



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## PROYECTO

# PROYECTO DE REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumple con informar que la presente publicación tiene como propósito recoger las opiniones y/o sugerencias de profesionales y público en general, respecto al Proyecto de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la que agradeceremos se sirvan remitir, en el plazo de 7 días útiles, a cualesquiera de las siguientes direcciones electrónicas: [gcastillo@sunarp.gob.pe](mailto:gcastillo@sunarp.gob.pe) o [npalacios@sunarp.gob.pe](mailto:npalacios@sunarp.gob.pe) a la Sede Central de la SUNARP sito en Calle Armando Blondet N° 260- Corpac – San Isidro

agosto 2006

# PROYECTO DE REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

## SECCIÓN I

### DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es improcedente 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 o mandato judicial que lo autorice.

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

La partida registral tendrá cinco rubros identificados conforme a las cinco 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, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes;

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 demás actos inscribibles en el Registro de Predios de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

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

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

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación.

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

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte o el testimonio expedidos por el Notario o funcionario que conserva en su poder la matriz.

Excepcionalmente, podrá admitirse la inscripción en mérito a boleta, siempre que la transcripción contenida en ella permita establecer la naturaleza del acto o derecho, los elementos que determinan su validez y su condición de inscribible, y contenga la constancia de que la parte de la escritura pública no transcrita no altera, desvirtúa, modifica o condiciona la que ha sido objeto de transcripción y demás formalidades a que se refiere el artículo 84º de la Ley del Notariado.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 9º.- 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 del inmueble. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

Tratándose de actos modificatorios de titularidad dominial se extenderá además, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia que la resolución no ha adquirido firmeza, salvo que se acredite dicha circunstancia con la presentación de copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa o la constancia de no haber sido impugnada dentro del plazo legal.

La anotación a que se refiere el párrafo anterior 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 10º.- 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 que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición de partidas o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.

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 11º.- Remisión de información catastral**

En el supuesto regulado en el segundo párrafo del artículo 16º, actualizada la base de datos de la Oficina Registral en cuyo ámbito se encuentra la mayor extensión del predio, el jefe del área de catastro remitirá la información gráfica del predio inmatriculado al jefe del área de catastro de la Zona Registral en la que se ubica el área de menor extensión, a fin de que actualice su base de datos.

**Artículo 12º.- Información proporcionada por órganos que realizan catastro**

La información técnica catastral elaborada y proporcionada por las entidades públicas conforme a sus competencias y procesada por las respectivas áreas de Catastro de la SUNARP, sirve de sustento al Registro para corregir inexactitudes y actualizar datos sobre las características físicas del predio, de acuerdo a la legislación aplicable.

**SECCIÓN II**

**FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES**

**TÍTULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 13º.- Contenido del asiento de inscripción**  
El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de 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.

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

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

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

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

En las inscripciones relativas a un predio anteriormente inscrito se omitirán las circunstancias que ya consten en el registro.

En su caso, la SUNARP establecerá formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

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

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 147º del presente Reglamento.

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

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

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 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.

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 la Oficina Registral en cuyo ámbito se encuentre la mayor extensión del predio, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral en cuyo ámbito se ubique la sede de la comunidad.

#### 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 testamento 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 una 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 incorporación 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 rural;

- b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra;
- 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 georeferenciada 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 georeferenciada 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 penúltimo párrafo del artículo 20° y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe;
- e) En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los límites distritales correspondientes. Para efectos de lo establecido en el literal b), el Registrador consignará los distritos involucrados.

#### Artículo 20°.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georeferenciado 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.

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

En el caso de predios rurales ubicados en regiones catastradas se presentará el certificado catastral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667 otorgado por la dependencia competente del Ministerio de Agricultura.

Tratándose de predios rurales ubicados en regiones 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 el Ministerio de Agricultura, 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 el Ministerio de Agricultura.

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

**Artículo 21º.- 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 Nº 667.

**Artículo 22º.- 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 21º, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

**Artículo 23º.- 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. Dicha resolución deberá acompañarse de 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 Nº 667.

**Artículo 24º.- 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;
- 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 Nº 667.

**Artículo 25º.- 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;

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 Nº 667.

d) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo Nº 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 26º.- 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 período 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 período ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;

c) Copia de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo Nº 667, según sea el caso.

**Artículo 27º.- 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 28º.- 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 debidamente acreditados o representados, así como por el funcionario competente del Ministerio de Agricultura. Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas y no ha regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda.

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

mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

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

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Nacionales 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 del Ministerio de Agricultura;
- c) Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente del Ministerio de Agricultura.

#### **Artículo 29º.- 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.

## **Capítulo II**

### **Habilitaciones Urbanas**

#### **Artículo 30º.- Título que da mérito a la inscripción de la aprobación de habilitación urbana**

La inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se hará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Resolución de la Municipalidad Distrital o, tratándose del distrito del cercado, de la Municipalidad Provincial por la que se aprueba la habilitación, salvo disposición en contrario;
- b) Plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. Este plano deberá ser aprobado por la resolución a la que se refiere el literal a).

La resolución debe señalar el nombre de la urbanización, el número de las manzanas y de los lotes que integran cada manzana y demás datos previstos en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Asimismo puede contener la autorización para construcción simultánea de vivienda y la autorización de venta garantizada de los lotes.

#### **Artículo 31º.- Inscripción de la aprobación de la habilitación por silencio administrativo positivo**

Para inscribir la aprobación de la habilitación urbana por haber operado el silencio administrativo positivo, salvo disposición distinta, debe presentarse:

- a) Copia certificada de la solicitud de aprobación de la habilitación urbana, en la que conste la fecha de recepción por la municipalidad distrital o, tratándose del distrito del cercado, por la municipalidad provincial;
- b) Cargo original de la comunicación fehaciente cursada a la municipalidad distrital o a la provincial tratándose del distrito del cercado, invocando la aplicación del silencio administrativo positivo;
- c) Declaración jurada del habilitador, con firma notarialmente legalizada, en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo;
- d) Copia certificada del plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales presentado a la Municipalidad.

Cuando por norma expresa se requiera la ratificación de la municipalidad provincial, debe acreditarse el silencio administrativo positivo con la constancia emitida por la municipalidad distrital que certifica la falta de pronunciamiento de la municipalidad provincial dentro del plazo legal previsto, adjuntando el plano a que se refiere el literal d) y la Resolución que aprueba la habilitación.

#### **Artículo 32º.- Contenido del asiento de aprobación de habilitación urbana**

El asiento de inscripción de la aprobación de la habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13º, según corresponda, los siguientes:

- a) El número y la fecha del plano de la habilitación;
- b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes;
- c) La autorización de venta garantizada, la autorización de construcción simultánea y las limitaciones que se establezcan;
- d) El número y fecha de la Resolución que aprueba la habilitación urbana.

Cuando se inscriba la aprobación de la habilitación urbana por haber operado el silencio administrativo positivo, en el asiento de inscripción se hará constar además de lo dispuesto en los literales a) y c), los datos de la documentación sustentatoria, el nombre del profesional que autoriza el plano, así como la circunstancia de haber operado el silencio administrativo.

#### **Artículo 33º.- Habilitaciones urbanas sobre parte de un predio**

Cuando la habilitación urbana comprenda sólo una parte del terreno, se procederá a independizar la zona habilitada por el mérito de la resolución que lo aprueba y del documento privado con firmas legalizadas otorgado por el propietario o habilitador en el que se describa el área remanente, acompañado del respectivo plano suscrito por arquitecto o ingeniero colegiado, salvo que en el plano de la habilitación ya conste el perímetro total del predio en el que se distinga el área habilitada. El plano del área remanente no requiere aprobación municipal.

Cuando la habilitación urbana se realice por etapas constituye acto previo la inscripción del respectivo Planeamiento Integral en la partida matriz. En este supuesto no se exigirá la independización de la parte habilitada.

#### **Artículo 34º.- Independización de áreas que integran la habilitación**

Al inscribir la aprobación de la habilitación, cuando el interesado lo solicite, el Registrador procederá a

independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación y la de los lotes que constituyen los aportes reglamentarios, precisando en el asiento respectivo el uso asignado a los mismos.

En las partidas independizadas se indicará la etapa en la que se encuentra la habilitación.

**Artículo 35º.- Inscripción de transferencia de lotes que integran una habilitación urbana.**

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación o en disposición distinta, se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras.

En el caso de las urbanizaciones populares, una vez inscrita la aprobación de la habilitación urbana se podrán inscribir la primera y las sucesivas transferencias, así como los demás actos de disposición en forma definitiva.

Para efectos registrales, entiéndase por Urbanizaciones Populares aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro vivienda, asociaciones de vivienda, juntas de propietarios, juntas de compradores y cualesquiera otras formas asociativas con fines de vivienda que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.

**Artículo 36º.- Inscripción de la recepción de la habilitación urbana de tipo progresivo**

Tratándose de habilitaciones urbanas de tipo progresivo para uso de vivienda, procede inscribir la recepción de obras mínimas de la habilitación y la autorización para la libre venta de los lotes. En las partidas correspondientes a cada uno de los lotes se consignará el carácter progresivo de la habilitación, dejando constancia de la existencia de obras pendientes, así como de las cargas impuestas.

La recepción de las obras posteriores de la habilitación se inscribirá luego de su ejecución, dejándose constancia en la partida matriz y en las partidas independizadas.

**Artículo 37º.- Anotación de la compraventa garantizada**

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición, siempre que el único obstáculo sea la falta de recepción de obras.

La anotación preventiva a que se refiere este artículo es de duración indeterminada.

Las transferencias de propiedad contenidas en las compraventas garantizadas, se inscribirán en forma definitiva en las correspondientes partidas independizadas, simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

**Artículo 38º.- Independización de lotes de habilitaciones urbanas que cuentan con aprobación de estudios preliminares o proyectos definitivos**

Para la inscripción de la etapa de la aprobación de la habilitación y la independización de los predios conformantes de la urbanización, en mérito de estudios preliminares o de proyectos definitivos aprobados antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26878, se acreditará que la resolución se encuentra consentida a través de la constancia expedida por la entidad que conoció del trámite o por la Municipalidad correspondiente.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior se adjuntará el plano de lotización, salvo que éste se encuentre en el título archivado que dio mérito a la

inscripción de los estudios preliminares o de los proyectos definitivos, en su caso.

**Artículo 39º.- Suspensión de la inscripción de lotes en Urbanizaciones Populares**

La suspensión de inscripción a que se refiere el artículo 21° del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 031-99-MTC, sólo procederá respecto de los lotes que forman parte del área que se encuentra parcialmente fuera del terreno de la urbanización popular, siempre que el presentante o habilitador exprese su conformidad. No procede cuando los lotes se encuentran totalmente fuera del terreno de la urbanización popular.

El Registrador al inscribir la habilitación hará constar, en la partida matriz, la suspensión a que se refiere el primer párrafo, precisando el lote cuya inscripción ha sido suspendida, con indicación de la manzana a la que pertenece.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores se aplica a la inscripción de la aprobación y, en su caso, de la recepción de obras de las demás habilitaciones urbanas.

**Artículo 40º.- Compensación de áreas**

Cuando la resolución municipal respectiva comprenda áreas sujetas a futura compensación, ésta no constituye acto previo para la inscripción de la aprobación de la habilitación o de la recepción de obras.

La inscripción de la habilitación de estas áreas se realizará simultáneamente a la inscripción del acuerdo de compensación de áreas.

**Artículo 41º.- Recepción de obras**

Cuando el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones, la recepción de obras de la habilitación urbana se inscribirá por el solo mérito de la respectiva resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, o de ambas, según corresponda.

En caso contrario, la inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a la resolución favorable de la Municipalidad competente acompañada del plano de replanteo, el mismo que deberá cumplir con las exigencias establecidas en el literal b) del Art. 30°.

En ambos casos, se deberá adjuntar declaración jurada de valorización de obra suscrita por el propietario o verificador, salvo que conste en la resolución.

Para la inscripción de la recepción de obras no es requisito la inscripción previa de la aprobación de la habilitación.

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, a pedido del interesado, independizará los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad.

**Artículo 42º.- Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas**

En el caso que en la resolución de recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de lotes que se encuentren inscritos a favor de terceros, el Registrador procederá a inscribir la recepción de obras, modificando dichos datos en la partida correspondiente a cada lote, salvo que la variación se refiera al número de lote y, de la resolución respectiva no fluya con claridad la correspondiente numeración anterior, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular del lote. Cuando el cambio de numeración implique también cambio de titularidad, se requerirá la presentación de los documentos que acrediten el citado cambio de titularidad.

Si como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese reducido la cantidad lotes del área útil de la habilitación, el Registrador procederá al cierre de las partidas que fueron abiertas para dichos lotes.

**Artículo 43º.- Inscripción de recepción de obras**

Al inscribir la recepción de obras en la partida matriz, el Registrador procederá a extender de manera simultánea las anotaciones correspondientes en las partidas independizadas.

**Artículo 44º.- Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo**

Para inscribir la recepción de obras por silencio administrativo positivo se presentará:

- a) Copia certificada de la solicitud de recepción de obras, en la que conste la fecha de recepción por la municipalidad distrital o, tratándose del distrito del cercado, por la municipalidad provincial;
- b) Cargo original de la comunicación fehaciente cursada a la municipalidad distrital o a la provincial tratándose del distrito del cercado, invocando la aplicación del silencio administrativo positivo;
- c) Declaración jurada del habilitador, con firma notarialmente legalizada, en el sentido de que ha operado el silencio administrativo positivo;
- d) Declaración jurada de valorización de la obra suscrita por el propietario o verificador;
- e) Copia certificada del plano de replanteo, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales presentado a la Municipalidad, de ser el caso.

Cuando por norma expresa se requiera la ratificación de la municipalidad provincial debe acreditarse el silencio administrativo positivo con la constancia emitida por la municipalidad distrital que certifica la falta de pronunciamiento de la municipalidad provincial dentro del plazo legal previsto, adjuntando además la resolución distrital y los documentos a que se refieren los literales d) y e).

**Artículo 45º.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes**

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la aprobación de la habilitación y el reglamento interno.

Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

**Artículo 46º.- Título que da mérito a la inscripción de habilitación urbana ejecutada**

La inscripción de habilitaciones urbanas ejecutadas a que se refiere el artículo 5º de la Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 26878 se hará en mérito a los siguientes documentos:

- a) Resolución de la Municipalidad Distrital o, tratándose del distrito del cercado, de la Municipalidad Provincial por la que se aprueba la habilitación urbana ejecutada, salvo disposición en contrario;
- b) Plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales. Este plano deberá ser aprobado por la resolución a la que se refiere el literal a);
- c) Declaración Jurada de valorización de obra suscrita por el propietario o verificador, salvo que conste en la resolución.

La resolución debe señalar el nombre de la urbanización, el número de las manzanas y de los lotes que integran cada manzana.

**Artículo 47º.- Habilitaciones urbanas de oficio**

Para inscribir el cambio de uso de un predio inscrito en la Municipalidad como urbano, que forma parte de un predio

de mayor extensión inscrito como rústico en el Registro de Predios se presentará, además de la Resolución de Alcaldía a que se refiere la décimo séptima disposición transitoria del Reglamento de la Ley N° 27157 o de la resolución ratificatoria expedida por la Municipalidad Provincial en el caso de la provincia de Lima, el plano perimétrico del lote y del área remanente visados por autoridad competente.

**Capítulo III****Inscripciones referidas a posesiones informales****Artículo 48º.- 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.

**Artículo 49º.- Inscripción de plano de trazado y lotización**

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

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente;
- b) Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

**Artículo 50º.- Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización**

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

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

Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39º del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 09-99-MTC.

**Artículo 51º.- 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 52º.- Suspensión del proceso de saneamiento físico legal**

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

**Artículo 53º.- Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas arqueológicas**

En el caso que el predio matriz de un asentamiento humano se encuentre ubicado en una zona arqueológica o zona de riesgo, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

**Capítulo IV**

**Parcelación de predios rurales**

**Artículo 54º.- 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 formulario registral a que se refiere el Decreto Legislativo Nº 667, firmado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, por Notario y por verificador inscrito en el Índice de Verificadores;
- d) Copia del plano de parcelación de acuerdo a lo dispuesto por el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo Nº 667.

**Artículo 55º.- 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 el formulario registral firmado por el solicitante y legalizado por notario público, acompañado de copia simple del documento en el que consta la transferencia de propiedad de la parcela a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

Si el formulario registral contiene el contrato de transferencia debe ser firmado también por los representantes de la Empresa Campesina Asociativa cuya representación se encuentre inscrita en el Registro de Personas Jurídicas.

De solicitarse la inscripción de la edificación, el formulario registral debe ser firmado también por verificador.

**Capítulo V**

**Independización**

**Artículo 56º.- Definición**

Es el acto registral 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.

Dicho acto registral 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 57º.- 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.

**Artículo 58º.- Requisitos de la Independización**

Todo título que da mérito a una 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 59º.- 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 planos que forman parte de la misma, en los que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;
- b) Documento en el que consten los códigos de referencia catastral asignados, de conformidad con el Decreto Supremo Nº 002-89-JUS o la constancia negativa de catastro.

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 legalizada 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 60º.- 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 59º. 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.

Si alguno de los sublotos resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, sólo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso, se inscribirá la trasgresión como carga.

**Artículo 61º.- 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 la inscripción del mismo acompañando la resolución de aprobación correspondiente.

**Artículo 62º.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157**

Para la independización de unidades inmobiliarias bajo el 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 legalizada, 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 legalizada.

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 que los aires de la edificación constituyen una sección de dominio exclusivo, debe asignársele porcentajes de participación en los bienes comunes, siempre que cuenten por lo menos con un área proyectada de acceso a los mismos.

**Artículo 63º.- Independización de predio rural**

La independización de predios rurales se realiza en mérito al formulario registral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, otorgado por el propietario y suscrito

por el verificador, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 58º, 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 del Ministerio de Agricultura, 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 y visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura;
- 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 donde conste el área a independizar y el área remanente, plano perimétrico de independización firmado por verificador, con su respectivo cuadro de datos técnicos en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, debidamente visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura, salvo que dicha información se encuentre contenida en el plano catastral respectivo;
- 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, debidamente visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura.

**Artículo 64º.- Documento supletorio que da mérito a la independización**

En los casos no regulados expresamente, la independización se realizará en mérito a documento privado con firmas legalizadas notarialmente, otorgado por el propietario, 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.

Tratándose de bienes del Estado, el referido documento será otorgado por el funcionario autorizado. No se requerirá legalización notarial.

**CAPÍTULO VI****ACUMULACIÓN****Artículo 65º.- 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 inmuebles en mérito a documento privado con firma legalizada 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. 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 presenten los planos y códigos de referencia catastral o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso.

Tratándose de bienes del Estado, 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 66º.- Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales**

En el caso de acumulación de predios rurales, además de cumplir los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 65º, en lo que sea aplicable, se presentará el formulario registral firmado por el propietario y por el verificador, conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

1. 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;
2. 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;
3. 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 del Ministerio de Agricultura, 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, salvo que estos datos se encuentren contenidos en el plano catastral respectivo;

4. 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, debidamente visado por el órgano competente.

#### **Artículo 67º.- Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares**

En los casos en los que dos o más de los predios materia de acumulación estén gravados con alguna 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 de todos los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando precisa y claramente su conformidad con la acumulación, incluyendo sus firmas legalizadas 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, salvo pacto distinto.

### **Capítulo VII**

#### **Reglamento Interno**

#### **Artículo 68º.- 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 69º.- 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, la reserva de aires a que se refiere el último párrafo del artículo 61º en su caso, el régimen adoptado de conformidad con el artículo 127º del Reglamento de la Ley N° 27157, 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 70º.- Formalidad del reglamento interno**

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma legalizada 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.

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 71º.- Inscripción de junta de propietarios**  
Respecto de la junta de propietarios, sólo son inscribibles en la partida matriz de la edificación, la constitución de la misma y la designación de su Presidente, los que se inscriben en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente también podrá inscribirse 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.

La convocatoria para la designación del primer Presidente 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 podrá ser acreditada mediante la presentación de declaración jurada formulada por el Presidente en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma legalizada notarialmente y su declaración en el sentido que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

**Artículo 72º.- Independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva**  
Inscrito el Reglamento Interno, a solicitud del interesado podrán independizarse 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.

## Capítulo VIII

### Inscripción de Declaratoria de Fábrica y Declaratoria de Demolición

**Artículo 73º.- Normativa aplicable al título que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica**

La inscripción de la declaratoria de fábrica se efectuará en mérito a los instrumentos otorgados de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la declaración de la misma.

**Artículo 74º.- Documentos que dan mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición**

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

- a) Escritura Pública en la que obre inserta o a la que se acompañe el respectivo Certificado de Conformidad de obra expedido según la normativa aplicable al caso concreto;
- b) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157;
- c) Formulario Único Oficial a que se refiere la Ley N° 27157;
- d) Formulario Registral a que se refiere la Quinta Disposición Final del Decreto Legislativo N° 667;

e) Resolución de la Gerencia de Titulación de COFOPRI, expedida al amparo del literal d) del artículo 15º del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2000-MTC;

f) Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución por pisos o niveles.

En el caso de demolición total no se requiere la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparezcan en estos últimos.

**Artículo 75º.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, la existencia de alero externo, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, la situación de estar pendiente el informe de verificación ad hoc de uno o varios órganos rectores, el instrumento que da mérito a la inscripción, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes.

En los casos en los que en la declaratoria intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio.

**Artículo 76º.- Inscripción por única vez de la declaratoria de fábrica en vía de regularización**

No procede la inscripción de una segunda regularización que al amparo de las normas vigentes a la fecha de la declaración debió realizarse conjuntamente con la primera.

**Artículo 77º.- Inscripción de carga técnica**

Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Sólo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

**Artículo 78º.- Traslado de carga técnica**

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias en partidas individuales, se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

Cuando se acredite que la carga afecta sólo algunas de las unidades que se independizan, ésta se trasladará a la partida independizada que corresponda.

En el caso de la regularización de una edificación que comprenda unidades inmobiliarias independizadas con anterioridad, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también cuando las unidades inmobiliarias que no son objeto de regularización no hubieran sido independizadas.

#### **Artículo 79º.- Levantamiento de carga técnica**

Las cargas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

### **Capítulo IX**

#### **Predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones**

#### **Artículo 80º.- Documentos que dan mérito a la anotación preventiva de pre-declaratoria de fábrica**

Para la anotación preventiva de la pre-declaratoria de fábrica, salvo disposición distinta, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Copia certificada del Formulario Único Oficial (FUO)- Parte 1;
- b) Anexo C del Formulario Único Oficial (FUO)- Parte 1;
- c) Planos de ubicación y localización, y de distribución que forman parte del expediente de licencia.

#### **Artículo 81º.- Documentos que dan mérito a la anotación preventiva de pre-reglamento interno y pre-independizaciones**

El prereglamento interno y las pre-independizaciones se anotarán en mérito a documento privado con firmas legalizadas por Notario.

El Registrador, al entender la anotación preventiva del pre-reglamento interno procederá, a solicitud del interesado, a extender las pre-independizaciones.

#### **Artículo 82º.- Contenido del asiento de pre-declaratoria de fábrica**

El asiento de inscripción de la pre-declaratoria de fábrica debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, la existencia de alero externo, el área libre del primer piso, el instrumento que da mérito a la anotación, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica y demás datos relevantes.

#### **Artículo 83º.- Contenido del asiento de pre-reglamento interno y pre-independizaciones**

El asiento de pre-reglamento interno contendrá, además de los datos a que alude el artículo 69º, el carácter preventivo del asiento, el plazo de su vigencia y la norma que autoriza su extensión.

En las partidas pre-independizadas se consignarán, además de los datos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 19º y el régimen adoptado de conformidad con el artículo 127º del Reglamento de la Ley N° 27157, los indicados en el párrafo anterior.

#### **Artículo 84º.- Vigencia y prórroga de las anotaciones de pre-declaratoria de fábrica, pre-reglamento interno y las pre-independizaciones**

La vigencia de la anotación de la pre-declaratoria de fábrica, del pre-reglamento interno y de las pre-independizaciones es la establecida en la norma que autoriza su extensión.

En los casos que proceda la prórroga, ésta se anota en mérito del documento privado con firmas legalizadas otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades inmobiliarias pre-independizadas o por el tercero cuyo derecho emane de la partida independizada, acompañado de la documentación pertinente.

Si durante la vigencia de las anotaciones a que se refiere el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, dichas anotaciones caducarán de pleno derecho. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas pre-independizadas.

#### **Artículo 85º.- Anotaciones en las partidas pre-independizadas**

Una vez pre-independizadas las unidades inmobiliarias, mientras estén vigentes las anotaciones respectivas, podrá anotarse la compraventa u otro acto análogo por el que el edificador se obligue a transferir la propiedad de las mismas, así como las posteriores compraventas, la cesión de posición contractual, la cesión de derechos u otros actos similares.

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

#### **Artículo 86º.- Conversión en inscripción de la pre-declaratoria de fábrica, el pre-reglamento interno y las pre-independizaciones**

Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la pre-declaratoria anotada, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica.

En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el pre-reglamento interno y las pre-independizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados.

En los casos en los que no exista conformidad con la predeclaratoria de fábrica se presentarán además los documentos aclaratorios o modificatorios del pre-reglamento interno, de las pre-independizaciones y de los demás actos anotados.

### **Capítulo X**

#### **Jurisdicción, nomenclatura y numeración**

#### **Artículo 87º.- 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.

#### **Artículo 88º.- Nomenclatura**

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

**Artículo 89º.- Numeración**

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

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

**TÍTULO III****TRANSFERENCIAS DE DOMINIO****Artículo 90º.- 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, se dejará constancia en el asiento, en su caso, 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 91º.- Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de dominio 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 acreedor, 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.

En tanto se encuentre vigente el pacto de reserva de dominio inscrito no podrán inscribirse otros actos de disposición voluntaria distintos al que se publicita con el pacto.

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 rentas.

**Artículo 92º.- 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 formulario registral de transferencia otorgada por las partes.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto por el artículo 135º.

**Artículo 93º.- Transferencia de cuotas ideales de un predio**

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

**Artículo 94º.- 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 caso la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de éstos.

**Artículo 95º.- 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 96º.- 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 97º.- Transferencia de terreno con edificación no inscrita**

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

**Artículo 98º.- Efectos cancelatorios de la entrega de títulos valores**

En los contratos de compraventa o permuta en los que aparezca la entrega de títulos valores por parte del adquirente, dicha entrega sólo surtirá los efectos del pago cuando el transferente lo hubiera declarado así en forma expresa; en caso contrario, el Registrador procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva.

**Artículo 99º.- Cláusula resolutoria expresa**

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430º del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la 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 100º.- Resolución de pleno derecho**

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

- a) La carta notarial con la que la parte perjudicada requirió a la otra parte el cumplimiento de la prestación incumplida, en el plazo 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 legalizada, 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.

**Artículo 101º.- Transferencia por dación en pago o permuta**

Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si cualquiera de los adquirentes 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 102º.- 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 de inscripción de testamento en el Registro de Personas Naturales.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento de inscripción 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 103º.- 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 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.

**Artículo 104º.- 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 105º.- 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 expedida por el Registro Civil. 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 asiento independiente.

**Artículo 106º.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación**

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

**Artículo 107º.- Inscripción de la transferencia por aporte**

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

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

**Artículo 108º.- 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.

**Artículo 109º.- Transferencia por fusión, escisión y reorganización simple**

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

**Artículo 110º.- 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 111º.- Expropiación**

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se efectuará 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 112º.- Fideicomiso**

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

**TÍTULO IV**

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

**Artículo 113º.- 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.

**Artículo 114º.- Inscripción de la Obligación garantizada por la hipoteca**

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 117º, podrá inscribirse el título en el que conste el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la misma.

**Artículo 115º.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca, en los casos de los numerales 1 y 3 del artículo 1122º del Código Civil, será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca.

**Artículo 116º.- 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 de derechos de inscripción por la cancelación de la hipoteca y, por derechos de calificación, el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados.

**Artículo 117º.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes**

En el caso de gravámenes que garanticen créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3º de la Ley Nº 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento de la obligación y las que tienen plazo indeterminado; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240º del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme a éste.

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3º de la Ley Nº 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que lo originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten a un documento distinto al título archivado el cómputo del plazo y dicho documento no se hizo constar en el Registro, las que garantizan obligaciones futuras o eventuales o indeterminadas, siempre que no conste en el Registro el nacimiento de la obligación u obligaciones garantizadas por los mismos y, en general, todos aquellos gravámenes que no caduquen conforme al primer párrafo de este artículo.

**Artículo 118º.- 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 de los Registros Públicos 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 117º del presente Reglamento.

**Artículo 119º.- Caducidad de anotaciones de demanda y demás medidas cautelares**

Las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares dictadas en sede judicial o administrativa no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625º del Código Procesal Civil, salvo las dispuestas al amparo del Código de Procedimientos Civiles de 1912.

**Artículo 120º.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad**

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

**Artículo 121º.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero**

Las garantías reales constituidas a favor de empresas del sistema financiero se rigen por lo dispuesto en el artículo 172º de la Ley Nº 26702.

La excepción citada en el párrafo anterior no resulta aplicable a las empresas del sistema financiero cuya personería jurídica se ha extinguido.

**Artículo 122º.- Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley Nº 26639**

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

**Artículo 123º.- 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.

**Artículo 124º.- Renovación de los asientos de inscripción**

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

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

El asiento de renovación de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3º de la Ley Nº 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625º del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

**Artículo 125º.- Caducidad del asiento renovado**

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 124º se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

**Artículo 126º.- Inscripción de anticresis**

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

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

**Artículo 127º.- Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una anticresis, en los casos de los numerales 1 y 3 del artículo 1090º del Código Civil, será suficiente presentar la escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor en tal sentido.

**Artículo 128º.- 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 ordena su cancelación. Cuando la normativa así lo exija deberá acreditarse que el acto administrativo ha quedado firme.

**Artículo 129º.- Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625º 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 625º del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario de la institución en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

**Artículo 130º.- 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 bajo las normas del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se rige por lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 124º, 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 131º.- 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 certificada de la minuta respectiva.

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

**Artículo 132º.- 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 133º.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333**

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5º y 13º de la Ley N° 27333, se extenderá 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;
- b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5º de la Ley N° 27333.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada. Cuando la variación esté referida al área se exigirá la presentación de nuevos planos, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

No procede la inscripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que dicha área haya sido comprendida en las publicaciones efectuadas.

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 134º.- Anotación preventiva a solicitud del 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 de los planos correspondientes.

**Artículo 135º.- 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 136º.- 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, en el supuesto del último párrafo;
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;
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 independización en una misma partida.

**Artículo 137º.- 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 de un derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede.

**Artículo 138º.- 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 dicha extinción.

**Artículo 139º.- 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 140º.- Acción pauliana**

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

**Artículo 141º.- Emisión de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable**

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

**Artículo 142º.- Cancelación de oficio del asiento de anotación preventiva**

Producida la caducidad de pleno derecho de una anotación preventiva, el Registrador procederá a extender el asiento de cancelación respectivo, cuando como consecuencia del ejercicio de su función calificadora o de la expedición de publicidad certificada tome conocimiento de dicha caducidad, salvo en los supuestos en que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

**SECCIÓN III****PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA  
SOBRE PREDIOS RURALES****TÍTULO I****DISPOSICIONES COMUNES****Artículo 143º.- Anotación de la posesión como acto previo**

Para inscribir la adquisición de la propiedad conforme a los procedimientos regulados en esta Sección debe encontrarse previamente anotada la posesión a favor del adquirente.

**Artículo 144º.- Acreditación de la posesión y explotación económica del predio**

La posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario del predio rural se acredita a través de la presentación al Registro de las pruebas a que hace referencia el artículo 26º del Decreto Legislativo N° 667.

La explotación económica del predio se acredita conforme a lo dispuesto en el artículo 27º del Decreto Legislativo N° 667.

**Artículo 145º.- Suma de plazos posesorios**

El poseedor puede sumar a su plazo de posesión los plazos posesorios de los anteriores poseedores plenos. Para tal efecto debe acreditar la cadena ininterrumpida de las posesiones anteriores a la suya bajo la modalidad y con las pruebas establecidas en la norma citada en el artículo anterior.

**Artículo 146º.- Anotación de la posesión a favor de la sucesión**

Cualquiera de los herederos de una sucesión inscrita podrá solicitar la anotación de la posesión sobre un predio, acreditando, mediante las pruebas a que se refiere el artículo 144º, que su causante ha poseído el predio durante el plazo previsto legalmente para adquirir la propiedad. En el formulario correspondiente deben consignarse los datos de identificación de todos los herederos.

**Artículo 147º.- Anotación de la posesión a favor de una sociedad conyugal bajo el régimen de la sociedad de gananciales**

Para anotar el derecho de posesión a favor de una sociedad conyugal que se encuentra bajo el régimen de sociedad de gananciales, el formulario registral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667 podrá ser suscrito por cualquiera de los cónyuges.

La anotación del derecho de posesión podrá efectuarse a favor de uno solo de los cónyuges, si éste acredita mediante constancia emitida por el órgano competente del Ministerio de Agricultura, que la posesión y conducción

del predio ha sido ejercida en forma individual, circunstancia que deberá constar en el asiento de inscripción.

**TÍTULO II****INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN Y  
POSTERIOR ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD  
DE PREDIOS RURALES DEL ESTADO****Artículo 148º.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales del Estado**

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad del Estado se requiere:

- Que se encuentre inscrito el derecho de propiedad a favor del Estado;
- Que se acredite la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un plazo mayor de un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, adjuntando las pruebas que correspondan;
- Formulario registral firmado por el solicitante, por verificador técnico y por verificador legal;
- Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

No será de aplicación lo dispuesto por el presente artículo a los ocupantes de predios rurales situados en terrenos de dominio público a que se refiere el artículo 73º de la Constitución Política del Perú, en terrenos declarados como patrimonio cultural de la nación, en terrenos destinados a Proyectos Especiales de Desarrollo Agrario Cooperativo y Comunal - PRODACC o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse referente a terrenos de naturaleza eriazas. Asimismo, se exceptúan los terrenos situados en áreas reservadas por el Estado.

**Artículo 149º.- Remisión de información al organismo competente del Ministerio de Agricultura**

Dentro de los primeros siete (07) días de cada mes, el Gerente Registral, directamente o a través del Registrador, remitirá al organismo competente del Ministerio de Agricultura una relación detallada de las inscripciones de posesión realizadas durante el mes anterior sobre predios de propiedad del Estado.

**Artículo 150º.- Inscripción de propiedad sobre predios rurales del Estado**

La inscripción del derecho de propiedad sobre los predios rurales a que se refiere el artículo anterior se realiza en mérito al título de adjudicación a favor de quienes aparezcan registrados como poseedores, de conformidad con lo dispuesto en la décima disposición final del Decreto Legislativo N° 667.

**TÍTULO III****PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA  
SOBRE PREDIOS RURALES DE PARTICULARES****Artículo 151º.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales de particulares**

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad de particulares se requiere:

- La acreditación de la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario del predio rural durante un plazo mayor de cinco años adjuntando las pruebas que correspondan;

- b) Que no exista vínculo contractual relativo a la posesión del predio entre el poseedor y el propietario del mismo, de lo que debe dejarse constancia en forma expresa en el texto del formulario registral;
- c) Formulario registral firmado por el solicitante, por verificador técnico y verificador legal;
- d) Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667;
- e) Tratándose de predios no inmatriculados se indicará el nombre del propietario en caso que el poseedor lo hubiere identificado, acompañando copia de los títulos acreditativos de dominio del propietario, si los tuviere.

#### **Artículo 152º.- Notificación de la posesión inscrita**

Inscrito el derecho de posesión a que alude el artículo anterior, el Registrador, a efectos de lo dispuesto en el artículo 23º del Decreto Legislativo N° 667, comunicará al Gerente Registral o Gerente de Propiedad Inmueble, en su caso, a fin que se disponga la respectiva notificación al propietario, a los colindantes y a los vecinos del predio rural, mediante carteles que se colocarán en el local del Registro, en el predio rural materia de la inscripción, en el local del Municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si la hubiera. Las notificaciones permanecerán en los carteles durante el plazo de treinta (30) días hábiles.

Efectuadas las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, el Gerente Registral o Gerente de Propiedad Inmueble, según corresponda, dispondrá la notificación por única vez a través del diario oficial El Peruano y, cuando la inscripción de la posesión ha sido solicitada directamente por particulares, comunicará simultáneamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales. En este último caso, a la notificación se acompañará copia simple del título que dio lugar a la anotación del derecho de posesión.

Las notificaciones consignarán el nombre del poseedor con derecho inscrito en la Oficina Registral correspondiente, la ubicación, el área, el número de partida registral y su código de referencia catastral, señalando de manera expresa que de no presentarse oposición hasta transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha de publicación en el Diario Oficial El Peruano, se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante.

#### **Artículo 153º.- Inscripción de propiedad por prescripción sin oposición**

En caso de no presentarse oposición en el plazo señalado en el artículo que antecede, el Gerente Registral o el Gerente de Propiedad Inmueble, en su caso, remitirá al Registrador el listado de predios que se encuentren en dicha situación.

Recibido el listado de predios, el Registrador, previa verificación de la conservación y permanencia de los carteles colocados en el local del Registro, así como del cumplimiento del plazo a que se refiere el párrafo que antecede, procederá a la inscripción del derecho de propiedad del titular o titulares del derecho de posesión previamente anotado.

Cuando la adquisición por prescripción haya operado sólo sobre parte de un predio inscrito, la inscripción del derecho de propiedad a favor del adquirente sólo podrá realizarse si éste solicita la independización de dicha parte de conformidad con lo establecido en el artículo 63º y en la Cuarta Disposición Complemen-

taria y Final del presente Reglamento, según sea el caso.

#### **Artículo 154º.- Oposición a la inscripción de propiedad**

La oposición debe presentarse por la Oficina del Diario, acompañada de las pruebas instrumentales que acrediten cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Que el titular con derecho anotado no se encuentre poseyendo o explotando económicamente el predio en forma directa;
2. La existencia de vínculo contractual entre el poseedor y el propietario del predio.

Si la oposición versara sobre una o varias partes del predio inscrito, el opositor debe precisar el área materia de oposición y acompañar el plano que permita su determinación.

Cuando el derecho de posesión se hubiere anotado sobre un predio no inmatriculado, la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá formular oposición señalando que la titularidad corresponde al Estado.

Si la oposición es acompañada de los títulos acreditativos de dominio del Estado suficientes para su inscripción y la posesión anotada cumple con los requisitos del artículo 148º, con excepción del previsto en el literal a), se procederá a la inscripción de la propiedad a favor del Estado. Si la documentación presentada por la Superintendencia de Bienes Nacionales no constituyera título suficiente para dicho efecto, se notificará al poseedor con derecho inscrito a fin que éste pueda gestionarla y presentarla al Registro dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación de la oposición. Inscrito el dominio del Estado, dicha inscripción se incluirá en la relación a que se refiere el artículo 149º para efectos de lo dispuesto en el artículo 150º.

Presentada la oposición, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, el Registrador remitirá la oposición al Juez competente previa verificación de que contiene los siguientes datos:

- a) La partida en la cual consta la anotación de la posesión y la identificación del poseedor con derecho inscrito;
- b) El nombre, datos de identidad y domicilio del opositor;
- c) La fundamentación de la oposición;
- d) La firma del opositor.

#### **Artículo 155º.- Inscripción de la propiedad en caso de oposición parcial**

Si la oposición a la que se refiere el artículo anterior versó solamente sobre parte del predio, el derecho de posesión sobre la parte restante se convertirá en derecho de propiedad.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el poseedor debe solicitar la independización de la parte del predio materia de oposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63º del presente Reglamento. Los planos a que se refiere dicho artículo deben guardar correspondencia con el plano presentado por el opositor. Efectuada la independización, el Registrador inscribirá el derecho de propiedad.

#### **Artículo 156º.- Anotación de la oposición**

En el supuesto del último párrafo del artículo 154º o vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación de la oposición sin que el poseedor con derecho inscrito haya presentado el título que da mérito a la inscripción de la propiedad del Estado, el registrador procederá a extender de oficio la anotación de oposición en la partida registral del predio.

**Artículo 157º.- Resultado del trámite judicial de oposición**

Concluido el proceso judicial de oposición, si ésta es declarada fundada, el Registrador por el solo mérito de la copia certificada de la resolución remitida por el Juez competente, de conformidad con el artículo 24º del Decreto Legislativo N° 667, cancelará los asientos en los que corren anotados el derecho de posesión y la oposición respectiva. Cuando el derecho de posesión hubiera sido anotado sobre un predio no registrado, procederá, además, a extender el asiento de cierre de la partida registral abierta para la anotación de la posesión.

Si la oposición es declarada infundada, el Registrador inscribirá la propiedad del predio a favor del titular de la posesión y cancelará la anotación de oposición respectiva. Lo dispuesto en este párrafo se aplica a los demás casos en los que exista un pronunciamiento judicial que dé por concluido el proceso sin pronunciamiento sobre el fondo.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** El presente Reglamento se aplica a los procedimientos iniciados durante su vigencia.

**SEGUNDA.-** 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 la 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 procederá a extender, en vía de rectificación, el respectivo asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de la Propiedad Inmueble, sin perjuicio que el interesado pueda hacer valer su mejor derecho en sede judicial, a cuyo efecto se notificará a los titulares perjudicados en el domicilio consignado por éstos en el título o, en el señalado en su respectivo documento de identidad.

**TERCERA.-** 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 o se consignaron avisos en el sistema indicando su traslado, sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en el ex Registro Predial Urbano, se 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 o del aviso correspondiente 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 o del aviso correspondiente en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

**CUARTA.-** Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto

en el artículo 10º del presente Reglamento, conforme se implementen las áreas de Catastro.

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

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 15 de julio de 2007.

**SEXTA: 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.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES**

**PRIMERA.-** La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente referencial.

**SEGUNDA.-** Deróguese el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN.

**TERCERA.-** La SUNARP podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción.

**CUARTA.-** 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.

**QUINTA.-** 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.