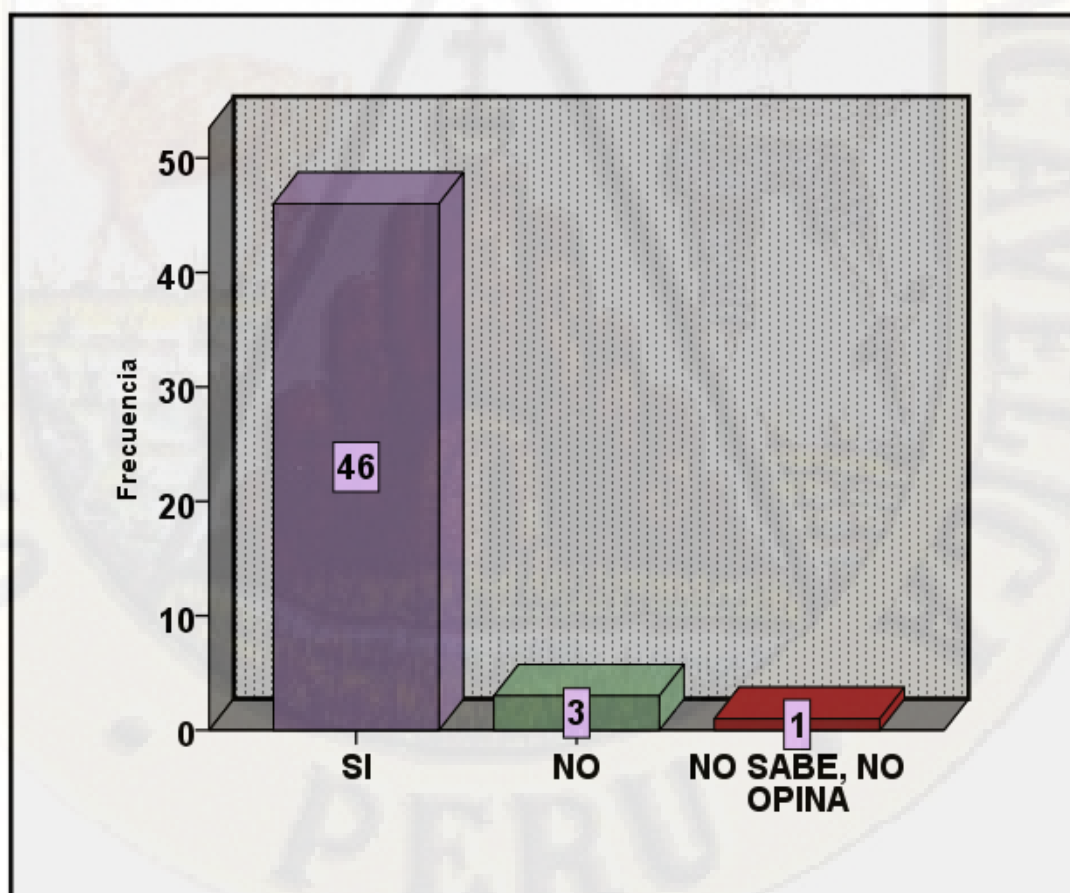
- **¿Considera altos los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas de predios, para el trámite de primera inscripción registral?**

TABLA N° 11

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	46	92,0	92,0
NO	3	6,0	6,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 11



Fuente: Elaboración Propia.

➤ Descripción

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, tienen conocimiento sobre los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas para la primera inscripción de un predio, siendo un 06% que no sabe no opina al respecto. Asimismo, del 98%, un 92% considera que los indicados costos son altos y un 6% discurre lo contrario.

➤ Interpretación

Se denota que el 98% de propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013, que fueron encuestados, tienen conocimiento sobre los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas para el trámite de inscripción registral de un predio, en consecuencia, el 92% considera que indicados costos son altos.

➤ Análisis

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, la mayoría considera que los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas para el trámite de inscripción registral de un predio, son altos; constituyendo ello un elemento del factor económico.

En el presente cuadro se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número doce.

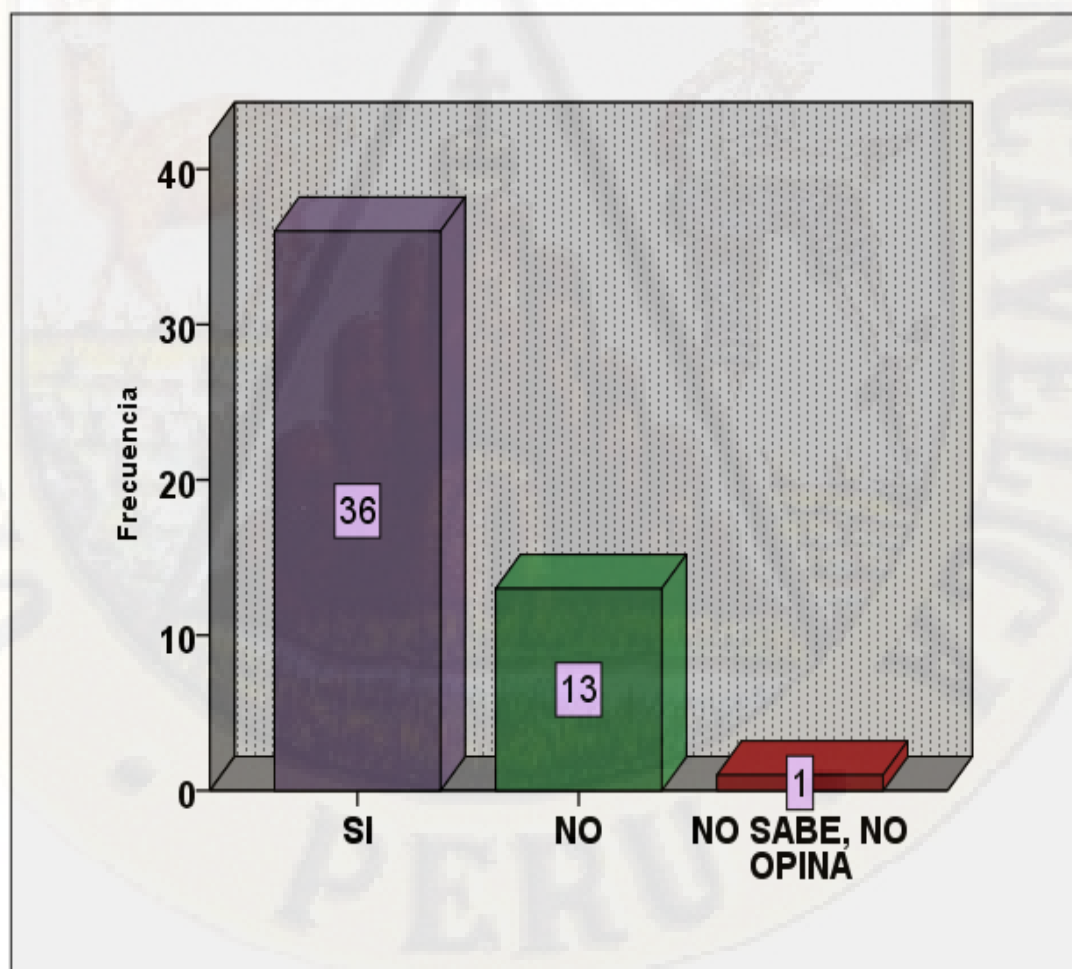
- **¿Considera que su predio se encuentra seguro sin la primera inscripción registral en SUNARP – Huancavelica?**

TABLA N° 12

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
SI	36	72,0	72,0
NO	13	26,0	26,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 12



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 98% del total de encuestados, respondió sobre la seguridad que otorga la primera inscripción de dominio de un predio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, siendo el 02% restante que no sabe ni opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 72% considera que su predio se encuentra seguro sin la indicada primera inscripción registral y un 26% discurre lo contrario.

➤ **Interpretación**

Se denota que un 98% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, respondieron sobre la seguridad que otorga la primera inscripción de dominio de un predio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en consecuencia, el 72% considera que su predio se encuentra seguro sin la indicada primera inscripción registral.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, la mayoría considera que su predio se encuentra seguro sin la primera inscripción registral, ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos lo cual constituye elemento o sub factor del factor socio – cultural.

Se muestra los resultados de las opiniones obtenidas de 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; en relación a la pregunta número trece.

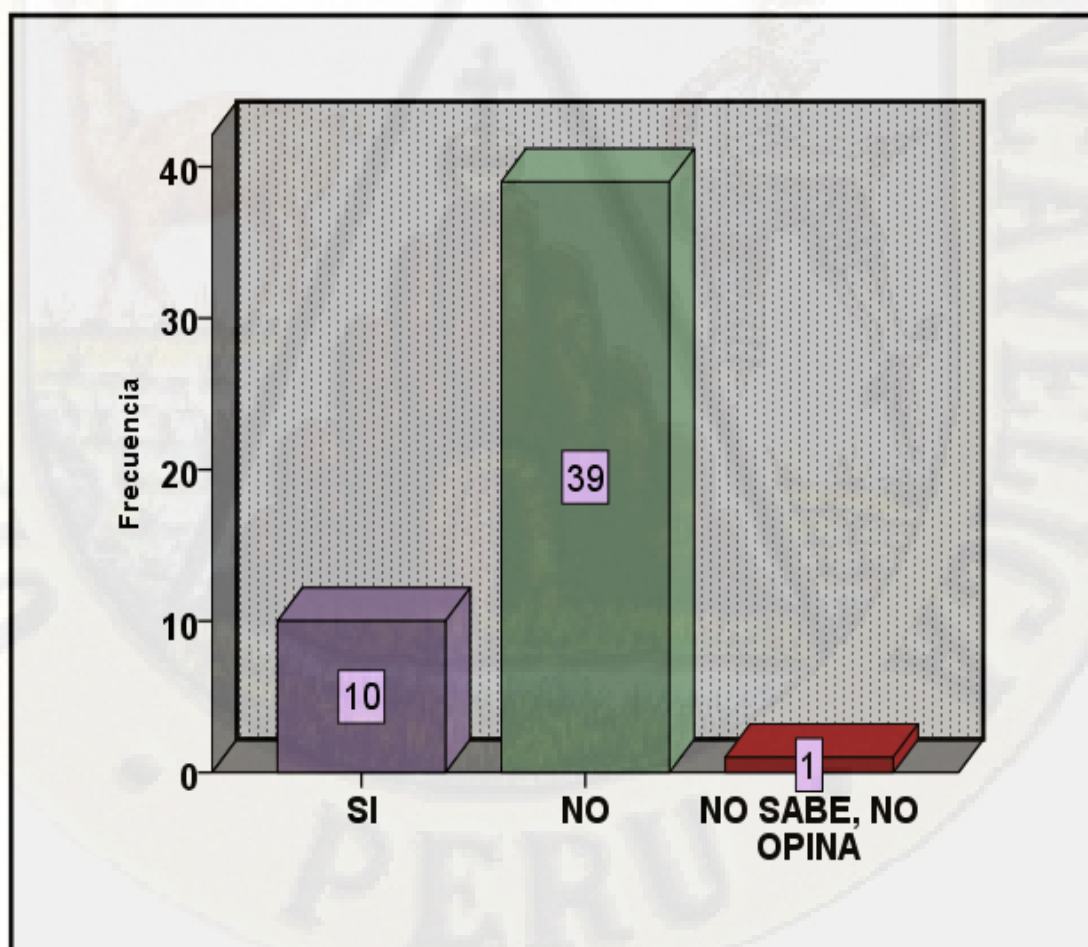
- **¿Conoce la importancia de la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP – Huancavelica?**

TABLA N° 13

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
Válidos			
SI	10	20,0	20,0
NO	39	78,0	78,0
NO SABE, NO OPINA	1	2,0	2,0
Total	50	100,0	100,0

Fuente: Recopilación de “Cuestionario de Encuesta”

GRÁFICA N° 13



Fuente: Elaboración Propia.

➤ **Descripción**

Se aprecia que el 98%, del total de encuestados respondió sobre la inscripción de primera de dominio de predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, siendo un 02% que no sabe no opina al respecto. Asimismo, del 98%, el 78% no conoce la importancia de la inscripción registral predial y el 20% discurre lo contrario

➤ **Interpretación**

Se denota que un 98% de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, que fueron encuestados, respondieron sobre la importancia de la inscripción de primera de dominio de predios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en consecuencia, el 78% desconoce su importancia.

➤ **Análisis**

Ante las opiniones vertidas por los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que fueron encuestados, la mayoría desconoce sobre la importancia de la Inscripción de Primera de Dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, lo cual constituye elemento o sub factor del factor socio – cultural.

4.2. Proceso y prueba de hipótesis

Hipótesis Nula (H_0): En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **no incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural.**

Hipótesis Alternativa (H_1) En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural.**

Discusión: Se acepta la hipótesis alternativa y se niega la hipótesis nula, todo esto en función a los datos obtenidos de manera fehaciente y concisa de los resultados estadísticos., por lo que se deduce que: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural.**

4.3. Discusión de resultados

Es importante identificar los elementos que componen la discusión de resultados partiendo principalmente de los datos finales obtenidos en el trabajo estadístico nos muestran qué en la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural**, identificado como sus tres dimensiones propuestas en la operacionalización de variables.

Esta investigación tuvo como propósito; Determinar, si para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incide en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, el factor legal – administrativo, el factor económico y el factor socio - cultural.

La estadística inferencia nos da resultados de la media y los correspondientes intervalos de confianza al 95% y con 5% de error estadístico descriptiva. De los resultados obtenidos en esta investigación, se puede apreciar la siguiente hipótesis que es aceptada estadísticamente es que: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, **incidió** en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, **el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural**.

4.4. Discusión de antecedentes

Teniendo en consideración la inestabilidad de la seguridad jurídica del derecho de propiedad predial por la falta de inscripción registral, nace en el investigador la inquietud o problemática por entender cuáles son los factores y/o sub factores para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que actúan en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013; proponiéndose para ello la incidencia de los factores legal – administrativo, económico y socio- cultural, así como los sub factores que los conforman.

Para lo cual se ha trazado como objetivo principal de investigación determinar si para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, inciden los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los factores legal – administrativo, económico y socio – cultural; asimismo como objetivos específicos analizar desde la opinión de cada propietario los sub factores que engloban cada factor descrito.

En consecuencia, también se ha planteado la hipótesis general de que los factores legal - administrativo, económico, y socio – cultural inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, y como hipótesis específica se propone como sub factores del factor legal – administrativo, la burocracia, la deficiente atención y orientación en la entidades públicas/ privadas y la permisibilidad legal en materia registral; como sub factores del factor económico, altos costos de tramitación; y los sub factores del factor socio

cultural, la falsa idea de seguridad jurídica y el desconocimiento de la importancia de la primera inscripción.

En consecuencia analizamos la investigación del tesista (De León Alemán, 2012), de la Universidad de San Carlos de Guatemala, cuyo Título es **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE – REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**, el cual concluye:

- El Estado no protege los derechos de los compradores, ni los derechos de las terceras personas por parte de la creación de mecanismos que mejoren, y garanticen la seguridad jurídica de los bienes dentro de una sociedad.

Al respecto, se tiene que refuerza nuestra hipótesis específica, en relación a la incidencia de sub factores del factor legal – administrativo, en tanto que la burocracia, la deficiente atención y orientación de las entidades involucradas, así como la permisibilidad legal es un problema que aún sigue latente en el proceso de inscripción registral, sobre el cual el estado peruano al Igual que el estado de Guatemala no han tomado mecanismos de solución.

También se tiene la investigación del tesista (Ramos Bernaola, 2013), de la Universidad Nacional de Ingeniería del Perú, cuyo Título es **“LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS – SUNARP Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL; DEPARTAMENTO DE LIMA, PERIODO 2005 - 2009”**, el cual concluye:

- Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Hipótesis General, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inscripción de Predios en la SUNARP, sí influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009”**.
- Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005-**

2009”.

Sobre lo cual podemos expresar que las conclusiones arribadas por el pre citado tesista con énfasis en: *“Que la inscripción de Predios en la SUNARP, si influye en el Desarrollo Económico y Social”* y *“La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social”*, empodera nuestra justificación planteada en la presente investigación, pues con la realización de la misma se busca conseguir la estabilidad de la Seguridad Jurídica del Derecho de Propiedad en base a la Inscripción de Primera de Dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, que debería ostentar todo propietario en relación a su predio; pues ello contribuye a que el propietario como titular inscrito ingrese en las transacciones económicas y sociales que se generen de su bien, en tanto que un predio inmatriculado no solo sería fuente de uso habitacional sino de potencial económico con mejores retribuciones bajo los lineamientos de la seguridad.

Asimismo, en lo que respecta a la investigación del tesista (Aliaga Blanco, 2012), de la Pontificia Universidad Católica del Perú, cuyo título es **“DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ”**, el cual concluye:

- Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.
- En la investigación hemos corroborado nuestra hipótesis principal demostrado que existen una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, **factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.**
- Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) **Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.**
- Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados

principalmente **por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.**

- Los altos costos generados **por procedimientos ajenos al Registro**, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos **(municipales y al gobierno central)** para la transferencia de predios.

Podemos argumentar que en base a su primera conclusión sobre: “La finalidad del Registro de Predios que radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, **que genera seguridad jurídica**”; damos fuerza a la inquietud problemática que como investigadores hemos planteado en el presente trabajo, pues se tiene en consideración que la inestabilidad de la seguridad jurídica del derecho de propiedad predial se da por la falta de la inscripción de primera de dominio de un predio; y que en consecuencia buscamos disminuir determinando si los factores legal – administrativo, económico y socio – cultural, así como sus sub factores y elementos que lo componen, son influyentes en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para imposibilitarlos en su ingreso a la vida registral.

Por otro lado, con la comprobación de nuestra hipótesis general e hipótesis específicas, re afianzamos las conclusiones a las cuales arribó el citado tesista en tanto que:

Segunda conclusión: “La finalidad del registro se ha desnaturalización debido a problemas, **factores, costos y requisitos (indirectos y directos) que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales**”; pues los factor legal – administrativo, económico, y socio cultural, imposibilitan a los propietarios de predios en la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Tercera conclusión: “La trabas para el acceso a la inscripción registral son **altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos**

excesivos”; pues en lo que respecta a la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional Registral, los propietarios de predios se ven influidos por el factor económico que se compone por los elementos de altos costos de tramitación registral y extra registral.

Cuarta conclusión: “Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente **por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción**” pues en lo que respecta a la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional Registral, los propietarios de predios se ven influidos por el factor económico que se compone por los elementos de altos costos de tramitación registral y extra registral.

Quinta conclusión: “Los altos costos generados **por procedimientos ajenos al Registro**, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (**municipales y al gobierno central**) para la transferencia de predios”; pues en lo que respecta a la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional Registral, los propietarios de predios se ven influidos por el factor económico que se compone por los elementos de altos costos de tramitación extra registral.

Últimamente tenemos la investigación del tesista (Infante Cisneros, 2014) de la Universidad Nacional San Cristóbal de Huamanga, cuyo título es **“DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ”**, el cual concluye:

- Finalmente, una vez que se introduzcan normas que flexibilicen o produzcan la reducción de los costos de transacción, se debe mejorar el servicio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, implementando la calidad con el que se debe atender a los usuarios o administrados a fin de que a éstos les sean fácil la indagación de los antecedentes dominiales del bien que ha de transferirse, sin más espera que lo necesario como para que el mercado opere con la rapidez posible. **Se deben suprimir los procedimientos innecesarios, incluso**

rebajando los costos de indagación. Existen muchas circunstancias que hacen que también la tramitación para la indagación e inscripción registral se tomen burocráticos. Este tema sería un tema de otro estudio para establecer cuáles son los procedimientos que se deben cambiar a nivel registral. El mejoramiento del servicio también debe radicar en que la publicidad del catastro que administra Registros Públicos debe ser de fácil accesibilidad para tener certeza de la existencia en el espacio del bien y de su determinabilidad como requisito para la validez del acto jurídico de transmisión.

Sobre la cual, con la comprobación de nuestra hipótesis general e hipótesis específicas, reafianzamos las conclusiones a las cuales arribó el citado tesista en tanto que: **“Se deben suprimir los procedimientos innecesarios, incluso rebajando los costos de indagación. Existen muchas circunstancias que hacen que también la tramitación para la indagación e inscripción registral se tomen burocráticos” y “El mejoramiento del servicio también debe radicar en que la publicidad del catastro que administra Registros Públicos debe ser de fácil accesibilidad para tener certeza de la existencia en el espacio del bien y de su determinabilidad como requisito para la validez del acto jurídico de transmisión.”** pues en lo que respecta a la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional Registral, los propietarios de predios se ven influidos por el factor legal – administrativo, factor económico

CONCLUSIONES

1. La incidencia del factor legal - administrativo, el factor económico y el factor socio cultural, imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, conforme así deviene de la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013.
2. El factor legal administrativo, tiene como sub factores la burocracia, la deficiente atención en las entidades públicas y la permisibilidad legal; para la imposibilidad la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; conforme así deviene de la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013.
3. El factor económico tiene como sub factores los altos costos de tramitación (registral y extraregistral) en relación a los ingresos económicos mensuales de sus propietarios, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; conforme así deviene de la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013
4. El factor socio - cultural tiene como sub factor la falsa idea de seguridad y el desconocimiento de la importancia de la inscripción registral de un predio, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; conforme así deviene de la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013.

RECOMENDACIONES

1. Que estando frente al factor Legal – administrativo, factor económico y al factor socio – cultural, los cuales inciden en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para la no inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y con ello la inestabilidad de la Seguridad Jurídica del Derecho de Propiedad predial; se deberá formar políticas nuevas tanto nacionales como locales en relación a planes administrativos - legales, económicos, y socio - culturales a fin de apoyar a los propietarios en la inscripción predial ante el órgano registral.
2. Siendo determinante el factor legal – administrativo y los sub factores que los constituyen, para la no inscripción de primera de dominio en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, ante las vertientes de burocracia, deficiencia de atención y orientación, así como de la permisibilidad legal; se debe dar innovación normativa para la simplificación del procedimiento registral, creación de oficinas con personal capacitado de dedicación exclusiva a la atención y orientación de usuarios, asimismo órganos de control y supervisión de inscripción de predios de forma obligatoria a sus propietarios que planteé sanciones ante su incumplimiento.
3. Siendo determinante el factor económico y los elementos o sub factores que los constituyen, para la no inscripción de primera de dominio en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en sus vertientes de altos costo de transacción y cumplimiento de requisitos en relación a los ingresos económicos, se propone implementar la exoneración de tasas de inscripción para personas de bajos recursos económicos debidamente acreditados, implementación de centros de plateo gratuitos o de precios referenciales.
4. Siendo determinante el factor socio – cultural y los elementos o sub factores que los constituyen para la no inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Huancavelica, en sus vertientes de la falsa idea de seguridad del derecho de propiedad predial y el desconocimiento de la importancia de la inscripción registral; se propone la implementación de oficinas con personal altamente capacitado a fin de que brinde la información correcta y necesaria para el proceso de inscripción registral en la ciudad de Huancavelica, asimismo campañas de acercamiento a la población donde se dé a conocer la importancia y finalidad de la inscripción de primera de

dominio que creé en la población cultura registral.



REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

Aliaga Blanco, L. E. (2012). Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú. Lima.

Atilio Cornejo, A. (1994). Derecho Registral. Buenos Aires: Astrea.

Baltazar Caballero, J. L. (2002). Sistematización de los Procesos de Inscripción y Registro. Lima: Tesis Digitales UNMS.

Blanco, L. E. (2012). Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú. Lima.

Candela Cerdan, J. (2009). Manual para Técnico Documental en Notarias. Madrid: DYKNSON, SL.

Chanamé Orbe, R. (2014). Diccionario Jurídico Moderno. Lima Perú, Lex Iuris

De León Alemán, C. R. (2012). Análisis Jurídico de la Implementación del Pre - Registro de la Compraventa de Derechos de Posesión en el Registro General De La Propiedad. Guatemala.

Definición ABC. (s.f.). Obtenido de <https://definiciónabc.com>

Delgado Scheelje, A. (1999). Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registrak. Revista UIS ET VERITAS N° 18, 254.

Eduardo, A. B. (2012). "Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Bien Inmueble en el Perú". Lima.

Escuela de Capacitación Registral. (Marzo de 2013). Compendio de Reglamentos de Carácter Registral. Compendio de Reglamentos de Carácter Registral. Lima, Peru: Rapimagen S.A.

Fernández Fernández, S., Cordero Sánchez, J. M., & Córdoba Largo, A. (2002). Estadística Descriptiva. Madrid: ESIC Editorial.

Gispert C. (1991), Diccionario Enciclopédico Ilustrado. Bogotá Colombia: Oceano.

Gómez Marcelo, M. (2006). Introducción a la Metodología de la Investigación Científica. Córdoba: Brujas.

Gonzales Barrón, G. (2012). Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales Barrón, G. H. (2010). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.

107

Gonzales Barrón, G. H. (2015). Derecho Registral y Notarial. Lima: San Marcos de Anibal Jesús Paredes Galván.

Guevara Manrique, R. (1996). Derecho Registral. Lima: Perú FECAT.

Infante Cisneros, W. (2014). La Transferencia Consensual de la Propiedad Predial en la Legislación Civil Peruana. Ayacucho.

Jiménez Panique, R. (1998). Metodología de la Investigación. Obtenido de www.academia.edu

Mendoza Del Maestro, G. (29 de julio de 2016). Enfoque Derecho. Obtenido de Enfoque Derecho: <https://www.enfoquederecho.com>

Página Oficial de SUNARP. (2012). Obtenido de Página Oficial de SUNARP: <https://www.sunarp.gob.pe>

Pardo Márquez, B. (1966). Derecho Inmobiliario en el Perú. Lima: Huacharan.

Ramos Bernaola, A. M. (2013). La Inscripción de los Predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP y el Desarrollo Económico y Social; Departamento de Lima, Periodo 2005 -2009. Lima.

Real Academia de la Lengua Española. (s.f.). dle.rae.es. Obtenido de dle.rae.es: dle.rae.es

Soria Alarcón, M. (1997). Estudios de Derecho Registral. Lima: Palestra editores.

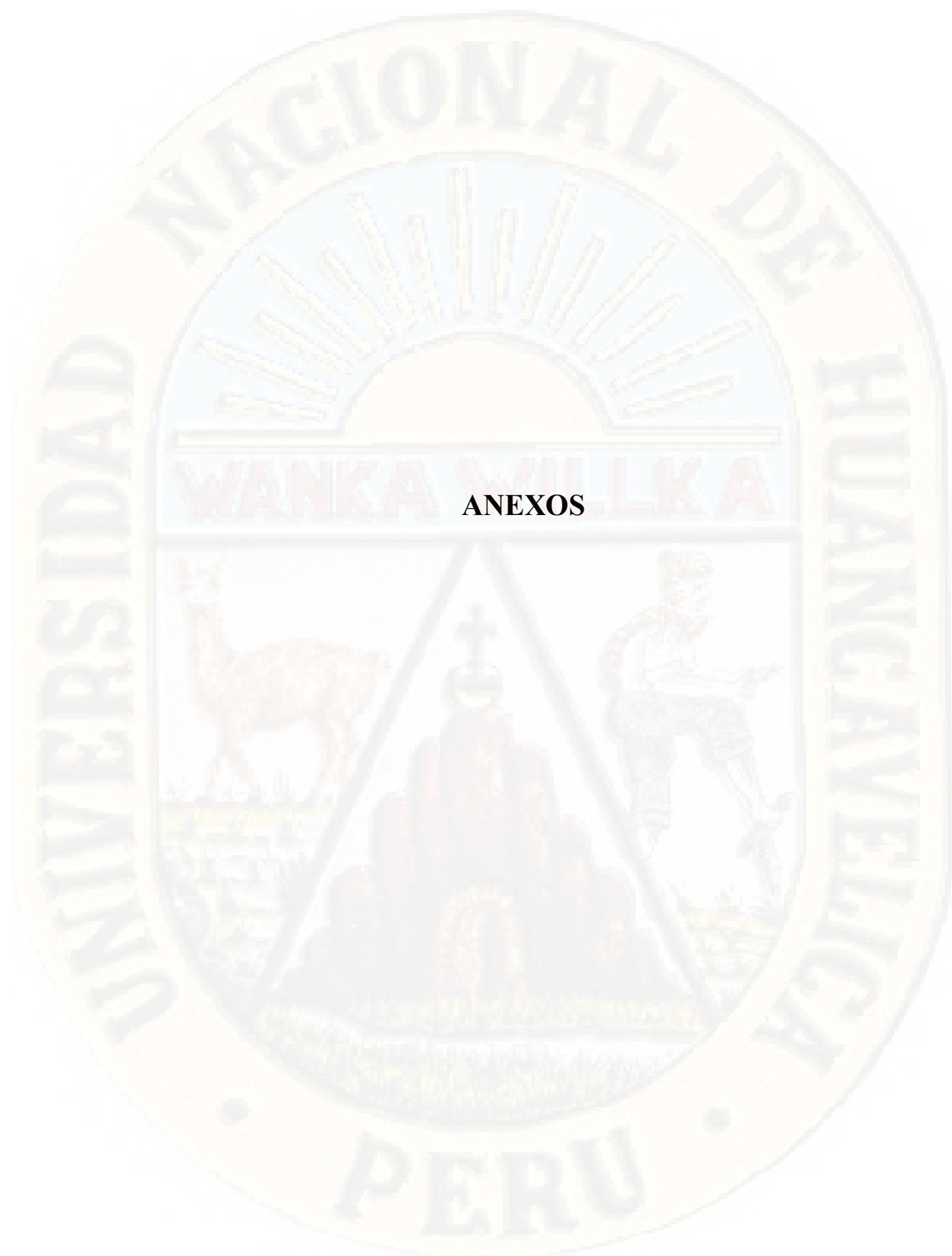
Téllez Miguélez, F. (1997). Seguridad Jurídica y Registro de la Propiedad. Seguridad Jurídica y Registro de la Propiedad, (págs. 17-37). Madrid.

Torres Manrique, F. J. (05 de abril de 2018).

<https://www.derechoycambiosocial.com>. Vega, M. Y. (2015).

spij.minjus.gob.pe. Obtenido de spij.minjus.gob.pe: spij.minjus.gob.pe

Wikipedia. (s.f.). Obtenido de <https://es.m.wikipedia.org>



ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DISEÑO	POBLACIÓN	METODOLOGÍA
“FACTORES QUE IMPOSIBILITAN LA INSCRIPCIÓN DE PRIMERA DE DOMINIO ANTE SUNARP - LOCALIDAD DE HUANCVELICA, AL 2013	GENERAL: ¿Cuáles son los factores que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica, al año 2013? ESPECÍFICO: ¿Cuáles son los sub factores del factor legal - administrativo que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013? ¿Cuáles son los sub factores del factor económico que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013? ¿Cuáles son los sub factores del factor socio - cultural que inciden para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013?	GENERAL: Determinar, si para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incide en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, el factor legal – administrativo, el factor económico y el factor socio - cultural. ESPECÍFICO: Analizar la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, y a partir de ello establecer que sub factores engloban el factor legal – administrativo, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Analizar la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013 y a partir de ello conocer que sub factores engloban el factor económico, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Analizar la opinión de los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013 y a partir de ello fixar que sub factores engloban el factor socio - cultural, para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.	GENERAL: H0: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, no incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural. H1: En la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, el factor legal – administrativo, factor económico y factor socio – cultural. ESPECÍFICO: H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor legal - administrativo, burocracia, deficiente atención y orientación en las entidades públicas involucradas y permisibilidad legal en materia registral. H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor económico, altos costos de tramitación. H1: Para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incidió en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, los sub factores del Factor socio - cultural, la falsa idea de seguridad jurídica y el desconocimiento de la importancia de la primera inscripción predial.	UNIVARIABLE Imposibilidad de Inscripción de Primera de Dominio.	BÁSICO DESCRIPTIVO $M \rightarrow O$	POBLACIÓN: Localidad de Huancavelica MUESTRA: La muestra en la presente investigación, lo constituirán 50 propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, que no tienen inscrito su predio MUESTREO: NO PROBABILÍSTICO	TIPO DE INVESTIGACIÓN.: DESCRIPTIVO – EXPLICATIVO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN: M. Analítico – Sintético M. Deductivo – Inductivo M Dogmático DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: DESCRIPTIVA – SIMPLE TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS: Técnica de encuesta y cuestionario de encuesta TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS: Estadística Descriptiva

UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCAMELICA
(Creada por Ley N°. 25265)



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

INSTRUCCIONES: La presente encuesta lo realizaré con el propósito de conocer los factores que INCIDEN para la imposibilidad de la inscripción de primera de dominio ante SUNARP, en los propietarios de predios ubicados en la localidad de Huancavelica al año 2013, para cuyo efecto se le pide a usted, contestar las interrogantes planteadas con absoluta sinceridad. Las respuestas que brinde será confidencial y anónima; desde ya agradecemos su gentil colaboración.

FACTOR LEGAL -ADMINISTRATIVO			
1. ¿Considera burocrático el trámite administrativo seguido ante la Municipalidad Provincial de Huancavelica, como paso previo a la primera inscripción registral de su predio?	SI	NO	NO SABE NO OPINA
2. ¿Considera burocrático el trámite notarial, para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
3. ¿Considera Burocrático el trámite registral en SUNARP - Huancavelica, para la primera inscripción de un predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
4. ¿Considera buena la atención u orientación en la Municipalidad Provincial de Huancavelica, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
5. ¿Considera buena la atención u orientación en las Notarías, para la realización de trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
6. ¿Considera buena la atención u orientación en la SUNARP - Huancavelica, en la realización de trámites para la primera inscripción de su predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
7. ¿Considera que si la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP sería obligatoria, ya lo habría hecho usted?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA

FACTOR ECONÓMICO			
8. ¿Considera altas las tasas de la Municipalidad Provincial de Huancavelica para los trámites previos a la primera inscripción registral de un predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
9. ¿Considera altas las tasas notariales para acreditar la titularidad de un predio, como paso previo a la primera inscripción registral?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
10. ¿Considera altas las tasas registrales de SUNARP - Huancavelica en los trámites de primera inscripción de un predio?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
11. ¿Considera altos los costos de elaboración de planos y memorias descriptivas de predios, para el trámite de primera inscripción registral?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
FACTOR SOCIO -CULTURAL			
12. ¿Considera que su predio se encuentra seguro sin la primera inscripción registral en SUNARP - Huancavelica?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA
13. ¿Conoce la importancia de la primera inscripción registral de un predio ante SUNARP - Huancavelica?	SI	NO	NO SABE, NO OPINA

REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Modificado por las Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 018-2005-SUNARP-SA del 4.4.2005, N° 218-2006-SUNARP-SN del 6.8.2006, N° 247-2008-SUNARP-SN del 29.8.2008, N° 250-2008-SUNARP-SN del 31.8.2008, N° 154-2010-SUNARP-SN y N° 155-2010-SUNARP-SN del 17.6.2010, N° 089-2011-SUNARP/SA del 30.11.2011, N° 141-2011-SUNARP/SN del 1.6.2011, N° 266-2011-SUNARP/SN del 6.10.2011, 019-2012-SUNARP-SN del 29.2.2012, N° 047-2012-SUNARP/SN del 21.3.2012, N° 075-2012-SUNARP/SN del 14.4.2012.

TÍTULO PRELIMINAR

I. PUBLICIDAD MATERIAL

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo¹.

II. PUBLICIDAD FORMAL

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

¹ CONCORDANCIA: R. N° 317-2005-SUNARP-SN (Aprueban Directiva N° 006-2005-SUNARP/SN que precisa alcances de la publicidad registral masiva en el marco de lo previsto en los DD.SS. N°s. 005 y 015-2005-JUS, y el procedimiento para su expedición)

IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

(*) No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

(*) *Párrafo modificado por el artículo primero de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 075-2012-SUNARP/SN, publicada el 14 de abril de 2012.*

Artículo 2.- Conclusión del procedimiento

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

(**)(*) d) La tacha especial en el supuesto regulado en el artículo 43 A de este reglamento.

(*) *Literal d) incorporado conforme al Artículo segundo de la Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 141-2011-SUNARP/SN, publicada el 01 de junio del 2011.*

(**) *Literal d) derogado por el artículo tercero de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 047-2012-SUNARP/SN, publicada el 21 de marzo del 2012.*

Artículo 3.- Instancias

Son instancias del procedimiento Registral:

- a) El Registrador;
- b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

Artículo 4.- Cómputo de plazos

Los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquéllos en los cuales el Diario de la Oficina respectiva hubiese funcionado. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.

Artículo 5.- Títulos conexos

Se entiende por títulos conexos aquéllos presentados al Registro, sea con uno o más asientos de presentación, siempre que estén referidos a la misma partida o asunto y sean compatibles.

Artículo 6.- Partida Registral

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

TÍTULO II

TÍTULOS

Artículo 7.- Definición

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Artículo 8.- Requisitos de la inscripción

Las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.

Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados

Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del Artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

Artículo 11.- Inscripción de actos o derechos otorgados en el extranjero

Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste, legalizados conforme a las normas sobre la materia.

Para calificar la validez de los actos y derechos otorgados en el extranjero, se tendrán en cuenta las normas establecidas en los Títulos I y III del Libro X del Código Civil.

Las sentencias, así como las resoluciones que ponen término al procedimiento y los laudos arbitrales pronunciados en el extranjero son inscribibles, siempre que hayan sido reconocidos en el país conforme a las normas establecidas en el Código Civil, el Código Procesal Civil y la Ley General de Arbitraje, en su caso.

Para la anotación de demandas interpuestas ante tribunales extranjeros, se requiere autorización del Poder Judicial.

TÍTULO III

PRESENTACION DE TÍTULOS

Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15.

El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican.

Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.

Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

(*) Artículo 14.- Encausamiento de mandatos judiciales o solicitudes de autoridades administrativas

Los pedidos de inscripción formulados por autoridades judiciales, mediante oficio dirigido al funcionario competente de la Oficina Registral, serán derivados por el citado funcionario para su ingreso por el Diario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica a los pedidos de inscripción formuladas por autoridades administrativas, siempre que se refieren a actos exonerados o inafectos al pago de derechos registrales o cuando se encuentre previsto el pago diferido de dichos derechos.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en el diario “El Peruano” el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 15.- Formalidad de la solicitud de inscripción

La solicitud de inscripción se formula por escrito, en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, acompañando copia simple del documento de identidad del presentante, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones o haber solicitado la dispensa respectiva. Tratándose de solicitudes presentadas por dependientes debidamente acreditados por Notarios o entidades públicas, no se requerirá acompañar la copia simple del documento de identidad de éstos.

Corresponde al funcionario encargado de la recepción de los títulos, la verificación de que el presentante haya sufragado en las últimas elecciones, obtenido la dispensa respectiva o de que no se encuentre obligado a sufragar.

Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. En este caso, el usuario imprimirá su huella digital en el formato de solicitud de inscripción.

En el supuesto de presentación masiva de solicitudes de inscripción efectuada por entidades encargadas de programas de titulación, formalización o saneamiento de propiedad, no se requerirá la presentación del formato de solicitud de inscripción. En estos casos, bastará que la rogatoria de inscripción masiva sea formulada mediante oficio, acompañando en medio magnético los datos que correspondan a los títulos presentados.

Artículo 16.- Presentación a través de medios informáticos

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá autorizar a las Oficinas Registrales que cuenten con sistemas de archivo compatibles, la presentación de títulos mediante el uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos. El archivo de los títulos se realizará conforme a las técnicas propias del sistema.

Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad

Está prohibido rechazar de plano una Solicitud de Inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

Artículo 18.- Horario de presentación

Tendrá validez la presentación de títulos que se efectúe dentro del horario establecido por el Jefe de la Oficina Registral para el ingreso de los títulos en el diario. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria, el horario podrá ser ampliado por el citado funcionario, de lo cual se dejará constancia en el Diario.

Artículo 19.- Asiento de presentación

Los asientos de presentación se extenderán en el Diario por riguroso orden de ingreso de cada título.

El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la Solicitud de Inscripción. Complementariamente podrán obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud.

En los casos previstos en el Artículo 14, el asiento de presentación se extenderá en mérito a los datos contenidos en el Oficio y en el documento remitidos por la autoridad correspondiente.

La presentación masiva de títulos se regulará por las normas establecidas en los reglamentos especiales.

Artículo 20.- Presentación simultánea de títulos conexos

Se podrán presentar simultáneamente títulos conexos referidos a registros de distinta naturaleza, siempre que éstos sean de competencia de la misma Oficina Registral, en cuyo caso se extenderá un solo asiento de presentación.

La Jefatura de cada órgano desconcentrado dictará las normas necesarias para la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 21.- Presentación de solicitudes de inscripción o publicidad en Oficinas Registrales no competentes

Cuando las solicitudes de inscripción se formulen en Oficinas Registrales no competentes para la inscripción del acto o derecho y dicha inscripción sea de competencia de otra Oficina Registral, aquéllas actuarán como Oficinas Receptoras, salvo que la Oficina de Destino se encuentre en la misma provincia que la Oficina Receptora.

Lo dispuesto en el párrafo anterior también se aplica, cuando las solicitudes de publicidad se formulen en Oficinas Registrales distintas a aquellas que conservan en su archivo la información solicitada.

Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino

Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se generará, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la Oficina de Destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado. La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud se realizará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 330-2004-SUNARP/SN.

Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:

- a) Fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentación;
- b) Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace en nombre de un tercero distinto al adquirente del derecho o al directamente beneficiado con la inscripción solicitada, se indicará, además, el nombre y el número de su documento de identidad o, en su caso, la denominación o la razón social, según corresponda.
- c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, cargo y nombre del Notario o funcionario que los autorice o autentique;
- d) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar;
- e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;

f) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica. En el Registro de Propiedad Vehicular se indicará, además, el número de la Placa Nacional Única de Rodaje o de la serie y motor, según el caso;

g) Registro y Sección al que corresponda el título, en su caso;

h) En el caso del Registro de Propiedad Inmueble, la indicación del distrito o distritos en que se encuentre ubicado el bien o bienes materia del título inscribible;

i) Indicación de los documentos que se acompañan al título.

Artículo 24.- Garantía de inalterabilidad del Diario

Las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

Artículo 26.- Títulos pendientes incompatibles

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.

El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucren a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla.

Artículo 28.- Prórroga automática

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;

b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.

Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior;

b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella;

c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella².

d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.

La suspensión opera desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquila, la que debe contener además, si fuera el caso, la referencia a los defectos subsanables o insubsanables de que adoleciera el título.

Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al Registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión. Sin perjuicio de ello, el presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. De presentarse recurso de apelación, este deberá comprender, de ser el caso, los defectos detectados y la suspensión del título.

² CONCORDANCIA: R. N° 112-2005-SUNARP-SN, Art. Tercero.

Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

“e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva.” (*)

() Literal incorporado por el Artículo Segundo de la Resolución N° 218-2006-SUNARP-SN, publicada el 06 agosto 2006, vigente a los 30 días de publicada la citada resolución.*

“f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos en la partida registral, conforme lo regulado en la Directiva por la SUNARP.” (*)

() Literal incorporado por el Artículo Cuarto de la Resolución N° 019-2012-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 29 febrero 2012.*

Artículo 30.- Anotación de la prórroga o suspensión

La prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación, o la suspensión de su cómputo, se hará constar en el Diario.

TÍTULO IV

CALIFICACIÓN

Artículo 31.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;

h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. (*) *RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS*

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

(*) b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

(*) *Artículo modificado por el Artículo 2 de la Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 247-2008-SUNARP-SN, publicada el 29 agosto 2008.*

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

Artículo 34.- Abstención en la calificación

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas;

b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;

c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el título materia de inscripción;

d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;

e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.

De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del Registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

Artículo 35.- Abstención voluntaria

Por razones debidamente motivadas, no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral, puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad administrativa inmediata superior que se le aparte del conocimiento de determinado título. La autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del título correspondiente.

(*) Artículo 36.- Tacha por falsedad documentaria

Cuando en el procedimiento de calificación las instancias registrales adviertan la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previa realización de los trámites que acrediten indubitadamente tal circunstancia, procederán a tacharlo o disponer su tacha según corresponda.

El Registrador mantendrá el título original en custodia mientras se encuentre vigente el asiento de presentación. Si el interesado interpone recurso de apelación contra la tacha por falsedad documentaria, derivará el título original al Tribunal Registral.

Al formular la tacha por falsedad documentaria, cuando ésta hubiera sido advertida por el Tribunal Registral; o, vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiera interpuesto apelación contra la tacha por falsedad documentaria advertida en primera instancia, o habiéndose interpuesto ésta el Tribunal Registral confirme la tacha o declare improcedente o inadmisibile la apelación; el Registrador derivará copia certificada por Fedatario de la integridad del título al archivo registral y a su vez, informará a la autoridad administrativa superior acompañando el documento o documentos cuya falsedad fue detectada así como la documentación que lo acredita a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

En ambas instancia, detectadas la presunta falsedad, en tanto se encuentre en trámite su acreditación o, formulada o dispuesta la tacha por falsedad documentaria, el eventual desistimiento de la rogatoria sólo dará lugar a la devolución de la documentación no comprendida en la presunta falsificación.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 37.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

El Gerente Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos que fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazarán de plano.

Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.

Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales

La subsanación de los defectos advertidos en la denegatoria, en el caso de mandatos judiciales, podrá ser ingresada al Registro por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, o comunicada directamente por el magistrado, dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, indicando el número y fecha del título respectivo; en cuyo caso, la oficina de trámite documentario efectuará el reingreso correspondiente a la brevedad posible.

()* El pago de derechos registrales liquidados en el caso de mandatos judiciales ingresados de conformidad con el primer párrafo del artículo 14°, podrá ser ingresada por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, a cuyo efecto bastará con que se indique el número y la fecha del título respectivo.

() Párrafo incorporado conforme al Artículo segundo de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones

sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

Artículo 40.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

Artículo 41.- Liquidación definitiva

El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

Artículo 42.- Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
 - b) Contenga acto no inscribible;
 - c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
 - d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
 - e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
 - f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.
- (*) g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

() Literal incorporado conforme al artículo cuarto de la Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 047-2012-SUNARP/SN, publicada el 21 marzo 2012.*

Artículo 43.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tachase precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

()(*) Artículo 43 A.- Tacha especial de títulos de independización por no contener planos**

En los casos a que se refieren los artículos 43°, 44° y 46° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

Esta tacha será irrecurrible y determina la finalización del procedimiento en sede registral; por lo cual, el Registrador no efectuará la calificación integral del título.

() Artículo incorporado conforme al Artículo tercero de la Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 141-2011-SUNARP/SN, publicada el 01 de junio del 2011.*

*(**) Artículo derogado por el artículo segundo de la Resolución de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 047-2012-SUNARP/SN, publicada el 21 de marzo del 2012.*

Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones

Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación.

Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.

Artículo 45.- Notificación de tacha de resoluciones judiciales

La tacha de las resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, por vencimiento del asiento de presentación respectivo, sin que se hubiesen subsanado los defectos advertidos o cumplido con pagar la tasa registral correspondiente, será comunicada al órgano judicial mediante oficio, copia del cual se derivará al archivo del Registro.

TÍTULO V

INSCRIPCIONES

CAPÍTULO I

INSCRIPCIONES

Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 47.- Forma de extensión de los asientos de inscripción

Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos a que se refiere el artículo 5.

Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

Artículo 48.- Técnica de inscripción

Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.

Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral

En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Artículo 51.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial.

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el Artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Artículo 53.- Asiento extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero

El asiento de inscripción de títulos que contengan instrumentos otorgados en el extranjero contendrá, además de los datos señalados en el Artículo 50, la indicación del Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél.

Artículo 54.- Anotación de inscripción

Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza.

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales.

Artículo 55.- Plazo de inscripción

Las inscripciones se practicarán, si no existiesen defectos u otras circunstancias debidamente acreditadas, dentro de los siete días siguientes a la fecha del asiento de presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso del título y siempre dentro del plazo de vigencia de dicho asiento.

CAPÍTULO II

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento

que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Artículo 57.- Funcionario competente

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquella cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas³.

Artículo 61.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta.

Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas

³ CONCORDANCIA: R. N° 248-2008-SUNARP-SN, Cuarta Disp. Trans. (Duplicidad de partidas provenientes del ex RPI y ex RPU).

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60, el Jefe del Área de Informática, a solicitud de la Gerencia Registral correspondiente, procederá a incorporar en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Se anote en la partida respectiva la Resolución de la Gerencia Registral que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad;
- b) El Gerente Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333;
- c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 63;
- d) El Gerente Registral disponga su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada.

Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.

CAPÍTULO III

ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 64.- Definición

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito⁴.

Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales⁵.

Artículo 66.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva

La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En el supuesto del literal c) del artículo 65, la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aún cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.

No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

Artículo 67.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva

⁴ CONCORDANCIA: D.S. N° 028-2008-VIVIENDA (Decreto Supremo que regula la anotación preventiva de la incorporación al Procedimiento de Formalización de Terrenos ocupados por Centros Poblados, Asentamientos Humanos y cualquier otra forma de posesión informal con fines urbanos).

⁵ CONCORDANCIA: R. N° 248-2008-SUNARP-SN, Art. 5, antepenúltimo párrafo.

La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.

Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Artículo 69.- Anotación preventiva de resoluciones judiciales

Las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.

Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia

Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.

CAPÍTULO IV

REGULARIZACION DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN

Artículo 71.- Regularización de asientos sin firma

Si al momento de calificar un título o con ocasión de la solicitud de publicidad registral formal, el Registrador advierte que uno o más asientos de la partida o partidas correspondientes no se encuentran suscritos, deberá verificar en el archivo si la anotación de inscripción puesta en el título que dio mérito a esos asientos se encuentra suscrita. De ser así, procederá a extender un asiento de regularización, indicando el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. En caso contrario deberá seguirse el procedimiento señalado en el Artículo 73 del presente Reglamento.

Artículo 72.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma

Tratándose de casos en que la anotación de inscripción puesta al título que le dio mérito se encuentre sin firma, el Registrador procederá a suscribirla si el o los asientos de la partida o partidas correspondientes se encuentran firmados, siempre y cuando se verifique que el título guarda relación con los datos consignados en el o los asientos respectivos, además que no existan elementos suficientes que determinen que su inscripción haya sido denegada.

Artículo 73.- Procedimiento especial de regularización

Cuando la anotación de inscripción puesta en los títulos que dieron mérito a la misma así como sus respectivos asientos no se encuentren suscritos por el Registrador, tales hechos deberán ponerse en conocimiento de la Gerencia Registral respectiva, a efecto de que ésta oficie al notario, funcionario o autoridad que corresponda e inclusive el usuario, solicitándole que proporcione al Registro, el original o la copia certificada de la anotación de inscripción firmada por el Registrador.

Prevía verificación del documento, a que se refiere el párrafo precedente, la Gerencia emitirá la resolución que autorice la suscripción de la anotación de inscripción y del asiento respectivo. Dicha resolución, conjuntamente con la copia certificada de la anotación de inscripción, se anexarán al título archivado respectivo.

En caso de que no pudiera obtenerse el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refieren los párrafos precedentes, no procederá la regularización. En dicho supuesto, el usuario podrá solicitar la calificación del título archivado como si se tratara de una nueva presentación.

Artículo 74.- Responsabilidad

La responsabilidad que se derive de los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización, recaerá en el Registrador que en su oportunidad incurrió en la omisión de suscripción.

TÍTULO VI

LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN

Artículo 75.- Definición de inexactitud registral

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

Artículo 77.- Solicitud de rectificación

Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el Artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.

Artículo 78.- Forma de la rectificación

Todo error deberá rectificarse mediante un nuevo asiento que precise y enmiende claramente el error cometido.

Las omisiones se rectificarán con la extensión de un asiento en el que se precise el dato omitido o la circunstancia de no haberse extendido en su oportunidad.

Artículo 79.- Rectificación de asientos conexos

Rectificado un asiento, se rectificarán también los demás asientos que hubieran emanado del mismo título, aunque se hallen en otras partidas, si éstas contuvieran el mismo error.

Artículo 80.- Clases de error

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

Artículo 82.- Rectificación de error material

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

Artículo 83.- Traslado de asiento

Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda. Asimismo, se extenderá una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado. Sin embargo, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado.

Artículo 84.- Rectificación de error de concepto

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitadamente la inexactitud registral.

Artículo 86.- Vigencia de la rectificación

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

Artículo 87.- Derechos adquiridos por terceros

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 88.- Derechos registrales en rectificaciones

Las rectificaciones de errores estarán afectas al pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro, en cuyo caso, no devengarán el pago del derecho registral respectivo.

Artículo 89.- Constancia de falta de conclusión del asiento

En aquellos Registros en los que los asientos registrales, de acuerdo con los supuestos de excepción previstos en este Reglamento, no se extiendan en partidas electrónicas, los errores que se cometan antes de concluirse con su extensión no pueden salvarse con enmiendas, raspaduras o interpolaciones. En dichos casos, se dejará constancia de su invalidez con la frase "El presente texto no ha sido concluido ni constituye asiento registral por lo que carece de valor".

Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

TÍTULO VII

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 91.- Extinción de inscripciones

Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.

Artículo 92.- Extinción de anotaciones preventivas

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Artículo 93.- Clases de cancelación

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser de carácter total o parcial.

Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;

e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el Artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.

Artículo 98.- Acreditación de la extinción del derecho

La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho.

Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título

La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

Artículo 100.- Procedencia de la cancelación parcial

La cancelación parcial de las inscripciones y anotaciones preventivas procede cuando el derecho inscrito o anotado se reduce o modifica.

Artículo 101.- Mandato judicial de cancelación

Cuando se requiera la intervención del titular del derecho para que proceda la cancelación del asiento y aquél no consintiere en ella, el interesado podrá solicitarla judicialmente.

Artículo 102.- Cancelación de asientos extendidos por mandato judicial

Las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del Artículo 94 de este Reglamento.

Artículo 103.- Extinción de pleno derecho

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos

Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Artículo 105.- Contenido del asiento de cancelación

El asiento de cancelación de toda inscripción o anotación preventiva, debe expresar:

- a) El asiento que se cancela;
- b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto;
- c) La causa de la cancelación; salvo cuando se trate de garantías reales, en cuyo caso, a efectos de cancelar el asiento respectivo, bastará la sola manifestación de voluntad en ese sentido del titular de tal garantía real;
- d) En los casos de cancelación parcial, debe precisarse además la reducción o modificación realizada;
- e) Los demás requisitos señalados en el Artículo 50 y siguientes, en cuanto le sean aplicables.

Artículo 106.- Nulidad del asiento de cancelación

La cancelación de una inscripción o anotación preventiva es nula, cuando no expresa los requisitos señalados en el Artículo 105 y su rectificación no sea posible con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de este Reglamento.

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

TÍTULO VIII

ARCHIVO REGISTRAL

CAPÍTULO I

CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

Artículo 108.- Documentos que integran el archivo registral

El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.

En el supuesto del literal b) corresponderá al Registrador, bajo responsabilidad, remitir al Archivo Registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él.

En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el Gerente Registral competente emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos. Dicha Resolución se anexará a éste.

Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el Registrador, de considerar procedente el pedido, procederá a la devolución sin necesidad de resolución previa. La emisión de la resolución a que se refiere el párrafo anterior no impide la devolución.

Artículo 109.- Custodia de libros antiguos

Las Oficinas Registrales mantendrán en custodia los antiguos libros de censos, tributos y gravámenes perpetuos, así como de hipotecas y otros que se llevaban conforme a la diversa legislación que ha normado los Registros Públicos.

Artículo 110.- Copias de respaldo de los documentos del archivo registral

Las oficinas registrales, deberán conservar copias de respaldo de los documentos del archivo registral, utilizando cualquier forma de reproducción que garantice su intangibilidad.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, dictará las disposiciones necesarias para la implementación progresiva de lo establecido en el párrafo precedente y establecerá cuáles serán los documentos que necesariamente deberán contar con copias de respaldo.

Artículo 111.- Prohibición de salida de documentos del archivo registral

Los documentos del archivo registral permanecerán siempre en las Oficinas Registrales respectivas, no pudiendo ser trasladados a otro lugar, salvo cuando la autoridad judicial lo requiera o lo disponga la jefatura de la oficina registral por razones debidamente justificadas.

Artículo 112.- Lugar de realización de diligencias referidas a los documentos del archivo registral

La exhibición, pericia, cotejo o cualquier otra diligencia, referida a los documentos del archivo registral, ordenada por el Poder Judicial o el Ministerio Público, se realizará en la sede de la Oficina Registral donde se conserven los documentos correspondientes.

Excepcionalmente, cuando la autoridad judicial determine que por razones técnicas o de otra índole no pueda efectuarse la diligencia en la sede de la Oficina Registral respectiva, la diligencia se realizará fuera de ella. Para tal efecto, el Registrador o el funcionario designado, trasladará personalmente el o los documentos requeridos para que se practique la diligencia, procediendo a su inmediata devolución al concluir ésta.

En caso de no existir copia de seguridad o microarchivo del instrumento, antes de efectuar el traslado a que se refiere el párrafo anterior, se procederá a obtener copias certificadas del documento, formando un duplicado del título requerido, al cual se adjuntará el mandato respectivo.

Artículo 113.- Forma de archivar los títulos

Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 108 del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados,

la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación.

Artículo 114.- Preservación de documentos en peligro de deterioro

Cuando se deterioren determinadas fojas de los libros o fichas de inscripción y las mismas no se encuentren digitalizadas o reproducidas y exista el peligro de que desaparezca su contenido, se procederá a transcribirlas a nuevas partidas. En la partida nueva se dejará constancia del hecho de la transcripción y del tomo y folio en que corre la inscripción primitiva.

CAPÍTULO II

**REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS
ARCHIVADOS**

Artículo 115.- Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente capítulo, serán de aplicación sólo en aquellos casos en los que las partidas registrales no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos. Las copias de respaldo de dichos microarchivos en medios que aseguren su integridad e inalterabilidad, tienen el mismo valor y efectos legales que aquéllos.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos autorizará, en el ámbito nacional, la sustitución del archivo registral por microarchivos.

Artículo 116.- Reproducción de partida registral

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de una partida registral, deberá poner en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente dicha circunstancia, a efecto de que ésta disponga las acciones que permitan establecer si dicha partida cuenta con un duplicado, así como la búsqueda en el Diario de los títulos presentados con relación a la misma.

Ejecutadas las acciones indicadas en el párrafo anterior, y siempre que se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información referente a la misma, la Gerencia Registral ordenará la reproducción de la partida registral, extendiéndose los asientos respectivos en la forma prevista en el Artículo 48 de este Reglamento.

La reproducción estará a cargo del Registrador designado por dicha Gerencia, el mismo que deberá ejecutarla dentro de los diez días siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que la ordena, dejando constancia que se trata de una reproducción de la partida registral original.

Artículo 117.- Reconstrucción de partidas

En los casos en que la Gerencia Registral, luego de realizadas las acciones previstas en el primer párrafo del artículo anterior, no cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, ordenará el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida. En la resolución, que a tal efecto se expida, se designará al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción y se dispondrá la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación.

Adicionalmente, se ordenará la utilización de mecanismos de publicidad que la Oficina Registral considere pertinentes, tales como la colocación de avisos en los lugares más visibles de la oficina, medios electrónicos públicos u otros que permitan dar a conocer dicho procedimiento a los interesados, los que se mantendrán durante todo el período de reconstrucción.

Las publicaciones mencionadas en los párrafos precedentes, deberán precisar la pérdida o destrucción producida, los datos que permitan el mejor conocimiento de las inscripciones materia de reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de las partidas perdidas o destruidas.

Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Gerencia podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción.

Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales

El período de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la última publicación en los diarios, período en el cual, la Gerencia mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.

Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.

Artículo 119.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, la Gerencia correspondiente declarará concluido el procedimiento y adoptará alguna de las siguientes acciones:

a) Convertir en definitivos los asientos provisionales extendidos durante el procedimiento, previo reordenamiento de acuerdo a su presentación por el Diario, en su caso. Dicha conversión sólo procederá cuando se cuente con todos los asientos que integran la partida. La conversión implica que la partida ha quedado reconstruida;

b) Prorrogar indefinidamente la vigencia de los asientos provisionales extendidos durante dicho procedimiento, en caso no sea posible acreditar que los asientos provisionales constituyen la totalidad de los que integran la partida materia de reconstrucción. En este supuesto, el procedimiento concluirá sin que se reconstruya la partida;

c) Dar por concluido el procedimiento sin haber reconstruido la partida, al no haberse podido extender ningún asiento provisional durante el procedimiento.

En los supuestos de los literales a) y b) se ordenará además, que se extienda la anotación que publicite la conclusión del procedimiento en la partida correspondiente.

Para efectos de la calificación, las situaciones previstas en los literales b) y c) se considerarán como obstáculos insalvables.

Artículo 120.- Conclusión anticipada del procedimiento

Sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores, la Gerencia podrá disponer la conclusión anticipada del procedimiento de reconstrucción, cuando advierta de manera indubitable que se cuenta con todas las inscripciones de la partida materia de reconstrucción, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el literal a) del artículo precedente.

Asimismo, dispondrá la conclusión del procedimiento y el archivamiento de lo actuado, si encontrándose el procedimiento en trámite apareciera la partida objeto de reconstrucción.

Artículo 121.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo

No obstante haber concluido el procedimiento, sin que haya sido posible reconstruir la partida registral correspondiente, puede ordenarse la reconstrucción con posterioridad, cuando surjan elementos que permitan determinar de manera indubitable que se cuenta con toda la

información de la partida registral, siendo de aplicación lo dispuesto en el literal a) del Artículo 119 del presente Reglamento.

Artículo 122.- Reproducción del título archivado

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impedirá que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procederá a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispondrá la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso, procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado.

Artículo 124.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción

En forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, la Gerencia informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

Artículo 125.- Reconstrucción en la vía judicial

En los casos que no sea posible reconstruir la partida o título archivado, conforme al procedimiento señalado en los artículos precedentes, los interesados podrán recurrir al Juez competente.

Artículo 126.- Impugnaciones

Las impugnaciones a las resoluciones que se emitan en el procedimiento de reconstrucción se registrarán de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento administrativo.

TÍTULO IX

PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

(*) Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;

b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;

c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;

d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

No forma parte de la publicidad registral formal aquella información que de manera gratuita se brinde a través de Internet o telefonía móvil, cuyas características serán determinadas mediante Resolución de Superintendente Nacional.

() Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 154-2010-SUNARP-SN, publicada en “El Peruano” el 17 junio 2010.*

Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 129.- Manifestación de los documentos del archivo registral

La manifestación se realizará:

a) Tratándose de partidas electrónicas mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las instalaciones de las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos;

b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Está prohibido doblar las hojas, poner anotaciones o señales, o realizar actos que puedan alterar la integridad de éstos;

c) Con la entrega de copia simple de la ficha o con la impresión de las partidas electrónicas visualizadas o de los índices que organizan los Registros.

Artículo 130.- Solicitud de Certificados

Los certificados se expedirán a petición escrita, mediante formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en los cuales se precisará el nombre y apellidos del solicitante, la naturaleza del certificado requerido, los datos de inscripción de la partida registral y la información que permita identificar el acto o actos cuya publicidad se solicita.

Artículo 131.- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal

Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:

a) Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;

b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Los certificados señalados en los literales precedentes podrán ser emitidos por Registradores Públicos o Certificadores debidamente autorizados.

Son Certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la Jefatura del Órgano Desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.

La designación del Certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará Abogado Certificador.

No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108.

(*) En la expedición de copias literales de la partida registral no devenga pago de derechos las páginas que contengan asientos de rectificación por errores imputables al Registro. La misma regla se aplica en la expedición de copias simples.

(*) *Párrafo incorporado conforme al Artículo tercero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en “El Peruano” el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 132.- Certificados Compendiosos

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, entre otros, los siguientes:

a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;

b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;

c) Certificados de vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;

d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.

Artículo 133.- Forma de los Certificados

Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el Registrador o Certificador debidamente autorizado.

Artículo 134.- Obligación de aclarar la certificación

En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de la partida, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales.

Artículo 135.- Imposibilidad de certificación compendiosa

Si el asiento o partida registral objeto de publicidad, mediante certificado compendioso, no ofreciera la suficiente claridad sobre su contenido, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá transcribir literalmente tales asientos o partidas.

Artículo 136 - Solicitud de aclaración del certificado

En los casos en los que el interesado estuviera disconforme con el contenido del certificado expedido, podrá solicitar la aclaración respectiva en el caso del certificado compendioso.

Si la certificación fuese literal, sólo procederá la rectificación de la partida de acuerdo con el procedimiento establecido en el título VI de este Reglamento.

Artículo 137.- Plazo para expedir certificados

Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico.

Artículo 138.- Reclamo por retardo o denegatoria por expedición de certificados

En caso que el Registrador o Certificador debidamente autorizado, retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el Gerente Registral o, en su caso, ante el Gerente del Registro

respectivo, el cual comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

Artículo 139.- Certificados con contenido inexacto

Cuando los certificados a que se refiere este título no sean conformes o acordes, según el caso, con las partidas registrales, se estará a lo que resulte de éstas, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda determinarse respecto al Registrador o Certificador debidamente autorizado y demás personas que intervinieron en su expedición.

Artículo 140.- Efectos de la publicidad registral formal

Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

En los casos en los que en la partida registral existan anotaciones preventivas caducas que aún no hayan sido canceladas, deberá indicarse en el certificado que dichas anotaciones no surten ningún efecto ni enervan la fe pública registral por haberse extinguido de pleno derecho, sin perjuicio de su obligación de comunicar a la Gerencia Registral respectiva, a fin que disponga la extensión de los respectivos asientos de cancelación, de conformidad con el artículo 103.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no impide la expedición de un certificado, en cuyo caso éste debe contener la indicación de la existencia de título pendiente y las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

En el supuesto previsto en el tercer párrafo del artículo 62, los certificados deben contener la indicación de la existencia de duplicidad.

Artículo 141.- Expedición de nuevo certificado por corrección

De resultar procedente la rectificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 136 de este Reglamento, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, extenderá un nuevo certificado conteniendo la información correcta. Este certificado no genera el pago de derechos registrales.

TÍTULO X

RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Artículo 143.- Personas legitimadas

Están facultados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente;
- b) En los casos del literal b) del artículo 142, el solicitante o la persona a quien éste represente;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, las partes en dicho procedimiento o el tercero que se considere afectado;
- d) En el supuesto del literal d) del artículo 142, el solicitante cuya petición ha sido denegada.

Artículo 144.- Plazo para su interposición

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

Artículo 145.- Requisitos de admisibilidad

Son requisitos de admisibilidad del recurso:

- a) Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones. El domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo en el caso previsto por el Artículo 21 del presente Reglamento;
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;
- d) Los fundamentos de la impugnación; el Lugar, fecha y firma del recurrente;
- e) La autorización de abogado colegiado, con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.

El recurso deberá estar acompañado del recibo de pago del derecho registral correspondiente y del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.

Artículo 146.- Recepción del recurso de apelación

El recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes.

Artículo 147.- Verificación del contenido del recurso

La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces, verificará los requisitos establecidos en el Artículo 145. Si no se hubieran cumplido, esta Oficina está obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanado el defecto u omisión advertido se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial.

Transcurrido el plazo antes indicado sin que el defecto u omisión fuera subsanado, el recurso se tendrá por no presentado y será devuelto al interesado.

Artículo 148.- Apelaciones en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos

Para los recursos de apelación referidos a procedimientos de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, son de aplicación preferente las normas contenidas en su legislación especial, en la Ley del Procedimiento Administrativo General, en el Código Procesal Civil y, supletoriamente, las normas contenidas en este título.

CAPÍTULO II

DESISTIMIENTO

Artículo 149.- Clases de desistimiento

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

- a) Del recurso;
- b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acta objeto del desistimiento.

Artículo 150.- Formalidad del desistimiento

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese Notario, no será necesaria la legalización de su firma.

Artículo 151.- Efectos del desistimiento

El desistimiento pone fin al procedimiento registral únicamente cuando se trata del desistimiento total de la rogatoria.

Tratándose del desistimiento del recurso, la prórroga del asiento de presentación a que se refiere el literal a) del Artículo 28 del presente Reglamento, se extenderá hasta 20 días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

(*) Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una

oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 1º del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 075-2012-SUNARP/SN, publicada el 14 de abril del 2012.*

Artículo 153.- Contenido de la anotación de apelación

La anotación de apelación, a que se refiere el artículo anterior, debe consignar los siguientes datos:

- a) Número, fecha y acto o actos contenidos en el título al cual se refiere el recurso;
- b) Número y fecha de la Hoja de Trámite mediante la cual se interpuso el recurso;
- c) Fecha en que se realiza la anotación.

Artículo 154.- Conformación del Tribunal Registral y asignación de expedientes

Los Tribunales Registrales estarán conformados por Salas integradas por tres Vocales. El Presidente de cada Sala asignará los expedientes entre los miembros que la integran, los que intervendrán como ponentes en las apelaciones que les fueran asignadas.

(*) Artículo 155.- Informe Oral

El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en "El Peruano" el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;
- d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

() Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.*

() Párrafo derogado conforme al Artículo cuarto de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en "El Peruano" el 30 de noviembre de 2011.*

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

Artículo 157.- Reemplazo de miembros del Tribunal en caso de recusación o abstención

En los casos de recusación o abstención de alguno de los miembros del Tribunal Registral, el Superintendente Adjunto designará al Vocal o funcionario que sustituya a aquél.

En los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, designará la Sala que conocerá de la apelación en sustitución de aquélla.

Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

La Presidencia del Tribunal Registral es responsable de la implementación de un sistema que identifique claramente las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus Resoluciones.

(1) (2) Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.

(1) De conformidad con el Artículo Tercero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 018-2005-SUNARP-SA, publicada el 04 Abril 2005, se precisa que lo dispuesto en el presente artículo, será aplicable a partir del próximo 11 de abril de 2005, fecha en la cual entra en vigor.

(2) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2010-SUNARP-SN, publicada en “El Peruano” el 17 junio 2010.

(*) Artículo 159.- Plazo de expedición y notificación de resoluciones

Toda Resolución emitida por una de las Salas del Tribunal Registral se expedirá, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Excepcionalmente, por causa debidamente justificada y por única vez, el Presidente del Tribunal Registral, a solicitud de la respectiva Sala, podrá otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de treinta (30) días. El Presidente del Tribunal Registral informará mensualmente al Superintendente Adjunto de las prórrogas otorgadas en el mes inmediato anterior, con precisión de las causas que las motivaron.

Las Resoluciones del Tribunal Registral se comunicarán al apelante en su domicilio, bajo el régimen de la notificación personal prevista en el artículo 21 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, salvo que el administrado solicite la notificación a su dirección electrónica según lo regulado en el numeral 20.4 del artículo 20 de la misma Ley. La

copia de la resolución materia de notificación será certificada por el Presidente de la Sala respectiva.

En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, simultáneamente a la notificación citada en el párrafo anterior, se remitirá el título al Registrador Público competente, acompañando copia certificada de la resolución.

Cuando no sea posible efectuar la notificación personal al apelante, pese a las indagaciones realizadas y debido a circunstancias evidenciables e imputables a él, la resolución será remitida al Registrador para su puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva y, en su caso, para la emisión de la esquila pertinente. Simultáneamente se dispondrá su publicación en el diario oficial El Peruano, y en la página web de la SUNARP por un plazo máximo de tres meses. La resolución se entenderá notificada desde la fecha de publicación en El Peruano.

() Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 250-2008-SUNARP-SN, publicada el 31 agosto 2008, la misma que de conformidad con su Artículo Segundo, señala que la modificación contenida en el primer párrafo del artículo 159, entrará en vigencia a los treinta (30) días de publicada la citada resolución. Lo dispuesto en los demás párrafos del citado artículo se aplicarán inclusive a las apelaciones en trámite de notificación.*

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES

Artículo 160.- Resolución que ordena la inscripción

Cuando el Tribunal Registral ordene la inscripción del título y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, el Registrador procederá a extender los asientos respectivos, en un plazo de dos (2) días.

Por excepción, tratándose de asientos cuya complejidad y amplitud no permitan su extensión inmediata, el registrador tendrá un plazo de diez (10) días desde la recepción de la resolución para efectuar la inscripción.

(*) Artículo 161.- Plazo para el reintegro de derechos registrales

Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, o el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, el interesado tendrá (10) días, contados desde la notificación del requerimiento o liquidación efectuada por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo. Efectuado el reintegro, el Registrador tendrá cinco (5) días para extender los asientos de inscripción. Si no se hubiera efectuado el reintegro dentro de los diez días señalados, caducará la vigencia del asiento de presentación.

Los plazos señalados en el párrafo anterior, también se aplicarán para el reintegro de derechos registrales cuando habiéndose efectuado la apelación respecto de la liquidación efectuada por el Registrador, el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en "El Peruano" el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 162.- Plazos para subsanar nuevos defectos y apelación de nuevas observaciones

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el Registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en los párrafos anteriores, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá reiterarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 de este Reglamento.

Si el Registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161°.

Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el Registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164.

() Artículo modificado conforme al Artículo primero de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 089-2011-SUNARP/SA, publicada en "El Peruano" el 30 de noviembre de 2011.*

Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 164.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa

En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tachadura respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

TÍTULO XI

DERECHOS REGISTRALES

Artículo 165.- Definición

Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

Artículo 166.- Prohibición de exoneración de tasas registrales

No procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas, conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado Código.

(*) Artículo 167.- Conceptos que integran los derechos registrales

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

- a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha;
- b) Derechos por expedición de certificados;
- c) Derechos por manifestación del Archivo Registral y otros servicios registrales.

Los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

(*) Artículo 168.- Derechos de calificación e inscripción

El derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

(*) Artículo 169.- Pago de derechos

Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37 de este Reglamento.

(*) Artículo 170.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

(*) **Artículo 171.- Liquidación en moneda extranjera**

Los derechos de inscripción, en los casos en que el valor esté expresado en moneda extranjera, se liquidarán sobre la base del tipo de cambio establecido por la entidad competente, a la fecha de presentación del título.

() Artículos modificados en su numeración conforme al Artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 266-2011-SUNARP/SN, del 06 de octubre del 2011.*

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Disposición derogatoria

Derógase, a partir de la vigencia del presente Reglamento, el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema de fecha 16 de mayo de 1968, así como todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a este Reglamento.

CONCORDANCIAS:

- R. N° 127-2007-SUNARP-SN (Directiva N° 001-2007-SUNARP-SN)
- R. N° 248-2008-SUNARP-SN (Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios)
- D.S. N° 028-2008-VIVIENDA (Decreto Supremo que regula la anotación preventiva de la incorporación al Procedimiento de Formalización de Terrenos ocupados por Centros Poblados, Asentamientos Humanos y cualquier otra forma de posesión informal con fines urbanos)
- R. N° 316-2008-SUNARP-SN (Aprueban Directiva “Normas que regulan la inscripción de fideicomisos”)
- R. N° 075-2009-SUNARP-SN (Aprueban Directiva que regula el Índice Nacional del Registro de Personas Jurídicas)
- R. N° 086-2009-SUNARP-SN (Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias)
- R. N° 327-2009-SUNARP-SN (Aprueban “Directiva de acciones para optimizar los servicios registrales”)
- R. N° 228-2010-PCM-SD, Única Disp. Comp. (Aprueban el nuevo Reglamento del Registro de Mancomunidades Municipales, establecen el contenido mínimo del Informe Técnico de Viabilidad para la Constitución de la Mancomunidad Municipal y aprueban modelos de documentos para la inscripción de Mancomunidades Municipales)
- R.N° 096-2011-SUNARP-SN (Aprueban Directiva “Regulación del nombramiento de los integrantes de los órganos de gobierno de los Colegios Profesionales en el Registro de Personas Jurídicas”)

REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- 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 2°.- 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 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Artículo 3°.- 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 4°.- 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 5°.- 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 65° 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 6°.- 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 7°.- Inscripción en mérito a formulario registral

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

Artículo 8°.- 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 9°.- 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 59° 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 10°.- 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 11°.- 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 esquila 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 12°.- Remisión de información catastral

En el supuesto regulado en el segundo párrafo del artículo 16°, 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 13°.- 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 aquella 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.

Cuando 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 14°.- 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 15°.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando 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 85° del Reglamento General de los Registros Públicos.

TÍTULO II

INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Capítulo I

Inmatriculación

Artículo 16°.- 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 17°.- 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 18°.- 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 N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 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 19°.- Contenido del asiento de Inmatriculación

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

- a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazó;
- 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 20° y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

Artículo 20°.- 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 N° 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 N° 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 21°.- 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 22°.- 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 23°.- 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 22°, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

Artículo 24°.- 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 25°.- 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 26°.- 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 27°.- 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 28°.- 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 29°.- 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.

Quando 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.

Quando 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 30°.- 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 31°.- Inmatriculación para anotación de embargo

La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650° del Código Procesal Civil se realizará en merito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20°, 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 5° y 19°, en lo que resulte pertinente.

Capítulo II

Inscripciones referidas a posesiones informales

Artículo 32°.- 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 40° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Artículo 33°.- 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 georreferenciado 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 40° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA.

Artículo 34°.- 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 39° del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC.

Artículo 35°.- 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 36°.- 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 22°

del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo N° 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 37°.- 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 38°.- 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.

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:

- 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.

Cuando 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 46°.- 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 41°, 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 47°.- 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 48°.- 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 49°.- 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 48°, 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 esquelas 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 el 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 56°.- 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 57°.- 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 58°.- 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.

TITULO III

Transferencias de propiedad

Artículo 59°.- 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 60°.- 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 61°.- 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 107°.

Artículo 62°.- 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 13°, 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 63°.- 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 64°.- 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 65°.- 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 66°.- 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 67°.- 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 68°.- Cláusula resolutoria expresa

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430° 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 69°.- Resolución de pleno derecho

La transferencia de propiedad por haber operado la resolución de pleno derecho a que se refiere el artículo 1429° 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 70°.- 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 71°.- 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 72°.- 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 73°.- 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 74°.- 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 75°.- 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 1640° del Código Civil.

Artículo 76°.- 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 35° 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 77°.- 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 78°.- 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 123°, 129° y 134° del Reglamento del Registro de Sociedades, respectivamente.

Artículo 79°.- 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 80°.- 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 81°.- 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 82°.- 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 83°.- 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 84°.- Ampliación del asiento de hipoteca

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 87°, 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 85°.- 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 86°.- 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 87°.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3° de la Ley 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 1240° 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 3° de la Ley N° 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 88°.- 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 87° del presente Reglamento.

Artículo 89°.- 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 625° del referido Código.

Artículo 90°.- 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 3° de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada.

Artículo 91°.- Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley N° 26639

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

Artículo 92°.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero

Lo dispuesto en el artículo 172° de la Ley N° 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 87°.

Artículo 93°.- Renovación de los asientos de inscripción

La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 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 3° de la Ley N° 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625° del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

Artículo 94°.- Caducidad del asiento renovado

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

Artículo 95°.- 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 96°.- 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 650° del Código Procesal Civil, en el parte judicial respectivo debe constar la circunstancia de haberse notificado al titular registral.

Artículo 97°.- 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 98°.- 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 99°.- Renovación de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución

La reactualización 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 93°, 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 100°.- 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 101°.- 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 102°.- 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 103°.- 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 6° 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 104°.- 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 105°.- 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 5° y 13° 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 5° 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 106°.- 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 107°.- 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 108°.- 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 109°.- 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 110°.- 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 111°.- 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 112°.- Acción pauliana

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

Artículo 113°.- 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 244° de la Ley de Títulos Valores, cuando el único gravamen inscrito en la partida sea la hipoteca.

Artículo 114°.- 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 60° 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 11° del RIRP

Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11° 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 7° 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 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 7° 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.

SOLICITO: INFORMACIÓN CATASTRAL.

ING. WILLIAN PACO CHIPANA

**GERENTE DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE
LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAMELICA.**

S.G.

María Margarita Puente Ticona,
identificada con DNI N° 72912361,
domiciliada en la Av. Augusto B. Leguía
N°453, de esta ciudad; a Usted
respetuosamente digo:

Que, mediante Resolución Decanal N° 158-
2015-RDFDyCCPP-UNH, de fecha 09 de Noviembre de 2015, emitida por la
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de
Huancavelica, se autorizó la ejecución del trabajo de investigación titulado
**“Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio, ante la
SUNARP – Localidad de Huancavelica, al año 2013”**, y siendo necesario para
el mismo contar con información de:

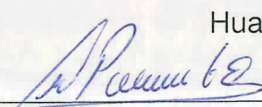
- Número total de predios ubicados en el Departamento de Huancavelica, al
año 2013 y/o fecha última de actualización al año 2013.
- Número total de predios ubicados en la Provincia de Huancavelica, al año
2013 y/o fecha última de actualización.
- Número total de predios ubicados en el Distrito de Huancavelica, al año 2013
y/o fecha última de actualización.
- Número total de predios ubicados en la ciudad (zona urbana) de
Huancavelica, al año 2013 y/o fecha última de actualización.

Solicito a Usted, tenga a bien disponer por
quien corresponda se me brinde señalada información; ello de conformidad al
Artículo 2 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

POR LO EXPUESTO:

Ruego a Usted, señor Gerente, acceder a mi
petición, justicia que espero alcanzar.

Huancavelica, 04 de enero del 2017


MARÍA MARGARITA PUENTE TICONA

DNI N° 72912361



"AÑO DEL BUEN SERVICIO AL CIUDADANO"

CARTA N° 002-2017/MPH-GINPLAT/SGPUOT

Huancavelica, 10 de Enero del 2017

Señor (a): **MARIA MARGARITA PUENTE TICONA**

Av. Augusto B. Leguía N° 453 del cercado.

PRESENTE.-

Asunto: **INFORMACION CATASTRAL**

Ref. : **Expediente N° 00339-2016.**

Me dirijo a usted, a fin de comunicarle y atenderle a su solicitud donde nos solicita información catastral de número de predios en el Distrito, Provincia y Departamento de Huancavelica hasta el año 2013 para su trabajo de investigación titulado "Factores que Imposibilitan la Inscripción de Primera de Dominio, ante la SUNARP - Localidad de Huancavelica, al año 2013" en tal se buscó dicha petición en el archivo de esta sub gerencia en la cual solo tenemos considera la cantidad de predios en la zona urbana de Huancavelica la cual aproximadamente son **nueve mil quinientos (9500) predios** en los cuatro barrio de esta ciudad es todo la información que se le puede hacer llegar.

Sin otro en particular, me suscribo de Usted.

Atentamente,



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUANCAMELICA**

Abner Olarte Bendeza
CIP. 149285
SUB GERENTE DE PLANEAMIENTO URBANO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SOLICITO: INFORMACIÓN REGISTRAL

SEÑOR REGISTRADOR DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS – ZONA REGISTRAL VIII.

S.R.

María Margarita Puente Ticona, identificada con DNI N° 72912361, domiciliada en la Av. Augusto B. Leguía N°453, de esta ciudad; a Usted respetuosamente digo:

Que, mediante Resolución Decanal N° 158-2015-RDFDyCCPP-UNH, de fecha 09 de Noviembre de 2015, emitida por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, se autorizó la ejecución del trabajo de investigación titulado **“Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio, ante la SUNARP – Localidad de Huancavelica, al año 2013”**, y siendo necesario para el mismo contar con información de:

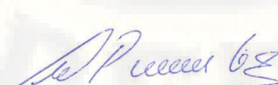
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en el Departamento de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en la Provincia de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en el Distrito de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en la ciudad (zona urbana) de Huancavelica, al año 2013.

Solicito a Usted, tenga a bien disponer por quien corresponda se me brinde señalada información; ello de conformidad al Artículo 2 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

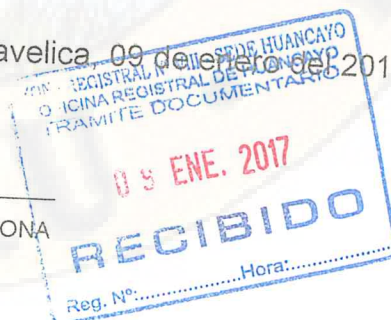
POR LO EXPUESTO:

Ruego a Usted, señor Registrador, acceder a mi petición, justicia que espero alcanzar.

Huancavelica, 09 de Enero del 2017


MARÍA MARGARITA PUENTE TICONA

DNI N° 72912361



SOLICITO: INFORMACIÓN REGISTRAL

SEÑOR REGISTRADOR DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS – OFICINA REGISTRAL HUANCAMELICA.

S.R.

María Margarita Puente Ticona, identificada con DNI N° 72912361, domiciliada en la Av. Augusto B. Leguía N°453, de esta ciudad; a Usted respetuosamente digo:

Que, mediante Resolución Decanal N° 158-2015-RDFDyCCPP-UNH, de fecha 09 de Noviembre de 2015, emitida por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Huancavelica, se autorizó la ejecución del trabajo de investigación titulado **“Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio, ante la SUNARP – Localidad de Huancavelica, al año 2013”**, y siendo necesario para el mismo contar con información de:

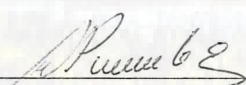
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en el Departamento de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en la Provincia de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en el Distrito de Huancavelica, al año 2013.
- Número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en la ciudad (zona urbana) de Huancavelica, al año 2013.

Solicito a Usted, tenga a bien disponer por quien corresponda se me brinde señalada información; ello de conformidad al Artículo 2 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

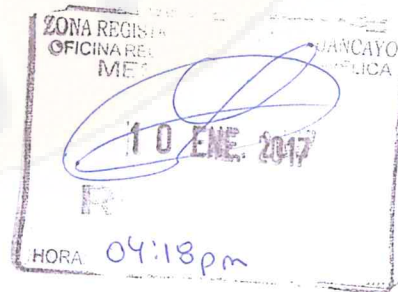
POR LO EXPUESTO:

Ruego a Usted, señor Registrador, acceder a mi petición, justicia que espero alcanzar.

Huancavelica, 04 de enero del 2017


MARÍA MARGARITA PUENTE TICONA

DNI N° 72912361





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

Zona Registral N° VIII Sede Huancayo

"Año del buen servicio al ciudadano"

Huancayo, 13 de enero de 2017

OFICIO N° 032-2017-ZRVIII-SHYO/UADM

Señora:

MARÍA M. PUENTE TICONA

margarita5247@hotmail.com

PRESENTE.

Ref. : Solicitud de Acceso a la Información de fecha 09.01.2017.

Sirva el presente para expresarle mis cordiales saludos y en respuesta al documento indicado en la referencia, se adjunta al presente copia del Oficio N° 024-2017-ZRN°VIII-UREG elaborado por el Abg. José A. Palacios Pinto, Jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII Sede Huancayo, mediante el cual comunica que de la revisión del pedido se advierte, que lo solicitado no se ajusta al alcance del ámbito de aplicación de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública N° 27806.

En tal sentido, de acuerdo al artículo 13° de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia, la cual señala que: "(...) *La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido. En este caso, la entidad de la Administración Pública deberá comunicar por escrito que la denegatoria de la solicitud se debe a la inexistencia de datos en su poder respecto de la información solicitada*".

Motivo por el cual no es posible atender su solicitud, dándose por archivado la misma.

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,

JUAN RIVA TUESTA
Jefe (e) de la Unidad de Administración
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

JRT/gph.



(064) 244168 / 241369



Jr. Arequipa N° 240, El Tambo - Huancayo



www.sunarp.gob.pe

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Huancayo, 12 de enero del 2017.

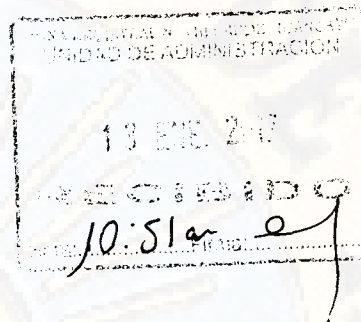
OFICIO N° 024-2017-ZR N° VIII-UREG.

Señor:

JUAN RIVA TUESTA

JEFE DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACION
ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO
JR. AREQUIPA N° 240 – EL TAMBO

Huancayo.-



Referencia: Solicitud de acceso a la información pública
de fecha 09.01.2017., con fecha de recepción 10.01.2017.

Es grato dirigirme a usted para expresarle mis cordiales saludos y a la vez en atención al documento de la referencia, informarle lo siguiente:

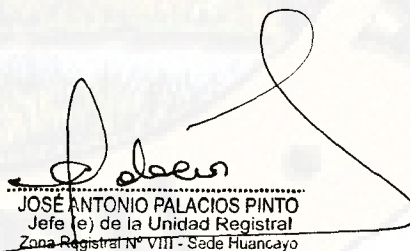
Que, invocando la Ley de Transparencia Ley N° 27806, se solicita el número total de inscripciones de primera de dominio (inmatriculación predial) en el departamento, provincia, distrito, ciudad (zona urbana) de Huancavelica al año 2013.

Que, de la revisión del pedido se advierte, que lo solicitado no se ajusta al alcance del ámbito de aplicación de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública N° 27806, puesto que deberá atenderse por este mecanismo los requerimiento de información con la que cuenta la Institución Pública y que en ninguna circunstancia implique **creación y/o producción de información** **(Art. 13 Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública)**. Encontrándose además prohibido expedir la data del Registro (RPI).

En tal sentido, no es posible otorgar lo solicitado.

Sin otro en particular, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi mayor consideración y estima personal.

Atentamente,


JOSÉ ANTONIO PALACIOS PINTO
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo

AÑO 2005

DEPARTAMENTOS	ene-05	feb-05	mar-05	abr-05	may-05	jun-05	jul-05	ago-05	sep-05	oct-05	nov-05	dic-05
AMAZONAS	13	6	17	4	1.618	3	4	1.899	7	639	567	1
ANCASH	65	42	91	1.899	622	35	2.006	626	890	1.646	882	78
APURIMAC	12	9	8	5	8	6	4	6	8	6	4	11
AREQUIPA	169	194	158	693	539	990	1.010	114	130	161	380	406
AYACUCHO	10	2.099	23	10	1.364	3.656	1.982	1.941	1.147	3.697	5.040	28
CAJAMARCA	27	24	52	55	454	934	861	14	195	1.375	7.567	40
CUSCO	1.318	9	10	8	917	899	5	14	13	3.189	10	729
HUANCavelica	0	2	1	0	0	1.699	4	1.914	1.036	155	3.696	1
HUANUCO	3	8	4	13	7	8	5	3	6	10	7	8
ICA	16	18	370	34	1.362	274	1.991	35	152	1.216	1.393	86
JUNIN	10	17	27	13	2.633	16	47	16	882	2.308	1.415	26
LA LIBERTAD	51	58	68	66	57	47	305	41	61	57	372	84
LAMBAYEQUE	21	53	23	17	36	26	45	33	944	57	761	472
LIMA	292	271	221	169	698	1.584	402	832	1.517	792	1.403	2.470
LORETO	11	6	22	5	19	254	19	17	15	3.486	12	9
MADRE DE DIOS	3	0	2	0	4	0	1	1	0	1	87	1
MOQUEGUA	0	3	1	2	3	7	1	51	600	7	2	147
PASCO	2	2	3	7	6	2	10	16	6	3	10	0
PIURA	20	18	23	26	1.473	1.350	146	1.466	2.410	1.618	5.652	1.266
PUNO	37	25	36	471	48	43	880	351	683	39	1.803	2.382
SAN MARTIN	42	38	27	20	20	19	21	27	26	24	2.405	23
TACNA	14	7	18	9	2	13	0	15	14	11	19	9
TUMBES	1	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0
UCAYALI	68	0	2	5	36	3	10	381	110	881	6	5
TOTAL	2.205	2.909	1.209	3.531	11.926	11.868	9.759	9.814	10.852	21.378	33.493	8.282

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2005 127.226

AÑO 2006

DEPARTAMENTOS	ene-06	feb-06	mar-06	abr-06	may-06	jun-06	jul-06	ago-06	sep-06	oct-06	nov-06	dic-06
AMAZONAS	724	3	949	1.034	3.457	895	279	5	4	409	2.488	2
ANCASH	69	1.088	79	484	577	603	18	595	1.900	66	1.346	171
APURIMAC	14	6	17	13	11	8	531	8	9	2	11	3.675
AREQUIPA	197	481	163	629	133	149	197	176	193	186	379	170
AYACUCHO	2.467	14	173	52	3.114	751	47	43	4.826	227	677	20
CAJAMARCA	29	130	29	120	186	1.265	23	40	38	39	3.609	33
CUSCO	6	456	5	898	17	1.333	6	309	752	0	3.104	8
HUANCAMELICA	774	0	136	0	2.494	709	1	0	835	0	0	1
HUANUCO	4	8	8	10	7	9	8	15	12	1.691	473	14
ICA	68	35	137	32	38	680	64	29	50	258	198	218
JUNIN	35	19	251	841	322	163	15	810	35	1.183	1.199	1.501
LA LIBERTAD	153	374	129	88	120	110	66	128	167	153	949	132
LAMBAYEQUE	42	127	98	484	37	650	36	208	408	90	67	57
LIMA	1.004	664	1.472	1.195	660	1.004	536	320	1.868	1.162	2.621	1.044
LORETO	13	3	21	15	1.100	6	17	27	9	40	1.102	13
MADRE DE DIOS	0	252	18	28	28	88	418	248	341	0	110	21
MOQUEGUA	2	0	3	1	0	4	7	5	1	4	6	5
PASCO	1	1	0	1	3	8	5	0	641	434	11	11
PIURA	69	322	5	17	20	3.403	373	1.730	35	831	2.511	25
PUNO	28	53	147	24	614	50	25	32	36	346	483	57
SAN MARTIN	1.004	39	791	3.021	4.396	2.240	1.258	2.067	1.924	2.382	430	51
TACNA	12	11	12	7	6	6	9	11	8	7	8	7
TUMBES	1	5	0	0	1	1	1	2	3	5	1	4
UCAYALI	4	10	308	0	39	7	2	11	10	8	10	22
TOTAL	6.720	4.101	4.951	8.994	17.380	14.142	3.942	6.819	14.105	9.523	21.793	7.262

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2006 119.732

AÑO 2007

DEPARTAMENTOS	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07
AMAZONAS	9	766	541	4	1.237	924	2.769	604	3	253	2.576	1
ANCASH	724	362	504	800	1.921	580	103	525	1.257	414	691	56
APURIMAC	9	7	6	3	2.594	3.131	10	5	9	12	6	6
AREQUIPA	201	205	184	173	192	1.608	126	191	124	163	177	156
AYACUCHO	33	58	3.640	2.477	421	618	1.188	34	939	42	33	45
CAJAMARCA	27	32	1.117	20	1.642	2.373	1.444	416	1.571	20	20	634
CUSCO	3	7	1.119	1.007	2.184	8	5	12	557	648	3.838	5
HUANCABELICA	0	0	678	1.931	2	5	2	1	833	7	4	1
HUANUCO	456	11	11	3.544	14	6	6	11	10	11	1.006	12
ICA	46	65	1.062	555	414	398	1.224	45	67	54	886	148
JUNIN	17	26	58	1.030	1.307	44	18	777	31	468	190	1.532
LA LIBERTAD	244	408	1.517	70	96	143	137	173	129	142	149	142
LAMBAYEQUE	67	35	52	48	511	50	765	552	774	75	152	420
LIMA	2.209	370	387	737	1.125	956	3.294	410	499	1.100	633	1.162
LORETO	28	10	17	1	1.856	682	21	37	18	43	14	6
MADRE DE DIOS	0	0	0	0	0	2	0	1	480	0	1	0
MOQUEGUA	9	4	6	83	175	9	5	1	6	12	0	9
PASCO	1	0	3	3	4	4	2	3	0	1	2	4
PIURA	40	433	2.199	1.937	2.115	1.994	369	45	34	29	16	62
PUNO	42	42	179	849	1.987	4.157	794	61	57	253	854	507
SAN MARTIN	401	28	316	86	5.284	559	57	90	50	659	1.703	3.013
TACNA	7	3	6	17	7	12	5	7	9	11	10	10
TUMBES	1	3	7	2	2	5	1	7	1	0	10	1
UCAYALI	14	6	143	21	14	69	6	4	221	9	10	5
TOTAL	4.588	2.881	13.752	15.398	25.104	18.337	12.351	4.012	7.679	4.426	12.981	7.937

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2007 129.446

AÑO 2008

DEPARTAMENTOS	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08
AMAZONAS	10	270	155	5	14	93	4	381	4	99	340	347
ANCASH	41	91	516	1.099	883	1.092	1.360	2.337	368	78	79	85
APURIMAC	11	4	5	187	7	1.749	205	3.925	2.188	8	8	19
AREQUIPA	331	460	529	734	133	427	954	489	522	821	420	442
AYACUCHO	34	43	131	805	409	421	2.505	1.032	1.081	1.782	799	308
CAJAMARCA	29	27	35	46	134	409	168	638	127	37	25	22
CUSCO	9	3	675	9	792	2	1.418	974	1	1.041	7	11
HUANCAVELICA	2	3	2	5	393	208	1.078	986	1.033	0	732	277
HUANUCO	19	13	11	414	619	7	836	926	421	10	1.674	798
ICA	2.907	239	199	3.313	3.831	929	7.024	1.462	2.616	2.090	1.573	3.352
JUNIN	33	25	25	926	1.495	760	650	599	1.409	44	630	55
LA LIBERTAD	148	229	139	372	1.365	833	1.617	851	787	679	485	242
LAMBAYEQUE	40	72	1.069	55	61	458	37	1.780	784	48	1.529	103
LIMA	686	607	1.850	499	1.332	992	2.667	1.536	1.425	1.287	638	807
LORETO	17	13	21	234	32	37	1.262	22	51	43	21	28
MADRE DE DIOS	4	1	73	0	309	1	24	116	3	629	4	0
MOQUEGUA	3	3	0	4	256	237	1	4	4	2	314	14
PASCO	9	2	2	0	3	1	2	6	3	3	3	15
PIURA	59	35	3.921	73	2.113	2.684	730	661	873	454	2.522	51
PUNO	1.165	1.577	2.116	45	367	481	686	26	1.861	23	30	39
SAN MARTIN	567	46	1.354	94	289	97	1.831	250	113	104	104	78
TACNA	9	5	8	48	117	386	281	99	211	15	114	16
TUMBES	2	5	9	0	3	2	1	1	2	2	0	0
UCAYALI	16	80	119	6	3	11	14	248	17	74	18	12
TOTAL	6.151	3.853	12.964	8.973	14.960	12.317	25.355	19.349	15.904	9.373	12.069	7.121

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2008 148.389

AÑO 2009

DEPARTAMENTOS	ene-09	feb-09	mar-09	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	ago-09	sep-09	oct-09	nov-09	dic-09
AMAZONAS	3	8	17	253	4	430	20	20	399	170	16	488
ANCASH	146	81	1.084	100	215	1.466	4.042	1.160	451	781	907	1.264
APURIMAC	4	8	19	9	6	1.128	3	2.847	574	7	2.345	10
AREQUIPA	276	289	136	233	266	332	1.155	475	264	347	857	816
AYACUCHO	87	61	99	730	1.846	1.259	1.434	1.138	1.166	812	7.228	723
CAJAMARCA	44	1.279	30	17	856	20	607	318	880	3.622	5.330	2.094
CUSCO	13	11	7	1.332	636	1.077	509	7	15	349	1.219	3.411
HUANCavelica	2	3	1	2	200	811	402	406	587	2	1.481	1
HUANUCO	7	3	885	20	124	361	7	1.290	15	857	917	11
ICA	794	520	1.198	2.308	1.559	1.033	1.835	1.621	485	2.844	3.054	3.857
JUNIN	40	1.019	34	437	39	48	212	33	45	46	57	1.324
LA LIBERTAD	300	278	864	730	504	1.537	1.283	1.070	1.533	341	1.839	286
LAMBAYEQUE	368	445	363	63	225	1.063	114	211	281	530	1.313	1.342
LIMA	1.284	1.254	1.195	803	1.284	1.692	2.219	1.438	3.545	1.883	1.437	894
LORETO	39	31	26	38	37	42	27	103	752	1.378	212	45
MADRE DE DIOS	0	0	0	0	355	2	493	18	1	409	0	1
MOQUEGUA	0	10	0	12	10	6	22	0	3	3	7	312
PASCO	1	0	0	1	1	4	2	1	30	17	2	4
PIURA	59	72	428	1.722	1.608	439	878	1.682	103	813	553	1.550
PUNO	2.337	170	57	133	43	689	853	481	5.101	814	6.161	168
SAN MARTIN	124	128	99	197	1.493	376	558	155	642	1.916	3.468	853
TACNA	17	9	23	55	17	2.141	84	7	12	23	24	14
TUMBES	1	0	0	0	2	0	0	1	1	0	1	3
UCAYALI	9	22	17	24	272	8	26	21	567	143	146	17
TOTAL	5.955	5.701	6.582	9.219	11.602	15.964	16.785	14.503	17.452	18.107	38.574	19.488

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2009 179.932

AÑO 2010

DEPARTAMENTOS	ene-10	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10
AMAZONAS	40	162	715	530	599	4	7	5	16	20	529	15
ANCASH	337	293	105	69	207	428	759	2.166	1.811	702	2.622	501
APURIMAC	797	3	12	751	1.659	14	16	8	11	6	16	5
AREQUIPA	509	564	903	838	434	280	352	370	450	206	493	671
AYACUCHO	44	432	467	439	152	112	1.092	262	992	775	1.617	1.078
CAJAMARCA	245	601	488	604	119	599	89	708	518	358	568	399
CUSCO	1.301	17	1.253	1.058	22	19	219	625	1.170	516	1.451	250
HUANCAMELICA	11	163	386	392	111	78	350	108	1	2	2	264
HUANUCO	720	7	773	142	452	1	12	11	26	249	4	10
ICA	246	588	766	1.406	848	247	435	815	439	256	1.300	156
JUNIN	210	530	52	2.269	2.528	424	1.010	631	1.498	958	675	2.368
LA LIBERTAD	510	234	460	1.072	339	752	330	1.185	1.133	2.977	1.255	765
LAMBAYEQUE	150	504	249	173	372	232	484	384	123	365	1.828	1.340
LIMA	3.257	2.585	952	1.418	1.015	1.697	631	1.500	2.801	664	1.996	2.339
LORETO	780	57	47	44	55	28	19	24	452	26	32	34
MADRE DE DIOS	4	4	2	0	7	488	3	4	4	493	4	218
MOQUEGUA	4	122	85	58	3	0	158	5	13	0	4	6
PASCO	3	2	9	6	0	2	2	2	7	2	930	9
PIURA	248	99	84	969	52	617	60	620	2.330	2.080	2.046	587
PUNO	38	22	25	21	1.346	1.582	1.376	1.947	2.945	3.886	2.081	1.090
SAN MARTIN	143	526	537	865	390	192	79	119	750	101	859	84
TACNA	112	19	420	11	9	14	7	17	17	20	139	114
TUMBES	4	1	0	0	0	3	8	3	5	2	1	4
UCAYALI	146	140	3	139	48	38	27	6	11	18	24	16
TOTAL	9.859	7.675	8.793	13.274	10.767	7.851	7.525	11.525	17.523	14.682	20.476	12.323

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2010**142.273**

AÑO 2011												
DEPARTAMENTOS	ene-11	feb-11	mar-11	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	dic-11
AMAZONAS	10	15	17	24	12	32	20	35	192	21	17	5
ANCASH	1.318	809	594	274	462	418	274	85	156	125	121	213
APURIMAC	9	7	13	15	14	15	11	14	20	14	16	6
AREQUIPA	508	241	693	226	654	301	591	542	639	244	542	284
AYACUCHO	655	92	1.016	42	324	351	76	50	103	57	831	55
CAJAMARCA	637	993	1.361	48	303	348	39	108	350	35	27	26
CUSCO	11	14	1.275	910	347	254	320	676	29	24	475	14
HUANCAMELICA	5	3	0	0	242	281	0	2	9	1	729	1
HUANUCO	33	10	4	3	40	458	6	12	326	3	289	655
ICA	155	213	2.312	146	2.383	736	189	120	257	145	911	242
JUNIN	48	409	541	922	664	499	758	279	37	50	60	341
LA LIBERTAD	1.742	518	817	207	2.001	500	836	680	222	232	303	264
LAMBAYEQUE	337	247	146	1.003	95	851	1.636	114	101	144	429	172
LIMA	1.628	1.525	892	1.300	1.230	1.185	1.786	990	1.949	1.401	1.585	631
LORETO	32	37	60	25	61	34	30	37	65	41	32	1.071
MADRE DE DIOS	1	2	0	1	1	1	0	240	65	299	0	1
MOQUEGUA	36	10	4	3	14	19	8	46	169	27	17	9
PASCO	5	1	5	0	3	2	2	2	7	2	0	492
PIURA	436	906	1.416	2.930	101	1.523	456	589	621	2.006	121	537
PUNO	891	28	610	2.185	702	1.890	448	34	45	36	31	414
SAN MARTIN	465	161	119	104	414	856	781	131	130	111	93	1.427
TACNA	20	22	24	31	11	309	63	8	65	237	35	28
TUMBES	0	0	5	0	1	2	3	2	2	0	1	2
UCAYALI	23	173	22	20	194	19	18	33	40	29	114	335
TOTAL	9.005	6.436	11.946	10.419	10.273	10.884	8.351	4.829	5.599	5.284	6.779	7.225

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2011 97.030

AÑO 2012

DEPARTAMENTOS	ene-12	feb-12	mar-12	abr-12	may-12	jun-12	jul-12	ago-12	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12
AMAZONAS	4	18	188	1.021	33	39	39	322	24	18	34	1.162
ANCASH	113	81	134	125	95	108	122	196	4.832	689	421	359
APURIMAC	14	13	12	5	39	701	6	15	5	1.609	17	13
AREQUIPA	456	234	726	604	659	475	262	828	622	444	232	290
AYACUCHO	64	38	72	37	32	63	50	395	49	42	32	19
CAJAMARCA	33	21	295	50	48	349	860	50	40	37	1.038	25
CUSCO	9	28	324	14	1.080	39	16	9	712	289	1.333	16
HUANCVELICA	1	5	241	1	359	946	1	3	208	256	76	3
HUANUCO	40	16	475	5	915	7	163	490	350	219	2.394	10
ICA	120	231	160	1.374	616	2.817	1.390	209	150	1.982	802	2.138
JUNIN	493	41	30	744	1.176	302	33	371	943	766	230	940
LA LIBERTAD	333	208	252	240	203	242	196	393	288	955	361	200
LAMBAYEQUE	772	167	1.147	127	122	135	439	164	446	176	151	94
LIMA	2.186	2.012	1.582	1.057	1.967	4.553	2.805	1.608	3.534	4.187	1.849	4.041
LORETO	46	22	47	35	24	959	27	50	489	37	61	33
MADRE DE DIOS	126	0	4	1	0	0	912	6	0	10	6	4
MOQUEGUA	11	3	20	3	24	3	14	10	7	11	6	7
PASCO	3	0	0	1	1	2	4	2	2	320	531	7
PIURA	97	63	2.031	309	373	225	125	348	1.046	743	193	3.229
PUNO	86	821	251	184	38	899	346	37	641	28	766	30
SAN MARTIN	148	119	119	67	75	77	246	1.262	1.495	286	540	220
TACNA	16	26	5	57	83	7	187	34	6	36	9	12
TUMBES	3	3	3	1	1	2	4	4	4	3	4	2
UCAYALI	66	69	52	13	20	27	55	199	249	45	120	8
TOTAL	5.240	4.239	8.170	6.075	7.983	12.977	8.302	7.005	16.142	13.188	11.206	12.862

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2012 113.389

AÑO 2013

DEPARTAMENTOS	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13
AMAZONAS	25	18	41	29	154	17	456	194	440	226	343	31
ANCASH	115	131	113	124	1.129	74	623	114	508	390	132	105
APURIMAC	548	17	330	28	20	29	37	23	190	126	680	19
AREQUIPA	477	310	694	1.125	338	191	514	224	619	460	464	308
AYACUCHO	52	38	75	83	67	48	327	78	323	258	123	50
CAJAMARCA	63	33	103	96	55	541	197	762	159	510	51	75
CUSCO	34	41	16	23	200	1.017	269	310	469	22	456	21
HUANCAVELICA	84	121	5	2	2	300	13	13	18	6	2	6
HUANUCO	19	10	381	508	436	22	222	14	232	17	15	10
ICA	430	466	1.023	233	992	2.036	635	995	1.168	372	428	561
JUNIN	58	52	598	44	1.658	27	542	513	645	1.882	200	487
LA LIBERTAD	286	207	305	543	793	266	309	440	248	960	866	833
LAMBAYEQUE	142	92	134	254	154	134	369	209	169	126	409	173
LIMA	1.387	2.745	1.326	1.383	1.440	855	1.906	2.821	2.009	2.664	2.351	3.357
LORETO	309	43	51	60	41	44	30	537	58	61	862	53
MADRE DE DIOS	240	0	0	34	345	8	20	16	9	13	3	318
MOQUEGUA	6	1	4	62	124	9	0	1	1	4	9	14
PASCO	2	15	4	8	4	22	4	74	4	297	341	0
PIURA	384	818	1.391	584	1.532	302	356	1.134	127	464	1.006	99
PUNO	20	31	1.109	695	1.612	186	1.426	28	451	2.219	903	34
SAN MARTIN	384	539	114	183	553	506	200	176	243	2.314	341	261
TACNA	7	35	18	26	73	12	187	14	16	0	9	213
TUMBES	1	1	5	2	3	1	4	5	4	2	1	5
UCAYALI	18	36	53	46	88	210	59	35	37	215	24	54
TOTAL	5.091	5.800	7.893	6.175	11.813	6.857	8.705	8.730	8.147	13.608	10.019	7.087

NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao

TOTAL AÑO 2013 99.925



