

**Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**

**RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN**

(La resolución de la referencia se publicó el **19 de mayo de 2012** )

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

**TÍTULO PRELIMINAR**

**I. PUBLICIDAD MATERIAL**

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

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

**II. PUBLICIDAD FORMAL**

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

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

**III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

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

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

#### **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

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

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

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

#### **V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

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

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

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

#### **VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

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

#### **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA](#), publicada el 26 marzo 2021, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

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

#### **VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere

contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

#### **IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

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

#### **X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

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

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento**

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

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

##### **Artículo 2.- Conclusión del procedimiento**

El procedimiento registral termina con:

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

##### **Artículo 3.- Instancias**

Son instancias del procedimiento Registral:

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

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

#### **Artículo 4.- Cómputo de plazos**

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

#### **Artículo 5.- Títulos conexos**

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

#### **Artículo 6.- Partida Registral**

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

## **TÍTULO II**

### **TÍTULOS**

#### ***Artículo 7.- Definición***

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo Primero de la Resolución N° 158-2012-SUNARP-SN](#), publicada el 21 junio 2012, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“Artículo 7.- Definición**

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

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

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuvan a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.”

#### **Artículo 8.- Requisitos de la inscripción**

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

#### **Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos**

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

#### **Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados**

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

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

#### ***"Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral***

*En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse copia certificada del laudo arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje.*

*Adicionalmente, deberá presentarse una reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron el laudo así como de quien certifica la copia de dicho laudo.*

*Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.*

*Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañado de la decisión arbitral que contiene dicha medida y el convenio arbitral con las formalidades descritas en el primer y segundo párrafo del presente artículo, salvo la constancia de notificación." (\*)*

***(\*) Artículo incorporado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP-SN, publicada el 10 septiembre 2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.***

***(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 196-2015-SUNARP-SN, publicada el 15 agosto 2015, el mismo que entró en vigencia a los treinta (30) días hábiles siguientes a su publicación en el diario oficial "El Peruano", cuyo texto es el siguiente:***

**" Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral**

En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse el laudo arbitral protocolizado. Para tal efecto el parte notarial estará conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje.

La protocolización se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1049, norma que regula el Notariado y el reglamento de la Ley N° 30313.

Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión."

**CONCORDANCIAS:** [D.S. N° 016-2008-JUS \(Crean el programa de Arbitraje Popular\)](#)

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

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

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

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

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

**TÍTULO III**

**PRESENTACION DE TÍTULOS**

***Artículo 12.- Solicitud de Inscripción***

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

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

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 158-2012-SUNARP-SN, publicada el 21 junio 2012, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“Artículo 12.- Solicitud de Inscripción**

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

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

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

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

Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.

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

### **Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria**

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

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

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

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

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

### **“ Artículo 14.- Encauzamiento de mandatos judiciales o solicitudes de autoridades administrativas**

Los pedidos de inscripción formulados por autoridades judiciales, mediante oficio dirigido al funcionario competente de la oficina registral, serán derivados por el citado funcionario para su ingreso por el Diario. **La misma regla se aplica a las solicitudes de anotación preventiva de medidas cautelares formuladas por autoridades del ministerio público facultadas expresamente para ejecutar tales medidas .**

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

**Los mandatos de anotación de medida cautelar de embargo, cuya ejecución se viabilice al amparo de lo dispuesto en el artículo 638 del Código Procesal Civil, serán presentados electrónicamente a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp - SID Sunarp ” .**

#### **Artículo 15.- Formalidad de la solicitud de inscripción**

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

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 15.- Formalidad de la solicitud de inscripción**

**La solicitud de inscripción se formula por escrito en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, previa verificación biométrica de la identidad del presentante .La solicitud de inscripción formulada en medios electrónicos, se rige por sus reglas especiales, en lo que corresponda.**

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

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

#### **Artículo 16.- Presentación a través de medios informáticos**

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

#### **Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad**

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

**(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 158-2012-SUNARP-SN, publicada el 21 junio 2012, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad**

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

#### **Artículo 18.- Horario de presentación**

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

**(\*) Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 18.- Horario de presentación**

**La presentación de títulos se efectúa dentro del horario establecido a nivel nacional para el ingreso de títulos por el diario, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria que afecte a una oficina o zona registral, el horario para la presentación de títulos podrá ser modificado temporalmente por el jefe zonal respectivo ” .**

#### **Artículo 19.- Asiento de presentación**

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

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

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

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

#### **Artículo 20.- Presentación simultánea de títulos conexos**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación**

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

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

e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;

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

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

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

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

#### **Artículo 24.- Garantía de inalterabilidad del Diario**

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

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

#### **Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación**

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

#### **Artículo 26.- Títulos pendientes incompatibles**

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

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

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:

**“ Artículo 26.- Título pendiente incompatible**

**Durante la vigencia del asiento de presentación de un título podrán inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél.**

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

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

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

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

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

**Artículo 28.- Prórroga automática**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONCORDANCIAS:** [R. N° 039-2013-SUNARP-SN, Art. 68 \(Calificación del tracto sucesivo en el traslado de vehículos conforme a la Ley N° 28325\)](#)

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

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

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

**(\*) Literal modificado por el [Artículo Primero de la Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN](#), publicado el 26 noviembre 2013, cuyo texto es el siguiente:**

*“ f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores efectúen las consultas en el marco de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros supuestos regulados en Directivas expedidas por la SUNARP.”*

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en vigencia el primero (01) de diciembre del presente año, cuyo texto es el siguiente:**

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

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

a) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título **incompatible con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentra vigente** . La suspensión concluye:

**a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.**

**a.2. Transcurridos los plazos aludidos en el primer y segundo párrafos del artículo 162 sin haberse subsanado las deficiencias confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral o, sin haberse pagado el mayor derecho liquidado.**

**a.3. Transcurridos dos (02) días de emitida la resolución del Tribunal Registral cuando: i) Se declare inadmisibile o improcedente el recurso en el supuesto del artículo 163 o, ii) Se confirme la tacha apelada o, la observación formulada por el registrador en el caso de segunda apelación.**

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

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

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

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

**f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos, por encontrarse pendiente de respuesta la consulta o requerimiento efectuado por el registrador en los casos previstos normativamente o, en general, por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten. La suspensión concluye:**

**f.1. Con la caducidad de la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos.**

**f.2. Con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado; y, en su defecto, transcurridos los plazos previstos en las normas que las regulan o transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde la remisión de los oficios correspondientes”.**

#### **“ Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados**

La suspensión prevista en el artículo 29 opera:

a) En los supuestos de los literales b), c) y f) del artículo 29, desde la comunicación efectuada por el registrador, conjuntamente con el resultado de la calificación del título, a través de la correspondiente esquela, la cual contendrá, además, si fuera el caso, la referencia a los defectos de que adoleciera el título. Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al registrador correspondiente.

b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquela, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquela correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. De presentarse recurso de apelación, éste deberá comprender, de ser el caso, la causa de suspensión señalada.

El presentante del título, sin perjuicio de su derecho a formular recurso de apelación contra la suspensión, podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. En el supuesto de los literales a), d) y e) del artículo 29, el presentante del título podrá, con el reingreso del título, solicitar se reevalúe la suspensión antes que esta sea decretada.

Desaparecida la causal de suspensión, el registrador procederá a extender el asiento de inscripción, a emitir la esquela de tacha o a calificar el título reingresado, según corresponda” .(\*)

(\*) **Artículo incorporado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en [vigencia](#) el primero (01) de diciembre del presente año.**

#### **Artículo 30.- Anotación de la prórroga o suspensión**

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

### **TÍTULO IV**

#### **CALIFICACIÓN**

##### **Artículo 31.- Definición**

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera

independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

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

### **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“ En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del Presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.”(\*)(\*\*)

(\*) **Párrafo incorporado por el [Artículo Primero de la Resolución N° 154-2013-SUNARP-SN](#), publicada el 04 julio 2013.**

(\*\*) **Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA](#), publicada el 26 marzo 2021. En lo referente a la extinción de oficio de mandatos y poderes señalada en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, entrará en [vigencia](#) con la aprobación de los lineamientos que se mencionan en el artículo 3 de la citada Resolución, cuyo texto es el siguiente:**

**“ Artículo 32.- Alcances de la calificación**

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

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

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

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

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

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

f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes;

así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

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

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

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

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros Registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Asimismo, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin que se proceda con la anotación de oficio antes señalada.

La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC, extienda el asiento correspondiente.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. **Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.**

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.”

#### **"Artículo 32-A.- Alcances de la calificación de los Laudos Arbitrales**

En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudo, el Registrador Público y el Tribunal Registral efectuaran su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del presente reglamento.

No será inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral.

Sin perjuicio de ello, las instancias registrales no podrán evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.

El Tribunal Arbitral o Árbitro Único asume exclusiva responsabilidad por las decisiones adoptadas en el ámbito de su competencia.

*Tratándose de la reproducción certificada notarial del convenio arbitral la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral. (\*)*

**(\*) Extremo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 196-2015-SUNARP-SN, publicada el 15 agosto 2015, el mismo que entró en vigencia a los treinta (30) días hábiles siguientes a su publicación en el diario oficial “El Peruano”, cuyo texto es el siguiente:**

" Tratándose del convenio arbitral, la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral."

Si el Tribunal Arbitral o Árbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haberse subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribirá el acto o derecho contenido en el laudo arbitral debiendo emitir la correspondiente esquila de observación."(\*)

**(\*) Artículo incorporado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP-SN, publicada el 10 septiembre 2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.**

### **Artículo 33.- Reglas para la calificación registral**

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

a) En la primera instancia:

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

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

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

\* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales,

no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

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

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

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

b) En la segunda instancia

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 34.- Abstención en la calificación**

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

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

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

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

d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;

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

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

#### **Artículo 35.- Abstención voluntaria**

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

#### **Artículo 36.- Tacha por falsedad documentaria**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales**

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

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

### **Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria**

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

#### **Artículo 40.- Observación del título**

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 40.- Observación del título**

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

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. **La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.**

Quando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial” .

#### **“ Artículo 40-A.- Calificación de títulos conexos**

Los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación se calificarán conjuntamente cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;

d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

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

(\*) Artículo incorporado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020.

#### **Artículo 41.- Liquidación definitiva**

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

#### **Artículo 42.- Tacha sustantiva**

*El Registrador tachará el título presentado cuando:*

- a) *Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;*
- b) *Contenga acto no inscribible;*
- c) *Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;*
- d) *Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;*
- e) *El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;*
- f) *Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.*

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

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

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:

**“ Artículo 42.- Tacha sustantiva**

El registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción **el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40** , así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

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

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

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

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

**“ Artículo 43-A.- Tacha especial de títulos por presentación de copias simples de documentos principales**

*En caso que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, el Registrador tachará el título dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres (03) días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.*

*Dicho supuesto de tacha especial de título no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que si está contenido en un instrumento que cumple con las formalidades previstas por este reglamento.*

*Cuando se interponga recurso de apelación el Registrador deberá elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial, no siendo necesario efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.*

*En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducara automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción.” (\*)(\*\*)*

(\*) Artículo incorporado por el Artículo Segundo de la Resolución N° 158-2012-SUNARP-SN, publicada el 21 junio 2012.

(\*\*) Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en vigencia el primero (01) de diciembre del presente año, cuyo texto es el siguiente:

**“ Artículo 43-A .- Tacha especial**

**El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:**

- a) Contenga acto no inscribible;**
- b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;**
- c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;**
- d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;**
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción . Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.**
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.**

En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

**El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal b), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal b) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha. Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación.**

Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la

anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. **No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.**

En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción.

**El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada” .**

#### **Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones**

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

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

#### **Artículo 45.- Notificación de tacha de resoluciones judiciales**

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

## **TÍTULO V**

### **INSCRIPCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

### **INSCRIPCIONES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 47.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles**

**No podrá inscribirse un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos aludidos en los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 29 .**

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

#### **Artículo 48.- Técnica de inscripción**

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

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

#### **Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral**

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

#### **Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

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

**CONCORDANCIAS:** R. N° 156-2012-SUNARP-SN, Arts. 20, 35  
R. N° 091-2013-SUNARP-SN, Art. 33

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

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

#### **"Artículo 51-A.- Asiento extendido en mérito a Laudos Arbitrales**

El asiento de inscripción extendido en mérito de un laudo arbitral comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50 que resulten pertinentes, la indicación de los miembros del Tribunal Arbitral o el nombre del Árbitro Único que expidió el laudo, la fecha de éste, el nombre del secretario arbitral de ser el caso, el nombre de las partes que decidieron someter a arbitraje la controversia y la decisión arbitral."(\*)

(\*) Artículo incorporado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP-SN, publicada el 10 septiembre 2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.

#### **Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa**

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

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

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

#### **Artículo 54.- Anotación de inscripción**

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 54.- Anotación de inscripción**

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

**La anotación y el asiento de inscripción generados podrán ser entregados a requerimiento del presentante del título, sin perjuicio de la posibilidad de acceder al contenido de los mismos mediante los canales digitales habilitados para ello .”**

#### **Artículo 55.- Plazo de inscripción**

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

## **CAPÍTULO II**

### **DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

#### **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

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

#### **Artículo 57.- Funcionario competente**

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

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

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

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

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

#### **Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas**

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

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

#### **Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONCORDANCIAS:** [R. N° 156-2012-SUNARP-SN, Arts. 43](#)

#### **Artículo 61.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración**

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

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

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

### **CAPÍTULO III**

#### **ANOTACIONES PREVENTIVAS**

##### **Artículo 64.- Definición**

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

##### **Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva**

Son susceptibles de anotación preventiva:

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

##### **Artículo 66.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva**

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

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

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

#### **Artículo 67.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva**

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

#### **Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

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

#### **Artículo 69.- Anotación preventiva de resoluciones judiciales**

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

#### **Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia**

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

### **CAPÍTULO IV**

#### **REGULARIZACION DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN**

##### **Artículo 71.- Regularización de asientos sin firma**

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

##### **Artículo 72.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma**

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

### **Artículo 73.- Procedimiento especial de regularización**

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

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

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

### **Artículo 74.- Responsabilidad**

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

## **TÍTULO VI**

### **LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN**

#### **Artículo 75.- Definición de inexactitud registral**

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

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

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

**CONCORDANCIAS:** [R.N° 012-2014-SUNARP-SN \(A\)](#) prueban servicio denominado “Presentación electrónica de rectificación de oficio por error material”)

#### **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**

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

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

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

#### **Artículo 77.- Solicitud de rectificación**

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

#### **Artículo 78.- Forma de la rectificación**

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

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

#### **Artículo 79.- Rectificación de asientos conexos**

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

**CONCORDANCIAS:** [R.N° 298-2019-SUNARP-PT \(Disponen la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria del 220° Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial\)](#)

#### **Artículo 80.- Clases de error**

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

#### **Artículo 81.- Error material y error de concepto**

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

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

#### **Artículo 82.- Rectificación de error material**

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del

Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

#### **Artículo 83.- Traslado de asiento**

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

#### **Artículo 84.- Rectificación de error de concepto**

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;

b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

#### **Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**

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

**CONCORDANCIAS:** [R. N° 156-2012-SUNARP-SN, Art. 7](#)

#### **Artículo 86.- Vigencia de la rectificación**

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

#### **Artículo 87.- Derechos adquiridos por terceros**

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

#### **Artículo 88.- Derechos registrales en rectificaciones**

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

#### **Artículo 89.- Constancia de falta de conclusión del asiento**

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

#### **Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional**

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 042-2021-SUNARP-SA](#), publicada el 26 marzo 2021, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

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

### **TÍTULO VII**

#### **EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS**

##### **Artículo 91.- Extinción de inscripciones**

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

##### **Artículo 92.- Extinción de anotaciones preventivas**

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

##### **Artículo 93.- Clases de cancelación**

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

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

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

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;

- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

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

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

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

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

#### **Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación**

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

#### **Artículo 98.- Acreditación de la extinción del derecho**

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

#### **Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título**

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

#### **Artículo 100.- Procedencia de la cancelación parcial**

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

#### **Artículo 101.- Mandato judicial de cancelación**

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

#### **Artículo 102.- Cancelación de asientos extendidos por mandato judicial**

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

#### **Artículo 103.- Extinción de pleno derecho**

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

#### **Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos**

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

#### **Artículo 105.- Contenido del asiento de cancelación**

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

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

#### **Artículo 106.- Nulidad del asiento de cancelación**

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

#### **Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez**

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

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

## **TÍTULO VIII**

### **ARCHIVO REGISTRAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN**

##### ***Artículo 108.- Documentos que integran el archivo registral***

*El archivo registral está constituido por:*

*a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;*

*b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;*

*c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;*

*d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.*

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

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

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

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 108.- Documentos que integran el archivo registral**

El archivo registral está constituido por:

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

En el supuesto del literal b) corresponderá al registrador, bajo responsabilidad, remitir al archivo registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él. **No forma parte de dichos documentos el asiento o asientos de inscripción generados.**

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

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

#### **Artículo 109.- Custodia de libros antiguos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 113.- Forma de archivar los títulos**

*Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 108 del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación.\*)*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

#### **“ Artículo 113.- Forma de archivar los títulos**

Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 108 del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación, **así como la devolución de los documentos presentados en formato papel, cuando corresponda**”.

#### **Artículo 114.- Preservación de documentos en peligro de deterioro**

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

## **CAPÍTULO II**

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

#### **Artículo 115.- Ámbito de aplicación**

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

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

#### **Artículo 116.- Reproducción de partida registral**

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

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

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

#### **Artículo 117.- Reconstrucción de partidas**

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

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

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

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

#### **Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales**

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

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

#### **Artículo 119.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción**

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

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

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

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

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

Para efectos de la calificación, las situaciones previstas en los literales b) y c) se considerarán como obstáculos insalvables.

#### **Artículo 120.- Conclusión anticipada del procedimiento**

Sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores, la Gerencia podrá disponer la conclusión anticipada del procedimiento de reconstrucción, cuando advierta de manera indubitable que se cuenta con todas las inscripciones de la partida materia de reconstrucción, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el literal a) del artículo precedente.

Asimismo, dispondrá la conclusión del procedimiento y el archivamiento de lo actuado, si encontrándose el procedimiento en trámite apareciera la partida objeto de reconstrucción.

### **Artículo 121.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo**

No obstante haber concluido el procedimiento, sin que haya sido posible reconstruir la partida registral correspondiente, puede ordenarse la reconstrucción con posterioridad, cuando surjan elementos que permitan determinar de manera indubitable que se cuenta con toda la información de la partida registral, siendo de aplicación lo dispuesto en el literal a) del Artículo 119 del presente Reglamento.

### **Artículo 122.- Reproducción del título archivado**

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

### **Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados**

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impedirá que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más

trámite, se procederá a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispondrá la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso, procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado.

#### **Artículo 124.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción**

En forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, la Gerencia informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

#### **Artículo 125.- Reconstrucción en la vía judicial**

En los casos que no sea posible reconstruir la partida o título archivado, conforme al procedimiento señalado en los artículos precedentes, los interesados podrán recurrir al Juez competente.

#### **Artículo 126.- Impugnaciones**

Las impugnaciones a las resoluciones que se emitan en el procedimiento de reconstrucción se regirán de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento administrativo.

### **TÍTULO IX**

#### **PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS**

##### **Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro**

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;

d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

No forma parte de la publicidad registral formal aquella información que de manera gratuita se brinde a través de Internet o telefonía móvil, cuyas características serán determinadas mediante Resolución de Superintendente Nacional.

**CONCORDANCIAS:** [R. N° 156-2012-SUNARP-SN, Arts. 45](#)

**Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad**

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Artículo 129.- Manifestación de los documentos del archivo registral**

La manifestación se realizará:

a) Tratándose de partidas electrónicas mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las instalaciones de las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos;

b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Está prohibido doblar las hojas, poner anotaciones o señales, o realizar actos que puedan alterar la integridad de éstos;

c) Con la entrega de copia simple de la ficha o con la impresión de las partidas electrónicas visualizadas o de los índices que organizan los Registros.

**Artículo 130.- Solicitud de Certificados**

Los certificados se expedirán a petición escrita, mediante formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en los cuales se precisará el nombre y apellidos del solicitante, la naturaleza del certificado requerido, los datos de inscripción de la partida registral y la información que permita identificar el acto o actos cuya publicidad se solicita.

“ Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica para la solicitud de copia literal de partidas” .(\*)

(\*) Segundo párrafo incorporado por el [Artículo 2 de la Resolución N° 256-2014-SUNARP-SN, publicada el 23 octubre 2014.](#)

**Artículo 131.- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal**

*Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:*

a) *Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;*

b) *Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.*

*Los certificados señalados en los literales precedentes podrán ser emitidos por Registradores Públicos o Certificadores debidamente autorizados.*

*Son Certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la Jefatura del Órgano Desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.*

*La designación del Certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará Abogado Certificador.*

*No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108.*

*En la expedición de copias literales de la partida registral no devenga pago de derechos las páginas que contengan asientos de rectificación por errores imputables al Registro. La misma regla se aplica en la expedición de copias simples. (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, cuyo texto es el siguiente:**

**“ Artículo 131 .- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal**

*Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:*

a) *Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;*

b) *Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.*

*Los certificados señalados en los literales precedentes podrán ser emitidos por registradores públicos o certificadores debidamente autorizados. (\*)*

**(\*) Extremo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 104-2021-SUNARP-SN](#), publicada el 11 agosto 2021, cuyo texto es el siguiente:**

*"Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:*

a) *Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;*

b) *Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.*

*Los certificados literales y compendiosos se emiten por registrador público, abogado certificador o certificador, debidamente autorizados. Los certificados literales se emiten, asimismo, mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP, en condición de titular y suscriptor como persona jurídica."*

*Son certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la jefatura del órgano desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.*

*La designación del certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará abogado certificador.*

*No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108.*

*En la expedición de copias literales de la partida registral no devenga pago de derechos las páginas que contengan asientos de **regularización, de rectificación de errores imputables al Registro, incluidos los erróneamente extendidos en partida o rubro diferente, de anotaciones de apelación o, de anotaciones de inicio o conclusión de procedimientos administrativos registrales de oficio** . La misma regla se aplica en la expedición de copias simples" . (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 198-2021-SUNARP/SN](#), publicada el 22 diciembre 2021, cuyo texto es el siguiente:**

**“Artículo 131.- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal**

Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:

a) Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;

b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Los certificados literales y compendiosos se emiten por registrador público, abogado certificador o certificador, debidamente autorizados, **o mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP.**

Son certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la jefatura del órgano desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.

La designación del certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará abogado certificador.

No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108.

En la expedición de copias literales de la partida registral no devenga pago de derechos las páginas que contengan asientos de regularización, de rectificación de errores imputables al Registro, incluidos los erróneamente extendidos en partida o rubro diferente, de anotaciones de apelación o, de anotaciones de inicio o conclusión de procedimientos administrativos registrales de oficio. La misma regla se aplica en la expedición de copias simples”.

### **Artículo 132.- Certificados Compendiosos**

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, entre otros, los siguientes:

a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;

b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;

c) Certificados de vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;

d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.

**CONCORDANCIAS:** [R.N° 103-2020-SUNARP-SN \(Aprueban la expedición del Certificado de Búsqueda Catastral con firma electrónica y código de verificación, a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea \(SPRL\) a nivel nacional\)](#)

### **Artículo 133.- Forma de los Certificados**

*Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el Registrador o Certificador debidamente autorizado. (\*)*

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 104-2021-SUNARP-SN](#), publicada el 11 agosto 2021, cuyo texto es el siguiente:

#### **“Artículo 133.- Forma de los Certificados**

*Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el Registrador o Certificador debidamente autorizado. Los certificados literales, pueden ser expedidos, asimismo, mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP, en condición de titular y suscriptor como persona jurídica”. (\*)*

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 198-2021-SUNARP/SN](#), publicada el 22 diciembre 2021, cuyo texto es el siguiente:

**“Artículo 133.- Forma de los Certificados**

Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, **autorizados por el Registrador o Certificador competente. Los certificados literales y compendiosos pueden ser expedidos, asimismo, mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP”.**

**Artículo 134.- Obligación de aclarar la certificación**

En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de la partida, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales.

**Artículo 135.- Imposibilidad de certificación compendiosa**

Si el asiento o partida registral objeto de publicidad, mediante certificado compendioso, no ofreciera la suficiente claridad sobre su contenido, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá transcribir literalmente tales asientos o partidas.

**Artículo 136 - Solicitud de aclaración del certificado**

En los casos en los que el interesado estuviera disconforme con el contenido del certificado expedido, podrá solicitar la aclaración respectiva en el caso del certificado compendioso.

Si la certificación fuese literal, sólo procederá la rectificación de la partida de acuerdo con el procedimiento establecido en el título VI de este Reglamento.

**Artículo 137.- Plazo para expedir certificados**

*Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico. (\*)*

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 104-2021-SUNARP-SN](#), publicada el 11 agosto 2021, cuyo texto es el siguiente:

**“Artículo 137.- Plazo para expedir certificados**

*Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico.*

*Los certificados literales expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata”.*

(\*)

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 198-2021-SUNARP/SN](#), publicada el 22 diciembre 2021, cuyo texto es el siguiente:

**“Artículo 137.- Plazo para expedir certificados**

Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico.

Los certificados literales **y compendiosos** expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata”.

**Artículo 138.- Reclamo por retardo o denegatoria por expedición de certificados**

En caso que el Registrador o Certificador debidamente autorizado, retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el Gerente Registral o, en su caso, ante el Gerente del Registro respectivo, el cual comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

**Artículo 139.- Certificados con contenido inexacto**

Cuando los certificados a que se refiere este título no sean conformes o acordes, según el caso, con las partidas registrales, se estará a lo que resulte de éstas, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda determinarse respecto al Registrador o Certificador debidamente autorizado y demás personas que intervinieron en su expedición.

**Artículo 140.- Efectos de la publicidad registral formal**

Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

En los casos en los que en la partida registral existan anotaciones preventivas caducas que aún no hayan sido canceladas, deberá indicarse en el certificado que dichas anotaciones no surten ningún efecto ni enervan la fe pública registral por haberse extinguido de pleno derecho, sin perjuicio de su obligación de comunicar a la Gerencia Registral respectiva, a fin que disponga la extensión de los respectivos asientos de cancelación, de conformidad con el artículo 103.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no impide la expedición de un certificado, en cuyo caso éste debe contener la indicación de la existencia de título pendiente y las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

En el supuesto previsto en el tercer párrafo del artículo 62, los certificados deben contener la indicación de la existencia de duplicidad.

#### **Artículo 141.- Expedición de nuevo certificado por corrección**

De resultar procedente la rectificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 136 de este Reglamento, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, extenderá un nuevo certificado conteniendo la información correcta. Este certificado no genera el pago de derechos registrales.

### **TÍTULO X**

#### **RECURSO DE APELACIÓN**

##### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación**

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

##### **Artículo 143.- Personas legitimadas**

Están facultados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente;
- b) En los casos del literal b) del artículo 142, el solicitante o la persona a quien éste represente;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, las partes en dicho procedimiento o el tercero que se considere afectado;
- d) En el supuesto del literal d) del artículo 142, el solicitante cuya petición ha sido denegada.

##### **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;

b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

**Artículo 145.- Requisitos de admisibilidad**

*Son requisitos de admisibilidad del recurso:*

a) *Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;*

b) *Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones. El domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo en el caso previsto por el Artículo 21 del presente Reglamento;*

c) *La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;*

d) *Los fundamentos de la impugnación; el Lugar, fecha y firma del recurrente;*

e) *La autorización de abogado colegiado, con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.*

*El recurso deberá estar acompañado del recibo de pago del derecho registral correspondiente y del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado. (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo Primero de la Resolución N° 255-2012-SUNARP-SN](#), publicada el 14 septiembre 2012, cuyo texto es el siguiente:**

**"Artículo 145.- Requisitos de Admisibilidad**

Son requisitos de admisibilidad del recurso:

a) Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;

b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones. El domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo en el caso previsto por el Artículo 21 del presente Reglamento;

c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;

d) Los fundamentos de la impugnación; el Lugar, fecha y firma del recurrente;

e) La autorización de abogado colegiado, con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.

El recurso deberá estar acompañado del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.”

#### **Artículo 146.- Recepción del recurso de apelación**

El recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes.

#### **Artículo 147.- Verificación del contenido del recurso**

La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces, verificará los requisitos establecidos en el Artículo 145. Si no se hubieran cumplido, esta Oficina está obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanado el defecto u omisión advertido se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial.

Transcurrido el plazo antes indicado sin que el defecto u omisión fuera subsanado, el recurso se tendrá por no presentado y será devuelto al interesado.

#### **Artículo 148.- Apelaciones en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos**

Para los recursos de apelación referidos a procedimientos de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, son de aplicación preferente las normas contenidas en su legislación especial, en la Ley del Procedimiento Administrativo General, en el Código Procesal Civil y, supletoriamente, las normas contenidas en este título.

## **CAPÍTULO II**

### **DESISTIMIENTO**

#### **Artículo 149.- Clases de desistimiento**

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

- a) Del recurso;
- b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acta objeto del desistimiento.

#### **Artículo 150.- Formalidad del desistimiento**

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese Notario, no será necesaria la legalización de su firma.

#### **Artículo 151.- Efectos del desistimiento**

El desistimiento pone fin al procedimiento registral únicamente cuando se trata del desistimiento total de la rogatoria.

Tratándose del desistimiento del recurso, la prórroga del asiento de presentación a que se refiere el literal a) del Artículo 28 del presente Reglamento, se extenderá hasta 20 días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA**

##### **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

##### **Artículo 153.- Contenido de la anotación de apelación**

La anotación de apelación, a que se refiere el artículo anterior, debe consignar los siguientes datos:

- a) Número, fecha y acto o actos contenidos en el título al cual se refiere el recurso;
- b) Número y fecha de la Hoja de Trámite mediante la cual se interpuso el recurso;
- c) Fecha en que se realiza la anotación.

##### **Artículo 154.- Conformación del Tribunal Registral y asignación de expedientes**

Los Tribunales Registrales estarán conformados por Salas integradas por tres Vocales. El Presidente de cada Sala asignará los expedientes entre los miembros que la integran, los que intervendrán como ponentes en las apelaciones que les fueran asignadas.

##### **Artículo 155.- Informe Oral**

El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

##### **Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;
- d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

#### **Artículo 157.- Reemplazo de miembros del Tribunal en caso de recusación o abstención**

En los casos de recusación o abstención de alguno de los miembros del Tribunal Registral, el Superintendente Adjunto designará al Vocal o funcionario que sustituya a aquél.

En los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, designará la Sala que conocerá de la apelación en sustitución de aquélla.

#### **Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria**

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

La Presidencia del Tribunal Registral es responsable de la implementación de un sistema que identifique claramente las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus Resoluciones.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP”

**CONCORDANCIAS:** [R. N° 003-2013-SUNARP-SA \(Disponen hacer de público conocimiento la sistematización temática realizada por el Tribunal Registral de Precedentes de Observancia Obligatoria\)](#)

**Artículo 159.- Plazo de expedición y notificación de resoluciones**

*Toda Resolución emitida por una de las Salas del Tribunal Registral se expedirá, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Excepcionalmente, por causa debidamente justificada y por única vez, el Presidente del Tribunal Registral, a solicitud de la respectiva Sala, podrá otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de treinta (30) días. El Presidente del Tribunal Registral informará mensualmente al Superintendente Adjunto de las prórrogas otorgadas en el mes inmediato anterior, con precisión de las causas que las motivaron.*

*Las Resoluciones del Tribunal Registral se comunicarán al apelante en su domicilio, bajo el régimen de la notificación personal prevista en el artículo 21 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, salvo que el administrado solicite la notificación a su dirección electrónica según lo regulado en el numeral 20.4 del artículo 20 de la misma Ley. La copia de la resolución materia de notificación será certificada por el Presidente de la Sala respectiva.*

*En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, simultáneamente a la notificación citada en el párrafo anterior, se remitirá el título al Registrador Público competente, acompañando copia certificada de la resolución.*

*Cuando no sea posible efectuar la notificación personal al apelante, pese a las indagaciones realizadas y debido a circunstancias evidenciables e imputables a él, la resolución será remitida al Registrador para su puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva y, en su caso, para la emisión de la esquila pertinente. Simultáneamente se dispondrá su publicación en el diario oficial El Peruano, y en la página web de la SUNARP por un plazo máximo de tres meses. La resolución se entenderá notificada desde la fecha de publicación en El Peruano. (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo Primero de la Resolución N° 158-2012-SUNARP-SN](#), publicada el 21 junio 2012, cuyo texto es el siguiente:**

**“Artículo 159.- Plazo de expedición y notificación de resoluciones**

*Toda Resolución emitida por una de las Salas del Tribunal Registral se expedirá, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Excepcionalmente, por causa debidamente justificada y por única vez, el Presidente del Tribunal Registral, a solicitud de la respectiva Sala, podrá otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de treinta (30) días. El Presidente del Tribunal Registral informará mensualmente al Superintendente Adjunto de las prórrogas otorgadas en el mes inmediato anterior, con precisión de las causas que las motivaron.*

*Para el supuesto de tacha especial previsto en el artículo 43-A del presente reglamento, el plazo para expedir la resolución será de tres (3) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Dicho plazo no podrá ser prorrogado.*

*Las Resoluciones del Tribunal Registral se comunicarán al apelante en su domicilio, bajo el régimen de la notificación personal prevista en el artículo 21 de la Ley del Procedimiento*

Administrativo General, salvo que el administrado solicite la notificación a su dirección electrónica según lo regulado en el numeral 20.4 del artículo 20 de la misma Ley. La copia de la resolución materia de notificación será certificada por el Presidente de la Sala respectiva.

En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, simultáneamente a la notificación citada en el párrafo anterior, se remitirá el título al Registrador Público competente, acompañando copia certificada de la resolución.

Cuando no sea posible efectuar la notificación personal al apelante, pese a las indagaciones realizadas y debido a circunstancias evidenciables e imputables a él, la resolución será remitida al Registrador para su puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva y, en su caso, para la emisión de la esquila pertinente. Simultáneamente se dispondrá su publicación en el diario oficial El Peruano, y en la página web de la SUNARP por un plazo máximo de tres meses. La resolución se entenderá notificada desde la fecha de publicación en El Peruano.”

## **CAPÍTULO IV**

### **EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES**

#### **Artículo 160.- Resolución que ordena la inscripción**

Cuando el Tribunal Registral ordene la inscripción del título y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, el Registrador procederá a extender los asientos respectivos, en un plazo de dos (2) días.

Por excepción, tratándose de asientos cuya complejidad y amplitud no permitan su extensión inmediata, el registrador tendrá un plazo de diez (10) días desde la recepción de la resolución para efectuar la inscripción.

#### **Artículo 161.- Plazo para el reintegro de derechos registrales**

Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, o el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, el interesado tendrá (10) días, contados desde la notificación del requerimiento o liquidación efectuada por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo. Efectuado el reintegro, el Registrador tendrá cinco (5) días para extender los asientos de inscripción. Si no se hubiera efectuado el reintegro dentro de los diez días señalados, caducará la vigencia del asiento de presentación.

Los plazos señalados en el párrafo anterior, también se aplicarán para el reintegro de derechos registrales cuando habiéndose efectuado la apelación respecto de la liquidación efectuada por el Registrador, el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho.

#### **Artículo 162.- Plazos para subsanar nuevos defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación ulterior**

*Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor*

*derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el Registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.*

*Si el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.*

*En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en los párrafos anteriores, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 de este Reglamento.*

*Si el Registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.*

*Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.*

*Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el Registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164.(\*).*

**(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en [vigencia](#) el primero (01) de diciembre del presente año, cuyo texto es el siguiente:**

**“ Artículo 162.- Plazos para subsanar defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación ulterior**

Quando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

**En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en el primer y segundo párrafos, respectivamente; o, cuando se hubiera interpuesto segunda apelación, y el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda contencioso administrativa que eventualmente interponga el interesado. Durante dicho plazo los documentos integrantes del título presentado serán puestos a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, conservándose copia autenticada por fedatario de los mismos hasta que se produzca la caducidad del asiento de presentación y la consecuente tacha del título”.**

**Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso**

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

**Artículo 164.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa**

*En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.*

*Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.*

*Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación. (\*)*

(\*) Artículo modificado por el [Artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN](#), publicada el 15 octubre 2020, el mismo que entró en [vigencia](#) el primero (01) de diciembre del presente año, cuyo texto es el siguiente:

**“ Artículo 164.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa**

En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición del **proceso** contencioso administrativo, **única y exclusivamente** a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

**La vigencia del asiento de presentación del título durante el plazo aludido en el párrafo anterior no impide la inscripción de títulos ulteriores incompatibles, sin perjuicio que en tales casos se extienda adicionalmente, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación indicando que dicha inscripción está supeditada a los efectos de la sentencia que ampare la demanda anotada dentro de tal plazo.**

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el **primer** párrafo, caduca el asiento de presentación del título y se procederá a efectuar la tacha respectiva, sin perjuicio que, de ampararse la demanda **anotada dentro del citado plazo, los efectos de la inscripción de la sentencia** se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del **referido** título.

**Operada la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del título sin haberse** efectuado anotación de demanda alguna, el registrador procederá a levantar la anotación de apelación, así como la anotación aludida en el segundo párrafo” .

## **TÍTULO XI**

### **DERECHOS REGISTRALES**

#### **Artículo 165.- Definición**

Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

#### **Artículo 166.- Prohibición de exoneración de tasas registrales**

No procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas, conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado Código.

#### **Artículo 167.- Conceptos que integran los derechos registrales**

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha;

b) Derechos por expedición de certificados;

c) Derechos por manifestación del Archivo Registral y otros servicios registrales.

Los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

#### **Artículo 168.- Derechos de calificación e inscripción**

El derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

#### **Artículo 169.- Pago de derechos**

Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37 de este Reglamento.

#### **Artículo 170.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos**

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

#### **Artículo 171.- Liquidación en moneda extranjera**

Los derechos de inscripción, en los casos en que el valor esté expresado en moneda extranjera, se liquidarán sobre la base del tipo de cambio establecido por la entidad competente, a la fecha de presentación del título.

### **" Disposición Complementaria final**

#### **ÚNICA.- Convenios de colaboración con las instituciones arbitrales**

Los Jefes Zonales podrán celebrar convenios de colaboración con las instituciones arbitrales para efectos de que proporcionen la relación actualizada del Registro de Árbitros que se encuentran inscritos dentro del ámbito territorial del citado órgano desconcentrado. La información proporcionada permitirá a las instancias registrales contar con mayores elementos de juicio al momento de calificar la idoneidad de la formalidad de los laudos presentados."(\*)

### **DISPOSICIÓN FINAL**

#### **Única.- Disposición derogatoria**

Derógase, a partir de la vigencia del presente Reglamento, el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema de fecha 16 de mayo de 1968, así como todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a este Reglamento.