MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010

ANEXOS

- Directorio de las 58 Oficinas Registrales y su competencia territorial
- Directorio de las 05 Oficinas del Registro Minero y su competencia territorial
- Directorio de las oficinas del Registro de Embarcaciones Pesqueras
- Directorio de de las Salas del Tribunal Registral y su Competencia Territorial
- Sumillas de los Precedentes de Observancia Obligatoria
- Tasas Registrales del año 2010

CONTIENE 120 ACTOS INSCRIBIBLES CON LA INDICACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL

MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010

ANEXOS

Directorio de las 58 Oficinas Registrales y su competencia territorial
Directorio de las 05 Oficinas del Registro Minero y su competencia territorial
Directorio de las oficinas del Registro de Embarcaciones Pesqueras
Directorio de de las Salas del Tribunal Registral y su Competencia Territorial
Sumillas de los Precedentes de Observancia Obligatoria
Tasas Registrales del año 2010

Edición: Primera – 500 unidades
Es una publicación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Calle Armando Blondet 260, San Isidro

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2010-06761

Impreso en los Talleres Gráficos de Aleph Impresiones S.R.L.
Jr. Bernardo Alcedo 559 – Lince
Telf: 470-9523
Lima-Perú, mayo 2010

DEDICATORIA

Con la presente obra se rinde homenaje a todos los trabajadores que han contribuido de una u otra manera al desarrollo de la institución registral en el Perú.

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN

Es gratificante y satisfactorio para la **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – SUNARP**, poner al alcance de la ciudadanía en general un texto completo que compila información de enorme trascendencia acerca de nuestros servicios registrales. Este trabajo de sistematización, refleja el invalorable esfuerzo realizado por profesionales competentes integrantes de nuestra prestigiosa institución, enfocados en el afán de plasmar en una sola obra tan valiosa documentación, máxime aún si se trata de un material único en su género. **EL MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES 2010**, constituye un documento útil y funcional donde con criterio técnico se ha podido sistematizar y unificar criterios de nuestra importante materia registral; compendiando desde los principios rectores doctrinarios que informan esta especialidad, pasando por detallar los diversos procedimientos exigidos para la consecución de los diversos actos inscribibles, hasta consignar un directorio completo de las Oficinas Registrales y de los diferentes Registros que se encuentran bajo la conducción de la SUNARP.

En ese sentido, el presente Manual se encuentra dividido en tres grandes partes: la primera, que recoge la Doctrina General del Derecho Registral. La segunda, contiene información, la cual es resultado de la unificación de criterios respecto de más de cien actos inscribibles; y la tercera y última parte, compendia el directorio de nuestras Oficinas Registrales, Oficinas del Registro Minero, del Registro de Embarcaciones Pesqueras, de las salas del Tribunal Registral y su respectiva competencia territorial, así como también obran insertos Precedentes de Observancia Obligatoria y listado de Tasas Registrales para el año 2010.

Con la entrega de este instrumento de consulta a la colectividad y público usuario del Sistema Registral, estamos seguros que contribuimos de manera eficiente en proporcionar una información ágil, útil, y certera que se reflejará de manera adecuada en el mejor manejo y la mayor información posible al alcance de la ciudadanía.

Lima, mayo del 2010

María Delia Cambursano Garagorri
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

INTRODUCCIÓN

En épocas de crisis la población y las instituciones debemos dar muestras de iniciativa y de mayor esfuerzo para hacer frente a éstas. En el caso de nuestra institución registral la SUNARP todos los trabajadores de una u otra manera estamos comprometidos con el objetivo de brindar en forma oportuna y cualificada los servicios registrales de inscripciones y de publicidad formal.

El 05 de junio del año 2009 se emitió la Resolución **Nº 153-2009-SUNARP-SN** en virtud de la cual se designa una comisión conformada por los abogados **DAVID RUBIO BERNUY, ABEL RIVERA PALOMINO y EDILBERTO CABRERA YDME,** con la finalidad de presentar propuestas para optimizar la prestación de los servicios registrales. La comisión en pleno, se reunió en forma descentralizada con todos los jefes zonales, gerentes registrales y un significativo número de registradores públicos de las trece zonas registrales del país, para intercambiar criterios particulares para ser debatidos en los plenos que se llevaron a cabo en las ciudades de Arequipa y Chiclayo.

Fruto de las sesiones de trabajo la comisión pudo canalizar y hacer llegar a la Alta Dirección de la SUNARP un total de 26 propuestas, con la finalidad de optimizar la prestación de los servicios registrales; una de las propuestas, es la edición del presente libro con la denominación de **"MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010".**

El presente Manual Oficial es una obra colectiva del grupo del trabajo conformada por los tres profesionales antes indicados y la incorporación del Abogado **GASTÓN CASTILLO DELGADO,** Gerente Registral de SUNARP, y de la activa colaboración de los vocales del Tribunal Registral, Gerentes Registrales, Registradores Públicos y Asistentes Registrales del Sistema Nacional de los Registros Públicos, quienes con gran espíritu de colaboración, que es necesario resaltar y reconocer, han aportado lo mejor de sus conocimientos para unificar criterios de 120 actos inscribibles de los distintos registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

El presente manual tienes tres partes claramente distinguibles: **LA PRIMERA** está referida a doctrina general del Derecho Registral, esta parte es un aporte del integrante del grupo de trabajo, docente universitario y Jefe (e) de la Zona Registral Nº I Sede Piura el abogado David Rubio Bernuy, quien comparte los diferentes conceptos del Derecho Registral a la luz de la legislación y la doctrina nacional y comparada.

LA SEGUNDA parte de esta obra, es producto de la unificación de criterios respecto a 120 actos inscribibles, de los cuales se han unificado criterios sobre el título formal o documentos que dan mérito a la inscripción, los requisitos del acto o derecho a inscribir, las resoluciones del Tribunal Registral aplicable a cada acto y sobre el pago de la tasa registral respectiva para su calificación e inscripción, si la calificación fuera positiva. Es bueno resaltar que los mismos fueron adoptados en sesiones y debates académicos dirigidos por el grupo de trabajo y la activa participación de un selecto número de registradores de todas las zonas registrales del país, sesiones que se realizaron los días 07,08 y 09 de abril del presente año en los ambientes de la Oficina Registral del Callao.

LA TERCERA y última parte de la obra está constituida por un útil anexo de seis contenidos que son los siguientes: **ANEXO "A"** Directorio de las 58 Oficinas Registrales y su competencia territorial, **ANEXO "B"** Directorio de las 05 Oficinas del Registro Minero y su competencia territorial, **ANEXO "C"** Directorio de las oficinas del Registro de Embarcaciones Pesqueras, **ANEXO "D"** Directorio de de las Salas del Tribunal Registral y su Competencia Territorial, **ANEXO "E"** Sumillas de los Precedentes de Observancia Obligatoria y, **ANEXO "F"** Tasas Registrales del año 2010. Los seis anexos han sido elaborados por trabajadores del SINARP de quienes sus nombres se consignan en cada uno de los seis anexos.

Queremos culminar la presentación, agradeciendo a todas las personas que de una u otra forma han apoyado en la elaboración de este **MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010.** Es el primero que se edita desde la creación de la SUNARP (17-10-1994), que se presenta a la colectividad nacional: Notarios, Registradores, Magistrados del Poder Judicial y Ministerio Público, Abogados y colectividad nacional en general, como una herramienta que facilite los trámites e inscripciones registrales. Finalmente, es oportuno destacar el apoyo de la Sra. Superintendente Nacional de los Registros Públicos Dra. María Delia Cambursano Garagorri, quien desde el inicio de la presente obra nos ha brindado su valioso e incondicional apoyo lo que nos ha permitido la elaboración del mismo.

Lima, mayo del 2010.

Grupo de Trabajo encargado
de elaborar el Manual de los
Servicios Registrales de la Sunarp.

PRIMERA PARTE:

DOCTRINA DE DERECHO REGISTRAL

CAPÍTULO PRIMERO:
DERECHO REGISTRAL CONCEPTO Y RELACIÓN CON OTRAS DISCIPLINAS JURÍDICAS

CAPÍTULO PRIMERO

DERECHO REGISTRAL

SUMARIO:

1. DENOMINACIÓN Y CONCEPTO.
2. CARACTERÍSTICAS.
3. RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO.

3.1 CON EL DERECHO CIVIL.
3.2. CON EL DERECHO COMERCIAL.
3.3. CON EL DERECHO ADMINISTRATIVO.
3.4. CON EL DERECHO PROCESAL CIVIL.
3.5. CON EL DERECHO NOTARIAL.

1. DENOMINACIÓN Y CONCEPTO

DENOMINACIÓN DE DERECHO REGISTRAL.

La Ciencia o disciplina jurídica Derecho Registral, se desprende de las normas del Derecho Civil. En Europa, específicamente en España, se le conocía como DERECHO HIPOTECARIO, y esta denominación que se le otorgó, tiene su fundamento, en que uno de los primeros derechos o actos que se inscribe en el Registro, era y es hasta la fecha el contrato de garantía real denominado hipoteca, desde luego que este contrato por su naturaleza sólo recae sobre bienes inmuebles.[1]

(1) En el Perú, con la entrada en vigencia de la **Ley 28677**, publicado en el Diario Oficial el 1º de marzo del 2,006 **"Ley de la Garantía Mobiliaria"**, sólo forman parte del Registro de la Propiedad Inmueble: 1.- El Registro de Predios; 2.- El Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos; y, 3.- El Registro de Derechos Mineros.
La ley de la Garantía Mobiliaria vigente desde el 1º de junio 2006 modificó el art. 2º de la Ley 26366, en el sentido de que los Registros de Naves, Aeronaves, Embarcaciones Pesqueras y Buques, dejan de pertenecer al Registro de Propiedad Inmueble y pasan a ser comprendidos dentro del Registro de Bienes Muebles.

La denominación de Derecho Hipotecario, subsiste en España, por cuanto la Ley que regula la actividad registral, se denomina Ley Hipotecaria Española de 1861. La vigente Ley Hipotecaria Española, es de fecha 08 de Febrero de 1,846.

Existen variadas denominaciones que se le ha dado al Derecho Registral, tanto por los autores extranjeros, como por las leyes que regulan la actividad Registral, así tenemos algunos ejemplos:

Para el tratadista español, **Ramón María Roca Sastre**, denomina su obra y la titula DERECHO HIPOTECARIO, sin embargo aclara que para él, lo más correcto sería denominar a nuestra disciplina como DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

En ambos casos, Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario Registral, son denominaciones restrictivas o limitativas, por cuanto la primera restringe según su denominación, sólo al contrato de Hipoteca y la segunda está relacionada a los actos o contratos derivados y que recaen sólo sobre bienes inmuebles.

De las denominaciones antes indicadas, se excluyen las inscripciones propias de los registros de bienes muebles, de los registros de las personas naturales y los registros de las personas jurídicas, por lo que lo más aconsejable desde nuestro particular punto de vista, es denominarla Derecho Registral.

La denominación "Derecho Registral", es adoptada por todas las facultades de Derecho y Ciencias Políticas de nuestro país, y que sobre la cual no existe discusión alguna, en el sentido de que tal denominación es la más apropiada, pues tal denominación, abarca todos los derechos susceptibles de ser inscritos, en los Registro de Personas Naturales, en el de Personas Jurídicas, en el de Bienes Muebles, y en el de Bienes Inmuebles.

Los actos susceptibles de inscripción, van desde un simple cambio de color de un vehículo automotor, de poco significado económico, como puede ser una motocicleta, hasta la transferencia de una concesión minera valorizada en varios millones de dólares. Pasando por una serie de actos y derechos como por ejemplo: La compra venta de predios, contratos de garantía hipotecaria, dación en pago, arrendamiento financiero, permuta de bienes registrados, constitución de sociedades, constitución de asociaciones, constitución de comités, constitución de cooperativas, constitución de comunidades campesinas, disolución y extinción de las personas jurídicas, y otros actos y derechos inscribibles previstos en la Ley.

CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

Sobre la conceptualización del Derecho Registral, en la doctrina, existen diferentes y variados conceptos. A continuación transcribimos algunos conceptos de los autores Roca Sastre, Amorós Guardiola, Hernández Gil, Sanz Fernández y del suscrito:

Roca Sastre. "El Derecho Registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del **Registro de la Propiedad Inmueble** y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas".

Amorós Guardiola. "Es el derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización y funcionamiento del **Registro de la Propiedad**".

Hernández Gil. "Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas".

Sanz Fernández.- "Conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los **derechos reales sobre las fincas**".

Concepto del compilador. De los conceptos anteriormente transcritos vemos que éstos sólo se limitan a actos y derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, desde nuestro particular punto de vista y teniendo en cuenta que en el Registro Peruano no sólo se inscriben predios, sino otros actos y derechos relacionados con bienes muebles, personas naturales y personas jurídica, conceptualizamos al Derecho Registral Peruano de la siguiente manera:

> *El Derecho Registral, es el conjunto de principios, normas generales y reglamentos de carácter especiales, que regulan la organización de la institución registral, su debido funcionamiento y la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), regulando además, los efectos de la publicidad registral formal directa e indirecta, del contenido de las partidas registrales y de los títulos que generaron inscripción.*
>
> *El Derecho Registral, protege o brinda seguridad jurídica dinámica a los terceros que contratan en virtud de la información obtenida del registro y otorgar seguridad jurídica estática al Tercero Registral.*

2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL:

2.1. DERECHO AUTÓNOMO

Se le considera autónomo al Derecho Registral, por cuanto tiene sus principios y leyes propias, además tiene un considerable número de Reglamentos y Directivas de carácter especial que regulan los diferentes registros jurídicos que integran el Sistema Nacional

de los Registros Públicos (SINARP), que generalmente son aprobados mediante Resolución del Superintendente Nacional de Los Registros Públicos, **así tenemos los siguientes reglamentos, con indicación de la norma que los aprueba:**

NOMBRE DEL REGLAMENTO REGISTRAL	NORMA QUE LO APRUEBA
Reglamento General de los Registros Públicos	(Res. Nº 079-2005-SUNARP-SN)
Reglamento de las inscripciones del Registro de predios	(Res. Nº 248-2008-SUNARP-SN)
Reglamento del Registro de Sociedades	(Res. Nº 200-2001-SUNARP-SN)
Reglamento de Personas Jurídicas no Societarias	(Res. Nº 086-2009-SUNARP-SN)
Reglamento de la Propiedad Vehicular	(Res. Nº 087-2004-SUNARP-SN)
Reglamento de Inscripciones del Registro de Embarcaciones Pesqueras,	(Res. Nº 479-2002-SUNARP-SN)
Reglamento de insc. del Registro de Derechos Mineros	(Res. Nº 052-2004-SUNARP-SN)
Reglamento del Registro de Testamentos	(Ofic. 128-A de la Corte Suprema)
Reglamento del Tribunal Registral	(Res. Nº 263-2005-SUNARP-SN)

2.2. DERECHO HETEROGÉNEO

El Derecho Registral, es un derecho heterogéneo por cuanto es una disciplina que no sólo tiene normas de Derecho Público Interno, sino también de normas de Derecho Privado, las mismas que son aplicables tanto en la organización de la institución registral, como a los diversos procedimientos registrales.

LAS NORMAS DE DERECHO PÚBLICO, como sabemos son aquellas que regulan el orden jurídico relativo al Estado en sí, en su relación con los particulares y con los demás Estados; en el primer caso hablamos de Derecho Público Interno y en el segundo caso hablamos de Derecho Público Externo.

En el caso del Derecho Registral, hablamos que este derecho también está conformado por normas de Derecho Público Interno, en el sentido de que éstas son aplicables a la organización registral administrativa, como al procedimiento registral de inscripción de títulos, también son aplicables las normas de Derecho Público a los procedimientos de selección del personal que labora en la institución registral.

Como se dijo, el Derecho Registral, es predominantemente para proteger bienes y derechos de los particulares de orden privado, por ejemplo, cuanto se protege el derecho de propiedad de una persona natural, ya sea de un predio, de un vehículo, de la calidad de socio participacionista en una sociedad, de titular de una nave, de una aeronave y otros bienes o derechos inscribibles, una vez inscritos estos derechos, éstos quedan legitimados y son oponibles ERGA OMNES.

En la elaboración de los contratos y actos que son susceptibles de ser inscritos en el Registro, se aplican norma de Derecho Privado. Sobre **LAS NORMAS DE DERECHO PRIVADO**, son aquellas que regulan los actos de los particulares o privados, que materializan su iniciativa en su propio nombre y en beneficio propio. Las normas de Derecho Privado, por su origen y finalidad son de interés individual o particular, así tenemos los siguientes: El Código Civil, La Ley de Sociedades, La Ley de Cooperativas, etc.

El Registro, en cuanto a sus procedimientos de inscripción de los títulos, son regulados por normas de orden público y de observancia obligatoria y, su inobservancia acarrea la nulidad del acto (plazos, instancias, competencias, etc.).

2.3. DERECHO LIMITATIVO

La característica del Derecho Registral, de que es un derecho limitativo, se debe fundamentalmente a que los actos o derechos que se inscriben en el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), son aquellos que de manera expresa o específica se encuentran debidamente señaladas en la Ley.[2]

En el Derecho Registral Peruano, las inscripciones son ***Numerus Clausus o Cerrado***, lo que significa que accederán al registro sólo los actos o derechos, que estén previamente determinados en la Ley, cuando hablamos de ley, nos referimos a cualquier norma de carácter jurídico independientemente de su jerarquía, no necesariamente Ley del Congreso.

Así por ejemplo las transferencias de las acciones o el embargo de las mismas en una Sociedad Anónima[3], por más considerable que sea el monto en el aspecto económico, no es inscribible en el Registro de Personas Jurídicas, por cuanto el Reglamento del Registro de Sociedades lo considera como un acto no inscribible en los Registros Públicos, y que por mandato expreso de la Ley de Sociedades sólo se debe inscribe en la matricula de acciones que está en poder de la misma sociedad; sin embargo, cuando se trata de medidas cautelares o embargos sobre participaciones de un socio de una Sociedad de Responsabilidad Limitada, en este caso si es inscribible en el Registro esta afectación por cuanto así expresamente lo establece la Ley. Otro ejemplo es el caso de un cambio de color de un vehículo, así este bien mueble sea de un año muy antiguo y de valor económico mínimo, es por mandato de la Ley un acto susceptible de ser inscrito en el Registro de la Propiedad Vehicular, mientras que el cambio de color de un inmueble, por más significativo que sea su valor del inmueble, no es acto inscribible

(2) Al mencionarse que se inscriben en el Registro, aquellos actos previamente determinados por la Ley, la palabra disposición legal, no sólo se restringe a aquellos actos indicados en una norma jurídica con rango de Ley (Ley, Decreto Ley, Decreto Legislativo o Decreto de Urgencia), sino que también están comprendidos aquellos actos previstos en otras normas jurídicas de menor jerarquía que la Ley, como son los Decretos Supremos, Resoluciones Ministeriales, Resoluciones viceministeriales, Resoluciones del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, entre otras normas jurídicas.

(3)La Sociedad Anónima, desde la vigencia de la ley 26887 (1º de Enero 1998), tiene tres modalidades: Sociedad Anónima Abierta, Sociedad Anónima Cerrada, y la Sociedad Anónima Ordinaria.

en el Registro, por cuanto el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios no lo ha previsto como acto inscribible.

2.4. ES UN DERECHO EMINENTEMENTE FORMAL

Esta característica del Derecho Registral, de ser eminentemente formal, se da tanto en el orden de formalidad del documento: Parte Notarial, Parte Judicial o documento administrativo, como también de las formalidades de elaboración de acto material o contrato, así por ejemplo en la donación de inmuebles previstos en el art. 1625 del Código Civil, se dispone que la donación debe constar por escritura pública bajo sanción de nulidad (título formal) y en cuanto al acto jurídico, la donación en sí, al margen de identificar plenamente al donante y al donatario, también es de obligatorio cumplimiento que en la redacción de las cláusulas que se individualice el inmueble o inmuebles donados, su valor real y de las cargas que ha de satisfacer el donatario, caso contrario dicha inobservancia de orden material, también es sancionada con nulidad.

En aplicación del principio de titulación auténtica o fehaciente, sólo se efectúan las inscripciones, en virtud de titulo que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario **(Título Formal).**
La formalidad del derecho registral, también es aplicable a las cláusulas de los actos a inscribir, por cuanto éstos deben ser acordes a la legislación vigente, o el ordenamiento jurídico en general. Lo que significa que los contratos, **(Título Material)**, deben adecuarse también en cuanto a su contenido a la legislación que los regulan.

Por lo tanto, todos los actos o derechos, de los cuales se solicita su acceso al Registro y no reúnan las formalidades de Ley, tanto en el documento como en las cláusulas del acto o contrato, la solicitud de su inscripción será denegada mientras no se reúna las formalidades de la documentación y las de orden material.

Cuando los requisitos omitidos sean subsanables, el Registrador Público observará el Título, y en el caso de que el o los requisitos sean insubsanables, se procederá a la Tacha del título. Se debe dejar expresa constancia que en el Procedimiento Registral, no existe la cosa juzgada como en el Poder Judicial o Cosa Decidida de Orden Administrativo, ya que un título a pesar de haber sido denegada su inscripción a nivel Registral o a nivel Judicial culminado el Procedimiento Contencioso Administrativo, puede perfectamente ser presentado de nuevo adjuntando la documentación adicional que faltaba o regularizado el Tracto si fuera el caso.

3. RELACIONES DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO

El derecho registral, al igual que las demás disciplinas jurídicas, se encuentran interrelacionados mutuamente, y el Derecho Registral, como disciplina jurídica no

se encuentra exento de dicha interrelación. Entre las principales disciplinas que se relacionan con el derecho registral tenemos a las siguientes: Con El Derecho Civil; Con El Derecho Comercial; Con El Derecho Administrativo; Con El Derecho Procesal; y, Con El Derecho Notarial.

3.1. RELACIÓN CON EL DERECHO CIVIL

La relación del Derecho Registral con el Derecho Civil es sumamente estrecha, ya que el derecho registral se desprende del derecho civil, que es la rama principal del que se desprenden la mayoría de los derechos privados.

La relación del Derecho Registral con el Derecho Civil es sumamente estrecha, ya que el derecho registral se desprende del derecho civil, que es la rama principal del que se desprenden la mayoría de los derechos privados.

En el caso Derecho Registral Peruano, tenemos que la relación con el derecho civil es muy ligada a éste, ya que al margen de desprenderse de dicho derecho, tenemos que los principios registrales, que son los que configuran el sistema registral de cada estado o país, por cuanto son las reglas fundamentales que sirven de base al Sistema Registral y pautas generales que sirven de referencia al Registrador al calificar un título. Las normas regulados en el Código Civil, aplicables al Procedimiento Registral las encontramos específicamente en el Libro IX denominado "Registros Públicos", del artículo 2010 al 2017 en dichos artículos se regulan los Principios Registrales.

Los Principios Registrales que encontramos regulados en el Libro IX del Código Civil son los siguientes:

1.- Principio de Titulación Auténtica o Fehaciente (Art. 2,010);
2.- Principio de Rogación (Art. 2,011);
3.- Principio de Legalidad (Art. 2,011);
4.- Principio de Publicidad Material (Art. 2,012);
5.- Principio de Legitimación (Art. 2,013);
6.- Principio de Fe Pública Registral (Art. 2,014);
7.- Principio de Tracto Sucesivo (Art. 2,015);
8.- Principio de Prioridad de Rango (Art. 2,016); y
9.- Principio de Prioridad Excluyente (Art. 2,017).
10.- Principio de Oponibilidad (Art. 1,135 y 2,022)

La parte sustancial o principal del Derecho Registral, lo constituyen las normas del Derecho Civil, así tenemos que en la actividad diaria de calificación de títulos por parte de los Registradores Públicos, éstos mayormente se agencian mayormente de normas del Código Civil, como es el caso de las normas contenidas en los libros de derecho de personas, acto jurídico, Derecho de Familia, Derechos de Sucesiones, Derechos

Reales, las obligaciones, fuentes de las obligaciones, prescripción y caducidad, registros públicos, y el libro del derecho internacional privado.

El derecho registral, si bien se independiza del derecho civil, cada vez se aparta más, ya que en algunas veces lo contradice, como es el caso de la diferencia entre el Tercero Civil (tercero frente a una relación contractual) y el Tercero Registral (el que inscribe su derecho en el registro y reúne los requisitos previstos en el art. 2014 del Código Civil).

Sobre la diferencia sustancial o cualitativa entre el Tercero Civil y el Tercero Registral, hacemos a continuación una explicación sobre los efectos y requisitos.

3.1.1. EL TERCERO CIVIL Y EL TERCERO REGISTRAL

En los Sistemas Registrales de los distintos países y el nuestro desde luego, encontramos que la protección al tercero es la base fundamental. Esta protección lo encontramos subsumida en el Principio de Fe Pública Registral, la misma que cobra significativa importancia y se convierte en el principio fundamental, por cuanto proteger al tercero y al tráfico de los bienes inscritos.

El tercero protegido por el Registro, en la doctrina se le conoce como el **TERCERO REGISTRAL**, y no es otro que aquella persona que de buena fe adquiere un bien de quien aparece en el Registro como titular o con facultades para otorgarlo y una vez que adquiere dicho bien a titulo oneroso inscribe su derecho.

La protección al denominado TERCERO REGISTRAL, se materializa de la siguiente manera.

En primer lugar diremos que cuando hablamos del TERCERO REGISTRAL o aplicación de normas del DERECHO REGISTRAL, nos estamos refiriendo a que **LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO, QUE COMO MECANISMO DE PROTECCIÓN SACRIFICA EN PARTE LA SEGURIDAD DEL DERECHO COMÚN.**

Así tenemos que aplicando las normas del Derecho Civil también denominado Derecho Común, si una persona adquiere de otra un bien y sucede que el derecho de la persona otorgante es nulo, "el derecho común", establece que será nulo también el derecho del adquirente. Ya que Nulo el derecho del otorgante es también nulo el del adquirente, **porque nadie puede transferir mayor derecho que el que le pertenece.**

La solución que se da en observancia de las normas del **"derecho extrarregistral o común"**, no es aplicable en el Derecho Registral, ya que la "Seguridad del derecho", es sacrificada por la "Seguridad del Tráfico", que expresa que **sí esa nulidad o causales de nulidad no aparecen en el registro**, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.

Consecuentemente el TERCERO REGISTRAL, es protegido por el Derecho Registral, siempre y cuando reúna ciertos requisitos como son: Adquirir del que en el Registro aparece con facultades para transferir, a título oneroso, que actúe con buena fe (Buena fe Objetiva y Buena fe Subjetiva), que inscriba su adquisición en el Registro y además que no consten registrados causales de nulidad, rescisión o resolución respecto del derecho del otorgante o transferente. (Ejs. Arts. 2014 y 2038 del Código Civil).

3.2. RELACIÓN CON EL DERECHO COMERCIAL

Con el derecho comercial, el derecho registral también guarda una fluida relación, ya que los Registradores del Registro de Personas Jurídicas, aplican en el proceso de calificación de títulos que se presentan a dicha sección normas de carácter comercial o mercantil, básicamente en la calificación de constituciones de sociedades, como en los actos secundarios que pueden ser las modificaciones de los estatutos, como la elección y renovación de los órganos de gobierno, designación de apoderados, liquidadores, etc.

Así tenemos que para calificar las Escrituras Públicas de Constitución de las Sociedades en cualquiera de sus cinco modalidades como son : La Sociedad Anónima; la Sociedad de Responsabilidad Limitada; La Sociedad Colectiva; La Sociedad en Comandita; y Sociedad Civil, deben tener en cuenta y aplicar en el aspecto sustantivo, principalmente las normas contenidas en la Ley General de Sociedades Nº 26887, la misma que fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 09/12/1,997 y vigente desde el 1º de enero del año 1,998.

Además la Ley de Sociedades establece también normas de carácter formal tanto de orden documental como de orden sustantivo, así tenemos a modo de ejemplo algunos casos.

A.- En la constitución de una Sociedad, que contiene el pacto social y estatuto, cualquier modificación de éstos se requiere que los s acuerdos conste en Escritura Pública, caso contrario, si no se cumple con dicha formalidad, el Registrador del Registro competente, procederá a denegar la inscripción por adolecer el acto de la formalidad documentaria exigida por la Ley.[4]

B.- Sobre el nombramiento de integrantes del directorio, de administradores, de Liquidadores o de cualquier representante de una sociedad, de una interpretación sistemática de los artículos 14 y 46 de la Ley de Sociedades, se inscribirán dichos nombramientos o designaciones en virtud de acuerdo de Junta General de Socios o de Directorio que consten en copias certificadas por Notario, no siendo necesario la exigencia de Escritura Pública.

(4) **FORMALIDAD PARA CONSTITUIR EMPRESAS**.- El art. 5º de la Ley General de sociedades **Nº 27887** y el art. 13º de la Ley de la EIRL **Nº 21621** prescriben que las sociedades y la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada se constituyen por Escritura Pública.

C.- La Ley General de Sociedades, también establece formalidades para el derecho de adquisición preferente de los socios y la formalidad en que debe constar la transferencia de participaciones en SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en el sentido de establecer plazos para que los demás socios distintos al que quiere transferir sus participaciones, además también establece que el documento idóneo en el que debe constar la transferencia de participaciones, debe ser la Escritura Pública respectiva. Es decir el procedimiento y formalidad para transferir participaciones lo establece la Ley de Sociedades, normas que deben ser cumplidas por los socios y también por el Registro; ya que, la misma norma Societaria sanciona con nulidad la inobservancia del procedimiento y formalidad de la transferencia (Art. 291 de la Ley 26887).

También el Registro de Personas Jurídicos al inscribir las Empresas Individual de Responsabilidad Limitada, el Registrador Público, debe tener en cuenta y aplicar las normas de la Ley 21621 del 14-09-1976, que es una norma mercantil de carácter especial aplicable sólo a las Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, ya que como sabemos la EIRL no es sociedad y es por ello que es regulada por la Ley especial, la ley 21621.

D.- Con respecto a las EIRL, es bueno tener en cuenta algunos aspectos sustantivos y formales como los siguientes:

D.1. La EIRL, es una persona jurídica de Derecho Privado, constituida por la voluntad unipersonal de una persona natural denominado titular, con patrimonio propio distinto a su titular.

D.2.- Cuando los bienes de la sociedad conyugal son aportados a la EIRL, para los efectos de la Ley de la EIRL, se considera hecho el aporte por una persona natural, cuya representación la ejerce el cónyuge a quien corresponde la administración de los bienes comunes.

D.3.- La Constitución, la modificación de los Estatutos, como la Disolución de las EIRL, necesitan de la formalidad de Escritura Pública, regulación distinta a la de las Sociedades en las que para inscribir el acuerdo de disolución no es necesario Escritura Pública, siendo suficiente la presentación de copias certificadas por Notario del acta de la Junta de Socios, en el que conste el acuerdo de disolución.

D.4.- En cuanto a los órganos de la Empresa Individual, son básicamente el Titular y la Gerencia; mientras que en las Sociedades como las Sociedades Anónimas Abiertas y las Sociedades Anónimas Ordinarias tienen obligatoriamente tres órganos de gobierno como son : la Junta General de Socios, el Directorio y la Gerencia. Para el caso de las Sociedades Anónimas Cerradas, éstas tienen Directorio facultativo.[5]

(5) **DIRECTORIO FACULTATIVO.**- En el caso que una Sociedad Anónima Cerrada que acuerde no tener Directorio, ya sea al momento de constituirse o por acuerdo posterior a la constitución, las funciones de este órgano de gobierno las ejercerá el Gerente General (ART. 247 Ley 26887).

Como complemento para lograr la Personería Jurídica, las sociedades en general, deberán adecuar su constitución y la inscripción de sus representantes legales (Directorio, gerentes o apoderados), a las normas del Reglamento del Registro de Sociedades aprobado por Resolución Nº 200-2001/SUNARP/SN publicado en el diario El Peruano, el 27 de julio del año 2001.

3.3. RELACIÓN CON EL DERECHO ADMINISTRATIVO

La relación del Derecho Registral, con el Derecho Administrativo, está fundamentalmente relacionada a las normas que regulan la organización y modo de llevar a los Registros Jurídicos, que conforman el Sistema Nacional de Los Registros Públicos. Estas normas administrativas son de orden constitucional, leyes ordinarias del Congreso y demás normas emitidas por autoridades del Poder Ejecutivo.

Los Registros Públicos a nivel nacional tiene a la fecha 58 Oficinas Registrales, las mismas que según Ley 26366 conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), y a la vez su ente rector es la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos (SUNARP), ambas instituciones que fueron creadas por Ley 26366 del 14-10-1994.

La SUNARP, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del SINARP, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

A pesar de que el Registro es una persona jurídica de derecho público con cierta autonomía, siempre tendrá un control a cargo del Estado a través del Ministerio de Justicia, sector al que pertenece y además de parte de la Contraloría General de la República por intermedio de los auditores internos.

Las normas de Derecho Administrativo aplicables, en el Derecho Registral, establecen que el ingreso de todo personal nombrado a la institución se debe hacer a través del concurso público de méritos respectivo, este precepto tiene su base constitucional en el art. 39 y 40 de nuestra carta política de 1,993 que prescribe:

*"**art. 39.**- Todos los funcionarios y trabajadores públicos están al servicio de la Nación. El Presidente de la República tiene la más alta jerarquía en el servicio a la Nación y, en ese orden, los representantes al Congreso, ministros de Estado, miembros del Tribunal Constitucional y del Consejo de la Magistratura, los Magistrados Supremos, El Fiscal de la Nación y el Defensor del Pueblo, en igual categoría; y los representantes de organismos descentralizados y alcaldes de acuerdo a Ley"*

*"**art. 40.**- La Ley regula el ingreso a la carrera administrativa, y los derechos, deberes y responsabilidades de los servidores públicos. No están comprendidos en dicha carrera*

los funcionarios que desempeñan cargos políticos o de confianza. Ningún funcionario o servidor público puede desempeñar más de un empleo o cargo público remunerado, con excepción de uno más por función docente. ... "

Además en todos los procedimientos ante el Registro, se aplica de manera supletoria las normas contenidas en la Ley del Procedimiento Administrativo Registral, aprobada por Ley 27444

En conclusión las normas de Derecho Administrativo, regulan la organización de los Servicios Registrales que comprende inscripciones y publicidad, la organización de la institución en cuanto al personal y la estructura de la misma.

3.4. RELACIÓN CON EL DERECHO PROCESAL EN GENERAL

La relación con el Derecho Procesal, se encuentra vinculada en el sentido de que en algunos procedimientos registrales especiales como el que se lleva a cabo en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, aplica supletoriamente las normas del Código de Procedimientos Civiles, en los actos de notificación para el pago de cuotas, notificaciones de liquidación de bases y de remate de bienes, de los cuales los contratos de ventas a plazos corren inscritos ante el Registro Fiscal de Ventas a Plazos.

En el procedimiento registral, el Registrador no puede obviar ciertos preceptos procesales, como la calificación de títulos que previamente deben haber ingresado por el diario y ser calificados dentro del plazo establecido por el reglamento general, 07 días hábiles como máximo, o en plazos menores establecidos en reglamentos especiales como el establecido en reglamento del registro mobiliario de contratos.

El reglamento general de los registros públicos, establece los pasos del procedimiento, de inscripción, desde la presentación del titulo en el diario, hasta la inscripción del mismo. También, el reglamento general establece los presupuestos y requisitos para interponer los recursos impugnatorios respectivos, a las calificaciones negativas como la reconsideración y la apelación a las decisiones de los señores registradores públicos o de los abogados certificadores que serán resueltos en segunda y última instancia por el Tribunal Registral.

3.5. RELACIÓN CON EL DERECHO NOTARIAL

El Derecho Notarial, es una de las ramas más relacionadas al Derecho Registral, ya que el Registrador Público, funcionario encargado en primera instancia de examinar la procedencia o improcedencia de las solicitudes de inscripción, revisa o califica lo que el Notario ha hecho y se presentó al Registro para su inscripción.

Según la realidad y las estadísticas así lo corroboran, los documentos que en mayor número se presentan al registro para ser inscritos, son de origen o génesis notarial, y

esto se debe fundamentalmente porque el Notario es el profesional del Derecho, que si bien no es funcionario público, el Estado mediante normas: D.Leg. 1049 y 26662, 27333 y otras le otorga las facultades para formalizar la voluntad de los contratantes, entre otras el Notario tiene las siguientes facultades:

A) Dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos, a los que confiere autenticidad, conserva originales y expide los traslados correspondientes, entre estos traslados tenemos los partes de las Escrituras Públicas y de las Actas de Transferencia de Bienes Muebles Registrables. En cuanto a las Escrituras Públicas tenemos: 1.- De declaratoria de propiedad por procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio o título supletorio; 2.- De transferencias de propiedad predial; 3.- De Constitución de Personas Jurídicas de Derecho Privado (Sociedades, Asociaciones, Fundaciones, Comités, Cooperativas, etc.). Los Registradores en el procedimiento de la calificación registral, aplican las normas propias del Notariado como es el decreto legislativo Nº 1049 y otras como la ley 26662 que regulan los procedimientos no contenciosos de competencia notarial y Ley 27333 que es la ley de asuntos no contencioso de competencia notarial, para la regulación de edificaciones.
B) Comprueba hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos. Entre los procedimientos no contenciosos de competencia notarial tenemos: Rectificación de partidas de nacimiento, matrimonio y de defunción; adopción de personas capaces; patrimonio familiar; inventario de bienes; comprobación de testamentos; y sucesión intestada.
C) Procesos no contenciosos de separación convencional y divorcio ulterior regulados por la ley Nº 29227 y su reglamento el D.S. Nº 009-2008-JUS.

Al Notario o al notariado en general, le importa el buen funcionamiento de los Registros, porque éste complementa su labor fedante, detecta los posibles errores u omisiones involuntarias y constituyen el epílogo o conclusión de todo lo hecho por este profesional.

Los documentos de origen notarial que ingresan al registro pueden ser: una escritura pública de constitución de alguna persona de derecho privado (Sociedad, Asociación, Cooperativa, etc.) un acta de protocolización de sucesión intestada, una acta de transferencia de bien mueble registrable, entre otros documentos.

Para el autor García Coni, tanto el Notario como el registrador, deben ser verdaderos profesionales del Derecho, que deben acreditar gran capacitación de acuerdo a su difícil tarea, cual es **"AL SABER HACER"** del Notario, debe seguir **"EL HACER SABER"** del Registrador.

El Notariado en general y el Notario en particular debe ser una persona muy capacitada jurídicamente y por mandato de la Ley debe tener una conducta moral intachable.

En cuanto al Registrador respecto a los documentos de origen notarial debe verificar si los documentos presentados reúnen los requisitos formales y materiales. El Registrador en su labor calificadora, con sus conocimientos jurídicos deberá "HACER SABER" al notario que sus documentos estuvieron bien o mal formalizados, a la luz de la normatividad vigente: principios, leyes, reglamentos y precedentes del Tribunal Registral de SUNARP.

3.5.1. AUTORIDADES CON FUNCIONES DE CARÁCTER NOTARIAL

También debemos tener en cuenta que existen autoridades o funcionarios diferentes al Notario Público, que tienen por mandato de la Ley funciones de carácter notarial. Entre las autoridades que ejercen función notarial, tenemos TRES casos que a continuación pasamos a indicarlos.

3.5.1.1. FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO

En el caso de los JUZGADOS DE PAZ LETRADOS, según el art. 58 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, éstos tienen facultades notariales, siempre que se presenten, cualquiera de los siguientes tres supuestos: Que, el Juzgado de Paz Letrado, se encuentre necesariamente a **más de 10 Kilómetros** de distancia del lugar de residencia de un Notario Público; En el caso de que **por vacancia** no hubiera Notario; y por último cuando exista **ausencia del Notario Público por más de 15 días continuos**. Sí se presentara cualquiera de los tres casos antes indicados, los Jueces de Paz Letrado, tienen al margen de sus funciones ordinarias previstas en la ley orgánica del Poder Judicial, las siguientes funciones:

RELACIÓN DE FUNCIONES NOTARIALES DEL JUEZ DE PAZ LETRADO:

1. **ELABORACIÓN DE ESCRITURAS IMPERFECTAS.**- Para lo cual el juez de paz tiene un registro en el que se anota mediante acta la fecha de presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documento de identidad de los otorgantes y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato, el derecho o cosa que se refiere, y demás conforme a la Ley de la materia, que en este caso es el decreto legislativo Nº 1049 de fecha 25 de junio del 2008.

   Una vez asentada y firmada el acta, el juez devuelve la escritura imperfecta a los interesados, dejando constancia del folio y libro así como de la fecha de inscripción de su registro.

2. **DILIGENCIAS PROTESTOS.**- En cuanto a esta función notarial el juez, efectuará el protesto de las letras de cambio y demás documentos susceptibles de esta diligencia, con las formalidades establecidas de la ley de la materia.

De la diligencia se asienta un acta en el registro respectivo.

3. **EFECTUAR LEGALIZACIONES.**- En cuanto a las legalizaciones puede legalizar las firmas contenidas en un documento cuando el otorgante lo solicite y se halle en su presencia. Asentar el acta respectiva en los libros de Escrituras Imperfectas y de Protestos.

3.5.1.2. FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ:

Los Jueces de Paz, tienen las mismas funciones notariales que los Jueces de Paz Letrados, dentro del ámbito de su competencia.

Las funciones Notariales de los Jueces de Paz Letrado como de los Jueces de Paz, no Letrados tienen su base legal en los artículos 58 y 68 de Ley Orgánica del Poder Judicial aprobada por Decreto Supremo Nº 017-93-JUS.

3.5.1.3. FUNCIONES NOTARIALES DE LOS CÓNSULES PERUANOS

Es conocido que muchos de nuestros compatriotas por motivos de índole laboral, profesional o familiar emigran al extranjero. Estos peruanos en el exterior en muchas oportunidades necesitan hacer una serie de actos cuyos efectos se producirán en el Perú y al existir la imposibilidad de viajar al país de origen, es necesario que estos actos lo realicen a través de apoderados para lo cual deberán otorgar las facultades respectivas frente a la necesidad antes indicada, los Gobiernos en general, y en caso particular, nuestro país, el Gobierno Peruano, otorga facilidades a nuestros compatriotas en el extranjero, para que a través de las oficinas consulares, en todos los países donde exista local diplomático, se brinden los servicios notariales para lo cual a los cónsules peruanos en el exterior se les otorga facultades de orden notarial para que den fe de hechos, actos y contratos que celebren nuestros nacionales, cuando acudan a la embajada peruana en el extranjero.

El último Reglamento Consular, aprobado por **Decreto Supremo Nº 076-2005-RE,** establece en forma expresa que los funcionarios consulares, en el desempeño de sus funciones, están facultados para ejercer funciones notariales y como tales pueden dar fe pública de hechos, actos y de contratos que se celebren ante ellos, y que estén destinados a producir efectos jurídicos en territorio nacional o fuera de él, conforme a la legislación nacional.

El Reglamento Consular establece que los funcionarios consulares en el ejercicio de las funciones notariales tienen, entre otras, las siguientes obligaciones:

A. **INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.**- Los actos jurídicos que les presenten las partes para tal fin; entre estos tenemos: los

otorgamientos de poder, escrituras de testamentos, constitución de sociedades, todos los cuales tienen que ser elaborados con las formalidades del decreto legislativo del notariado aprobado por Decreto Legislativo Nº 1049.

B. **PROTOCOLIZACIÓN DE TESTAMENTOS CERRADOS**.- Sobre este acto corresponde ser tramitada conforme a la legislación nacional.

C. **LEGALIZAR FIRMAS**.- Lo realiza cuando le conste de modo indubitable su autenticidad, y aquellas que se encuentren debidamente registradas en la Oficina Consular;

D. **OTORGAR TESTIMONIOS, BOLETAS Y PARTES DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS QUE HUBIERAN PROTOCOLIZADO**.- Todos éstos documentos con las formalidades de la ley del notariado.

E. **MOSTRAR LOS DOCUMENTOS DEL ARCHIVO NOTARIAL.**- El archivo notarial de los consulados son públicos y por lo tanto pueden ser puestos en manifestación de cualquier persona con interés.

F. **LEGALIZAR REPRODUCCIONES DE DOCUMENTOS, CUYOS ORIGINALES HAYAN TENIDO A LA VISTA.**

CAPÍTULO SEGUNDO:
LOS REGISTROS PÚBLICOS: ANTECEDENTES, OBJETO, FINALIDAD Y SINARP

CAPÍTULO SEGUNDO

LOS REGISTROS PÚBLICOS

SUMARIO:

1. ANTECEDENTES Y CREACIÓN DEL REGISTRO

A través de la historia del Derecho, es fácil constatar que los pueblos han tratado de difundir situaciones importantes o relevantes para el resto de la comunidad, a efectos que éstos conozcan y respeten la propiedad de los titulares.

Es evidente que existía la necesidad de exteriorizar y publicitar determinadas situaciones y entre éstas, **los actos jurídicos y los derechos**, es por ello que siempre han buscado sistemas de publicidad, que posibiliten el conocimiento de situaciones jurídicas relevantes y proteger el tráfico de los bienes en el mercado.

A lo largo del tiempo, las diferentes formas de publicidad, no siempre fueron de origen registral, y es que para que exista un sistema de publicidad, es condición previa la existencia de la escritura. Es así que ante tal necesidad de publicidad de actos y derechos que generan efectos jurídicos, el Estado se vio en la necesidad de crear una institución que brinde el máximo de certeza sobre la real titularidad de los bienes y derechos, y se proteja a la

persona que adquiera derechos en mérito a esa publicidad y es así como surge la Publicidad registral, como el sistema más perfecto y eficiente que se haya inventado hasta la fecha, para publicitar situaciones jurídicas, oponer derechos, tutelarlos y brindar seguridad en el tráfico de toda clase de bienes y derechos inscritos.

En la historia del Derecho Registral, los diferentes autores entre ellos el nacional Alfredo Aguirre Carpio, en su obra "Derecho Registral", señala que en cuanto a la propiedad en el Perú, ésta nace con la llegada de los españoles a nuestro país. Es así que por real cédula del 15 de octubre de 1754 se concedió la facultad a los virreyes y presidentes de audiencias para vender las tierras que no tuvieran dueño y por reales cédulas del 08 de mayo de 1,778 y 16 de Abril de 1,783 se puso en vigencia en todas las colonias de España los Oficios de Hipotecas.

El Oficio de Hipotecas, fue establecido en España por don Carlos III por la pragmática del 31 de enero de 1768, la cual tenia por objeto servir para todo lo relacionado a los censos, tributos, imposiciones e hipotecas, con el fin de evitar la clandestinidad a que estaban sujetas las cargas y gravámenes; y en lo referente a nuestro país, en el Código Civil de 1,852 no se mencionaba o se ocupa de la institución de los Registros Públicos, sólo prescribía en el art. 2051 " Habrá en cada capital de departamento y a cargo de un escribano público, un Oficio de Hipotecas para el Registro de todas las que se constituyan sobre bienes ciertos y determinados".

Es decir el Oficio de Hipotecas, regulado originariamente en el Código Civil del año 1,852 igual que como su paralelo en la legislación española, *no inscribían el dominio (propiedad), ni la transmisión de éstas, sólo se dedicaban fundamentalmente a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.* Consecuentemente sólo se inscribía el contrato de hipoteca y no el inmueble, generando de esa manera una incertidumbre sobre cual es el real titular (propietario) de los inmuebles.

1.1. CREACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL PERÚ

Posteriormente el año 1,888 se crea en el Perú el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, mediante la ley del 02 de enero del año 1,888 la misma que fue publicado en el Diario El Peruano el 20 de Enero del ya indicado año. Dicha Ley tenia 19 artículos y disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes; suprimiendo así la clandestinidad de las hipotecas generales y de algunas legales.

La Ley del 02 de enero de 1,888 empezó a regir en 1,889 bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia. La Ley también disponía que se llevara en Lima un Registro General de propiedades radicadas en la República y de los derechos que sobre ellas gravan. Establecía a su vez los Registros particulares en todas las capitales de departamento.

La Ley del 02 de Enero de 1,888 prescribía como características del sistema registral peruano lo siguiente:

A.- El primer y único Registro con el que nace Los Registros Públicos en el Perú (1,888), es el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (RPI), bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, el RPI es lo que equivale a la fecha el Registro de Predios, ya que el Registro de la Propiedad Inmueble, según la Ley 26366 modificado por la ley Nº 28677, comprende los siguientes registros jurídicos: El Registro de Predios; El Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos; y el Registro de Derechos Mineros.

B.- El Registro se crea en Lima y en las ciudades capitales de departamentos

C.- Se inscriben los contratos de enajenación y los títulos traslativos de dominio. Las Servidumbres, Enfiteusis, Censos, Hipotecas legales, judiciales y convencionales, anticresis y cualquier derecho real que en él grave.

D.- La inscripción podrá pedirse indistintamente, por el que trasmite el derecho, por el adquirente, o por quien tenga notorio interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

E.- El art.10 de la Ley en comentario establecía: "Dentro del tercer día de otorgado un instrumento público, que deba ser registrado, el Escribano que lo autoriza remitirá al encargado del Registro de la propiedad del lugar en que esté radicado el inmueble, un certificado que comprenda el resumen del instrumento y demás circunstancias... **La misma obligación tienen los Escribanos de Estado que autoricen providencias que deben ser registradas, previo mandato del Juez en la misma providencia".**

Sobre el art. 10 antes indicado vale resaltar la obligación que tenían los Notarios de esa época, así como los funcionarios judiciales, en el sentido de que debían de remitir al Registro lo que vendría a ser a la fecha el parte notarial y/o el parte judicial, lo cual protegía al inmediato adquirente o se reservaba la prioridad para la futura sentencia judicial.

La obligación de remitir el parte notarial y/o el parte judicial al Registro, es una prescripción normativa que debería ser nuevamente regulada, a fin de evitar o disminuir sustancialmente el número de sentencias o contratos de transferencias que no logran inscribirse en su momento por cuanto ni el Notario ni el adquirente solicitaron la inscripción del predio adquirido, dando lugar a que un titular registral de mala fe transfiere el predio que ya no le pertenecía.

1.2. LA DENOMINACIÓN DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL

En cuanto a la denominación de la institución registral en el Perú ésta como es sabido se creo con el nombre de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**, en virtud de la Ley de fecha 02 de enero del año 1,888 la misma que en su art. 1º prescribe:

> *"Se establece en la República el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la dirección e inspección del Poder Judicial"*

Posteriormente al promulgarse el 01 de julio del año 1,902 el Código de Comercio, el Registro cambio de denominación de Registro de la Propiedad Inmueble a **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL**, por cuanto ya no sólo se inscribían actos y derechos sobre inmuebles, sino también todo lo relacionado a las empresas.

Luego el 30 de diciembre del año 1,916 se promulgo la Ley 2402, que crea el Registro de la Prenda Agrícola, consecuentemente la nueva denominación de la institución registral fue **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, MERCANTIL Y DE LA PRENDA AGRICOLA.** Sobre el particular, en cuanto al Registro de la Prenda Agrícola, este registro ha sido extinguido por haberse derogado su Ley de creación por la Ley 28677 "Ley de la Garantía Mobiliaria". A la fecha los bienes muebles dados en garantía se inscriben en el Registro Mobiliario de Contratos, cuya importancia y características desarrollaremos más adelante.

Actualmente, a partir de la vigencia del Código Civil del año 1,936 con la dación del Código Civil de dicho año, la institución se le designó o denomina como **REGISTROS PUBLICOS**, cuyo nombre perdura hasta la actualidad.

El Código Civil del año 1936 tenía al margen del Título Preliminar y Disposiciones Finales, a cinco libros que regulaban sobre: DERECHO DE LAS PERSONAS; DERECHO DE FAMILIA; DERECHO DE SUCESIONES; DE LOS DERECHOS REALES; y DEL DERECHO DE OBLIGACIONES. Es en la Sección Quinta del Libro IV de Los Derechos Reales, que se regula lo relacionado a los Registros Públicos, específicamente del art. 1036 al 1074 inclusive.

En nuestro vigente Código Civil del año 1984 lo relacionado a los Registros Públicos, lo encontramos desde el art. 2008 al 2045, bajo la denominación de LIBRO IX REGISTROS PÚBLICOS.

2. CONCEPTO DE REGISTROS PÚBLICOS

En general los Registros Públicos es una institución de carácter estatal, y por disposición de la Ley, es la encargada de brindar la publicidad oficial, sobre los reales titulares

o propietarios de un determinado bien inscrito y sobre las cargas y gravámenes que recaen sobre dicho bien mueble o inmueble registrado.

En cuanto al Registro de Personas Naturales en este publicitan los actos más relevantes jurídicamente de una persona natural como son: El otorgamiento, ampliación o modificatoria de un poder, el contrato de mandato, el nombramiento de curador, la sucesión intestada o el otorgamiento de testamento, entre otros actos inscribibles de las personas naturales.

En relación a las Personas Jurídicas, societarias y no societarias, el registro publicita por ejemplo la reserva de determinada denominación o razón social, además del nombre y las facultades de los representantes de las mismas (Asociaciones, fundaciones, comités, cooperativas, comunidades campesinas, sociedades civiles o mercantiles, rondas campesinas, etc.).

Consecuentemente de lo antes indicado, podemos conceptualizar a los Registros Públicos de la siguiente manera:

> *Los Registros Públicos en el Perú es una institución estatal, Técnico-Jurídico, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios en la actividad registral, destinada a preservar, la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgar publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos en mérito de documentos de origen notarial, resoluciones judiciales y decisiones administrativas, previstas en la Ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes.*

3. OBJETO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS: LA PUBLICIDAD REGISTRAL

El objeto principal del Registro, es producir cognoscibilidad general de lo inscrito (Posibilidad de Conocimiento), lo cual se tiene consagrado como un principio en el Sistema Registral Peruano, bajo la denominación de principio de Publicidad Registral, en virtud del cual se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Presunción Jure et de Jure), este principio lo encontramos regulado en los Arts. 2,012 del Código Civil y está concordado con el Art. I del titulo preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

> El Art. I del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre publicidad material, prescribe lo siguiente:
>
> ***"Publicidad Material.-*** *El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto inscripción comprende también 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"

Esta publicidad material también prevista en el Art. 2012 del Código Civil, se complementa con la publicidad FORMAL, que no es otra cosa que la obligación que tienen los funcionarios de los Registros de otorgar publicidad de todos los ACTOS y DERECHOS inscritos a las personas que lo soliciten. Esta publicidad formal, se materializa en la expedición de los certificados que pueden ser: de gravamen, literal de dominio, vigencias de poder, negativos de intestados, literales de dominio, literales de títulos archivados, etc.

4. FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO: LA SEGURIDAD JURÍDICA

La finalidad de la institución registral, es la de brindar seguridad jurídica, en el sentido más amplio de la expresión, y esta seguridad jurídica registral, se manifiesta en dos momentos: 1º Seguridad Jurídica Dinámica o en la contratación, consiste en brindar información a los contratantes sobre vigencias de apoderados y de quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. 2º Seguridad Jurídica estática, que no es otra cosa que la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

4.1. DEFINICIONES DE SEGURIDAD JURÍDICA

Antes de continuar con el desarrollo del presente libro, es bueno precisar algunas definiciones sobre "Seguridad Jurídica".

SOBRE SEGURIDADA JURÍDICA EL DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, PRESCRIBE:

"Seguridad Jurídica es la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la Ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o trasgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho".[6]

SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA EL MAESTRO MOISSET DE ESPANES SOSTIENE:

"El problema de la Seguridad Jurídica, nos sumerge casi directamente en un problema de filosofía del derecho, el del valor seguridad, punto largamente discutido

(6) CABANELLAS, Guillermo: **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL:** Tomo VII; Bs. As. Argentina; 25ª Edic.; Edit. Heliasta; P. 329

por los jusfilósofos. Algunos afirman que la seguridad es un fin; otros, que es un medio; otros, que es valor por sí misma. Pero, aunque se acepte que sea un valor no puede otorgársele la misma jerarquía que el valor justicia, que es el valor supremo, el norte, la brújula que nos guía en el campo del Derecho. Vale decir que, aceptado que la seguridad, en el ámbito jurídico, es un valor, se trata de un valor subordinado o, con el lenguaje de algunos filósofos, un valor fundante, que se encuentra por debajo del valor fundado, que es el valor justicia.

Los distintos valores jurídicos - seguridad, orden, paz - son en realidad necesidades del hombre, que deben ser satisfechas en atención a un imperativo superior, la justicia, y se constituyen así en caminos o vías, que conducen al logro del valor supremo.

La búsqueda de seguridad aparece en distintos campos de la vida social; a veces es de carácter económico; el hombre busca en alguna forma tener la certeza de su futura subsistencia, asegura sus ingresos, asegura la vejez. En otros casos, la seguridad tendrá como base la certeza en el conocimiento de las normas que rigen nuestras relaciones sociales, lo que permite saber que actitudes deben tomarse.

En algunas oportunidades la seguridad, tan apetecida por el hombre, se enfrenta con otros valores jurídicos, y el ordenamiento - en términos generales - o el juez - en los casos concretos. Debe realizar un serio esfuerzo para encontrar la vía más apta para que se satisfaga la justicia. Uno de los choques más dramáticos es el de la seguridad con la equidad. Algunos afirman que la equidad, como justicia del caso concreto, tiene más importancia que la seguridad; yo no creo que esto sea tan exacto, ni pueda afirmárselo de manera tan categórica. Es cierto que en algunos casos el imperativo de justicia exigirá apartarse de la solución que objetivamente impondría una norma, dejando de lado la seguridad, para hacer equitativamente justicia en el caso concreto, dándole una solución razonable; pero, todos deben reconocer que en la generalidad de los casos no puede dejarse librada la solución a la pretendida equidad de un juzgador, que sin guía alguna, termina convirtiéndose en una subjetiva arbitrariedad.

El maestro Argentino concluye: estimo que tanto la seguridad como la equidad son valores subordinados al valor Justicia, uno y otro son medios o caminos que permiten alcanzarla, y tanto el Juez como el Legislador dosifican su empleo.[7]

SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA, EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOSTIENE:

El Tribunal Constitucional Peruano, en sentencia recaída en los expedientes acumulados **Nºs 0001/0003-2003-AI/TC.**, sobre LA SEGURIDAD JURÍDICA indica:

(7) MOSSET DE ESPANÉS, Luis: **LA PUBLICIDAD REGISTRAL:** Lima-Perú; Año 2004; Edic. 4ta; Edit. Palestra Editores; Pp. 387.

"Seguridad Jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la carta fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cual será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad ".[8]

4.2. SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA.

También denominada Seguridad Jurídica EN LA CONTRATACIÓN, y no es más que aquella seguridad que otorga el Registro a todas las personas que lo soliciten, para utilizar dicha información en futuras transacciones; esta publicidad se otorga por intermedio de los certificados que pueden ser los **LITERALES**, que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral respectiva o de los títulos archivados y las certificaciones **COMPENDIOSAS** que contienen un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas regístrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, vigencias de poder, positivo o negativo de propiedad, entre otros.

También el Registro brinda seguridad jurídica en la contratación, a través de los Certificados de Vigencia de Poder en la que se precisan además de la vigencia de los poderes, las facultades y limitaciones que tienen los representantes o mandatarios, ya sea de otra persona natural o de una persona jurídica, que puede ser una Sociedad, Asociación, Cooperativa, Comunidad Campesina, etc., los certificados de vigencias de poder son típicos casos de certificados compendiosos.

4.3. SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA.

La seguridad jurídica estática que brinda el Registro, está determinada por la intangibilidad del contenido de las inscripciones (asientos regístrales de inscripción u anotación), lo cual además constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, previsto en la Ley 26366 que crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARP y la SUNARP.

La seguridad estática está regulada en el Art. 2013 del Código Civil, concordante con el Art. VII del titulo preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que regulan el principio registral de Legitimación.

---

(8) **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERU**: Publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 31 de agosto del 2003. P. 250623.

El Art. VII del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe:

"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".

5. EL SISTEMA NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.

5.1. EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Si bien es cierto, que la institución de Los Registros Públicos, en el Perú, fue creada por Ley del 02 de Enero del año 1,888 desde dicho año hasta el año 1,994 en el país se crearon y existieron diversos registros de bienes muebles e inmuebles, distribuidos en varias instituciones o ministerios del gobierno central.

Así tenemos por ejemplo: el Registro de la Propiedad Vehicular, estaba a cargo del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; El Registro de Embarcaciones Pesqueras, estaba a cargo del Ministerio de Pesquería; el Registro de Concesiones y Prenda Minera, estaba a cargo del Ministerio de Energía y Minas; el Registro Fiscal de Ventas a Plazo, estaba a cargo del Ministerio de Industrias, entre otros.

Sin embargo, el 16 de Octubre del año 1,994 se publicada en el Diario Oficial El Peruano, la Ley 26366 denominada "Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos". SINARP y SUNARP.

Al crearse el Sistema Nacional de Los Registros Públicos, la organización registral en el Perú, sufre un cambio cuantitativo y cualitativo fundamental ya que los diferentes registros que estaban dispersos en toda la administración pública, inician un proceso de unificación, tanto desde el punto de vista de agruparse en una sola institución SINARP y supervisada por la SUNARP como ente rector. Además desde dicho año se inicia un proceso de actualización de las diferentes normas jurídicas relacionadas con los Registros Públicos, así tenemos leyes, reglamentos, directivas, etc. y la emisión de nuevos reglamentos especiales que de una u otra manera ordenan y sistematizan la normatividad registral; todo lo cual busca eliminar las incoherencias que existían en la normatividad registral y establecer procedimientos simplificados.

5.1.1. FINALIDAD DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS (SINARP)

La finalidad principal del Sistema Nacional de los Registros Públicos, es la de preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado

a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y de gestión de todos los registros jurídicos que lo integran.

5.1.2. REGISTROS JURIDICOS QUE INTEGRAN EL SINARP

El Sistema Nacional de los Registros Públicos, está integrado a la fecha de publicación del presente trabajo, por todos los Registros del sector público y están agrupados en cuatro grandes registros y son los siguientes:

A) EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES. que, a su vez está conformada por los siguientes cinco (05) registros:

» Registro de Mandatos y Poderes;
» El Registro de Testamentos;
» El Registro de Sucesiones Intestadas;
» El Registro Personal; y,
» El Registro de Comerciantes.

B) REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS. El cual está integrado por los siguientes ocho (08) registros:

» El Registro de Personas Jurídicas;
» El Registro Mercantil;
» El Registro de Sociedades Mineras;
» El Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos;
» El Registro de Sociedades Pesqueras;
» El Registro de Sociedades Mercantiles;
» El Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley; y,
» El Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

C) REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE. El cual está integrado por los siguientes tres (03) registros:

» El Registro de Predios;
» El Registro de Derechos Mineros; y,
» El Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

D) REGISTRO DE BIENES MUEBLES. El Registro de Bienes Muebles, a su vez está integrado por los siguientes seis (06) registros:

» El Registro de Bienes Muebles;
» El Registro de Propiedad Vehicular;
» El Registro de Naves y Aeronaves;

» El Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques;
» El Registro Mobiliario de Contratos; y

E) Los demás registros creados o por crearse.[9]

5.2. LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Según su ley de creación, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del sistema nacional de los Registros Públicos - SINARP con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

5.2.1. OBJETO DE LA SUNARP

La SUNARP, institución creada por la Ley 26366, tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Para cumplir el objetivo de modernización del sistema registral, de los procedimientos y la aplicación de tecnología de avanzada en materia de archivo e información registral, la ley 26366 en su artículo 10º, dispone que se integre bajo la competencia de la SUNARP, todos los registros que existían en los diferentes sectores públicos (Ministerios).

La SUNARP, tiene su domicilio y sede principal en el Departamento de Lima, provincia de Lima; podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la República.

5.2.2. EL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos es el funcionario de mayor nivel jerárquico de la SUNARP y ejerce la representación legal de la institución registral, la Ley le confiere el rango de Viceministro.

El Superintendente Nacional de la SUNARP, es designado por el Presidente de la República, a propuesta del Ministro de Justicia, por un período de cuatro años y según ley, sólo podrá ser removido del cargo por incurrir en negligencia, incompetencia o inmoralidad.

(9) La conformación de los Registros se encuentra regulado en la **Ley 26366** que crea la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, modificada por **Ley 28677** del 01-03-2006 Ley de la garantía Mobiliaria.

ENTRE LAS PRINCIPALES ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL, TENEMOS LAS SIGUIENTES:

A.- Dirigir y supervisar el desarrollo de las actividades de los órganos que conforman la SUNARP.

B.- Proponer al Directorio para su aprobación, los planes y programas anuales de la Superintendencia

C.- Elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación, modernización e integración de los Registros que integran el SINARP.

D.- Promover la realización de estudios e investigaciones en materia regístrales.

E.- Promover la capacitación de los Registradores Públicos y demás personal.

F.- Aprobar el presupuesto de la SUNARP, con arreglo a las disposiciones legales sobre la materia.

G.- Dictar directivas de cumplimiento obligatorio por los órganos desconcentrados, las que podrán ser publicadas en el Diario Oficial El Peruano.

H.- Designar los cargos de confianza y nombrar, contratar, suspender, remover y cesar al personal considerado en dichos cargos, dando cuenta al Directorio.

I.- Sancionar a los Jefes de los Órganos Desconcentrados, salvo que la sanción a aplicarse sea la de despido, en cuyo caso sólo procederá previo acuerdo de Directorio.

J.- Resolver en última instancia respecto de las sanciones impuestas a los Registradores Públicos.

K.- Delegar las atribuciones que estime conveniente en el Superintendente Nacional Adjunto u otros funcionarios de la SUNARP.

L.- Proponer a los Poderes Públicos la expedición de normas legales o reglamentarias que se requieran para el mejor funcionamiento del SINARP o de la SUNARP.

5.2.3. EL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

El Superintendente Adjunto es el funcionario de mayor jerarquía después del Superintendente Nacional, supervisa las actividades de carácter técnico registral y

coadyuva en el desarrollo de las demás actividades, reemplazando al Superintendente Nacional en los casos de ausencia o impedimento temporal.

ENTRE LAS PRINCIPALES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO, TENEMOS A LAS SIGUIENTES:

A.- Supervisar el cumplimiento de las políticas y estrategias institucionales;

B.- Supervisar la realización de las campañas de control posterior de las observaciones e inscripciones efectuadas, así como el seguimiento y control de cumplimiento de los plazos de atención de las solicitudes de inscripción, publicidad y recursos de apelación tramitados ante el Tribunal Registral.

C.- Reemplazar al Superintendente nacional en caso de ausencia o impedimento temporal, así como por delegación de aquél.

D.- Nombrar con arreglo a Ley a los integrantes del Tribunal Registral.

E.- Conformar las Salas del Tribunal Registral y disponer la ubicación y traslado de los vocales que las integran.

F.- Resolver las quejas formuladas contra los vocales del Tribunal Registral o imponer de oficio, las sanciones cuando corresponda.

G.- Proponer al Superintendente Nacional las resoluciones a adoptarse.

H.- Proponer al Superintendente Nacional la modificación de dispositivos vigentes o la dación de nuevas normas, a ser elevada a los poderes públicos que correspondan para su aprobación.

I.- Participar en sesiones del Directorio con voz pero sin voto, salvo en los casos previstos en el art. 8 del estatuto de la SUNARP.[10]

J.- Proponer al Superintendente Nacional los programas de capacitación a ejecutarse.

El Superintendente Adjunto podrá delegar en funcionarios de la Superintendencia o en los Jefes de los órganos desconcentrados, con aprobación del Superintendente Nacional y para cada caso especifico, las funciones que le competen.

(10) El art. 8vo del **ESTATUTO DE LA SUNARP**, aprobado por **Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS**, establece que en ausencia o impedimento temporal del Superintendente Nacional o por delegación de éste, el Directorio es presidido por el Superintendente Adjunto. Sólo en estos casos tiene derecho a voz y voto.

5.2.4. EL DIRECTORIO DE LA SUNARP

El Directorio de la SUNARP, es el órgano responsable de determinar las políticas de administración de ésta, para el cumplimiento de sus fines y objetivos. El Directorio de la SUNARP está presidido por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos e integrada de la siguiente manera.

INTEGRANTES DEL DIRECTORIO

El Directorio de la SUNARP, está integrado por los siguientes representantes:

1.- El Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside;

2.- Un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros;

3.- Un representante del Ministerio de Economía y Finanzas;

4.- Un representante del Ministerio que preside COFOPRI.

ENTRE LAS PRINCIPALES FUNCIONES DEL DIRECTORIO DE LA SUNARP TENEMOS:

A.- Establecer la política registral nacional;

B.- Dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral, las que se publicarán en el Diario oficial El Peruano;

C.- Autorizar, a propuesta del Superintendente Nacional, la creación, supresión o traslado de los órganos desconcentrados, así como la modificación de los ámbitos geográficos de éstos.

D.- Nombrar y remover, a propuesta del Superintendente Nacional a los Jefes de los Órganos Desconcentrados.

E.- Aprobar las tasas por servicios registrales a propuesta del Gerente General y gestionar la emisión de la norma pertinente por los órganos competentes.

F.- Aprobar la memoria anual, el balance y los estados financieros de la SUNARP.

G.- Aprobar las modificaciones del Estatuto de la SUNARP, a propuesta del Superintendente.

H.- Ratificar el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por el Superintendente Nacional.

I.- Aprobar las inversiones en promoción o campañas de divulgación del Sistema Registral.

J.- Aprobar la política laboral y de remuneraciones de la SUNARP.

K.- Resolver en última instancia sobre sanciones impuestas a los vocales del Tribunal Registral.

6. LAS OFICINAS REGISTRALES ZONALES: COMPETENCIA TERRITORIAL.

El año 2,002 con la dación de la Ley 27,755 que crea en el Perú el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en este registro, se incorporan tres registros: El Registro Predial Urbano, la Sección Especial de Predios Rurales y el Registro de Propiedad Inmueble.

El art. 9º de la Ley 27755 faculta al Directorio de la SUNARP para que proceda a adecuar y modificar el presupuesto, el Reglamento de Organización y Funciones, y otros.

El 19 de julio del 2,002 mediante Resolución Suprema Nº 139-2002-JUS, se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, el mismo que en el Capítulo II denominado Órganos Desconcentrados (arts. 65 al 80) regula lo relacionado a las Zonas Regístrales. Las zonas registrales reemplazan a las denominadas "Oficinas Registrales Regionales". A la fecha las 58 oficinas registrales provinciales que existen a nivel nacional, han sido agrupadas en trece (13) zonas registrales.

El presente trabajo, que tiene incidencia fundamental en su utilidad practica, es por ello que en el anexo "A" presentamos la denominación de cada una de las XIII Zonas Registrales, así como la competencia territorial de cada una de las 58 oficinas registrales provinciales que existen en todo el país.

CAPÍTULO TERCERO:
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

CAPÍTULO TERCERO

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

SUMARIO:

1. CONCEPTO

Los Principios Registrales en nuestro país, podemos conceptualizarlos como **el conjunto de Reglas o Normas Jurídicas fundamentales, que guían y sirven de base al Sistema Registral Nacional**, y que pueden ser especificados o determinados, por la misma Ley o por inducción de los diversos preceptos legales de nuestro derecho positivo, como es el caso del principio de oponibilidad que expresamente no lo encontramos legislado como principio pero de una interpretación sistemática lo podemos considerar como tal.

El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, nos indica sobre los principios generales del Derecho lo siguiente:

"Los Principios Generales del Derecho. Uno de los conceptos jurídicos más discutidos. ***Sánchez Román*** *considera como tales las máximas o axiomas jurídicos recopilados de las antiguas compilaciones; o sea, las reglas del Derecho.* ***Según Burón****, los dictados de la razón admitidos legalmente como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital de pensamiento. Una autorización o invitación de la ley para su libre creación del Derecho por el juez* ***(Hoffman)****; y despectivamente, como el medio utilizado por la doctrina para librarse de los textos legales que no responden ya a la opinión jurídica dominante* ***(Muger)***

... ***Ulpiano****, en texto inmortal, inserto en el Digesto, redujo esta esencia jurídica a una trinidad reiterada por inagotable: "juris precepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere"* ***(Los principios supremos del Derecho son éstos: vivir honestamente, no perjudicar a otro y dar a cada uno lo suyo)****...."*[11]

Ahora bien, conceptualizado el término "Principios Registrales" pasamos a desarrollar cada uno de los diez Principios Registrales regulados directa o indirectamente por nuestro Código Civil y el Reglamento General de los Registros Públicos.

2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SISTEMA PERUANO

Los principios registrales en el Perú, como ya se dijo lo encontramos básicamente en el Código Civil y también el Reglamento General de los Registros Públicos positivamente legislados, en otros casos lo ubicamos de una interpretación sistemática de las normas.

Los principios registrales, son las normas fundamentales que deben existir en toda organización registral considerada perfeccionada, en relación a la inscripción inmobiliaria, mobiliaria y societaria a fin de facilitar y proteger el tráfico de los bienes y de las personas que contratan en virtud de lo publicitado por el registro e inscriben su derecho.

Pasemos a continuación a desarrollar a los 10 principios regístrales que existen en el sistema registral peruano.

2.1. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

El Principio de Rogación, **también denominado en la doctrina como de petición, instancia o solicitud**, determina el inicio del procedimiento registral, ya que gracias a la solicitud del interesado a través del llenado del formulario de solicitud de inscripción. Se determina la competencia del Registro respectivo, y del Registrador respectivo, para que proceda a calificar el titulo presentado.

(11) CABANELLAS, Guillermo: **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**: Tomo VI; Año 1997; Edic. 25; Edit. Heliasta SRL; P. 417.

El principio de rogación tiene su base legal en los arts. 2011 del código civil y el art. III del titulo preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

2.1.1. QUIÉNES PUEDEN PRESENTAR TÍTULOS AL REGISTRO

En cuanto a quienes tienen facultad para presentar los títulos al Registro, el Reglamento establece que pueden ser los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. Además el art. 12 del RGRP, prescribe que el notario tiene interés propio para los efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante el se otorguen.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción solicitada, salvo que en la solicitud el presentante haya indicado en la solicitud que actúa en interés de persona distinta.

Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos.

Para el caso de resoluciones judiciales emanadas de 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 el desistimiento sólo procede a solicitud de ésta última.

El desistimiento total de la inscripción, que es una de las formas de conclusión del procedimiento registral, no es aplicable para los actos inscribibles presentados y derivados de procesos **PENALES Y LABORALES**, la fundamentación estriba en que en los primeros existe un interés público que cautelar; y en los segundos, porque el desistimiento podría afectar derechos irrenunciables de los trabajadores, dicha afectación o desafectación es de exclusiva competencia del Juez.

2.1.2. ALCANCES DE LA ROGATORIA

La rogatoria de inscripción[12] que puede ser presentada como se dijo por cualquier persona con interés: contratantes, acreedores, notarios, etc. **En principio alcanza a todos los actos y derechos que están contenidos en el título**, así por ejemplo si presenta al Registro de Predios un contrato de compra venta en el que están comprendidos 20 lotes de terreno o departamentos, se presume que se está solicitando la inscripción de estos 20 inmuebles.

(12) Cuando se indica la Rogatoria de Inscripción, la palabra inscripción no sólo se refiere a la solicitud de inscribir un determinado acto, sino que también comprende a las solicitudes de anotación preventiva de medidas cautelares (judiciales y administrativas), y la cancelación o levantamiento de cargas y/o gravámenes, etc.

La única forma de que sólo se inscriba uno o más inmuebles del total de los 20 que constan en el contrato de compra venta, es que el presentante del título al momento de llenar el formulario de solicitud de inscripción que le otorgan en forma gratuita en el Registro, es que señale en el rubro 04 INSCRIPCIÓN DE ACTO, de manera precisa se individualice el bien o bienes de los que se solicita su inscripción registral y además se indique de cuales bienes se formula reserva de inscripción, para los efectos de no ser considerados en la calificación y posterior inscripción.

En todo caso sino hizo reserva de inscripción al momento de llenar el formulario de solicitud de inscripción de título, el presentante podrá hacerlo posteriormente, si aún no ha sido inscrito el título, para lo cual deberá presentar una solicitud dirigida al Registrador Público con **firma legalizada ante Notario o fedatada ante el fedatario del registro**, en el que indique que actos o derechos inscribibles se desiste de la inscripción, y además se debe indicar en forma precisa de que (actos y derechos) inmuebles o actos que desea inscribir y de que actos se desiste de la inscripción.

2.2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

El principio de legalidad, implica que toda inscripción de un acto o derecho registrable, no es una acogida ciega del contenido literal del título, sino por el contrario, pasa necesariamente por un control de legalidad del mismo, control que es efectuado por el Registrador Público o el Tribunal Registral, según sea el caso.

El control de legalidad de un título lo encontramos regulado en el artículo 2011 del Código Civil Peruano, (Concordante con los artículos 31 y 32 del RGRP), el mismo que prescribe:

> *"Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registro públicos.*
>
> *Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro".*[13]

Del tenor del artículo trascrito, los Registradores Públicos, del Sistema Nacional de los Registros Públicos, verifican de todo documento que se le presente para su inscripción, cuatro aspectos fundamentales, que son los siguientes:

(13) Art. 2011 del Código Civil, modificado por la 1ra. disposición modificatoria del TUO del CPC (D.Leg 768) autorizado por R.M. 010-93-JUS del 23-04-1993.

A.- LA LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS.

B.- LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES.

C.- LA VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO.

D.- IDENTIFICACIÓN O ANTECEDENTES.

El desarrollo de cada uno de los aspectos de calificación de la legalidad de un título, en forma detallada lo explicaremos en el capitulo VI del presente trabajo.

2.3. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Según el Diccionario de la Lengua Española, PUBLICIDAD, significa:

> *"Cualidad o estado de público. ... Conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o hechos..."* [14]

Teniendo en cuenta el significado de la palabra publicidad que nos brinda el Diccionario de la lengua Española, diremos que la publicidad en sentido amplio y general es la divulgación y extensión de determinados conocimientos, de noticia de algunos acontecimientos, hechos, normas legales, inscripciones, anotaciones, etc. Con la finalidad de hacerlos llegar a todos. De modo que lo publicitado adquiere la calidad o estado de hechos, noticias, o acontecimientos públicos.

A lo largo de la historia, respecto a los bienes existían diversos tipos de publicidad no necesariamente la registral. **En Roma**, en inicio era de formalidades y solemnidades lo cual era suficiente para publicitar actos o hechos, esto funcionaba en poblados pequeños, posteriormente abandonaron dicha forma de publicidad y la reemplazaron por la posesión o traditio.

Con la aparición de la ciudad moderna, tanto las solemnidades al igual que la posesión no eran suficientes para dar a conocer o acreditar derechos reales sobre los bienes, consecuentemente era necesario otro tipo de publicidad, es entonces que surge en el continente Europeo el Registro de la Propiedad de inmuebles.

En la actualidad la doctrina en forma unánime sostiene que la publicidad registral es el sistema más perfecto y eficiente que se haya inventado hasta la fecha para publicar situaciones jurídicas, oponer derechos, tutelarlos y brindar seguridad en el tráfico de los mismos. **La publicidad registral es una creación del estado**, frente a la necesidad

(14) Editorial Optima: **DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA**: Madrid España; Año 1998; P. 641.

de la población de remediar la insuficiencia de la publicidad posesoria, quedando la publicidad posesoria como sinónimo de propiedad sólo para los casos de bienes no inscritos. Así por ejemplo nuestro código civil en su art. 947 prescribe que la transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

El principio de Publicidad Registral, es de orden material y de orden formal, en el primer caso, implica una presunción Jure Et de Jure, en virtud del cual no es admisible prueba contrario, en el sentido de que se presume que todos conocemos el contenido de las inscripciones. La publicidad registral formal, es básicamente el derecho que tienen todas las personas de solicitar información contenida en los Registros Públicos, de las partidas regístrales, de los títulos y demás documentos que constan en los archivos registrales, ya sea en forma total o forma parcial. Para solicitar la publicidad formal, el único requisito es el previo pago de los derechos respectivos, salvo de que se trate de entidades inafectas o exoneradas temporalmente, lo cual debe estar previamente establecido en norma legal.

El art. 2,012 del Código Civil, que regula el principio de publicidad registral, prescribe lo siguiente: se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Sobre el principio de publicidad registral, se debe precisar que el objeto principal del Registro Público, es la de producir cognoscibilidad general de lo inscrito, posibilidad de conocimiento.

El autor Argentino **Américo Atilio Cornejo**, nos brinda su concepto sobre publicidad registral:

> *"**CONCEPTO AMPLIO.**- En tal sentido, se afirma que la publicidad es una actividad destinada a producir cognoscibilidad. Se hace referencia a cognoscibilidad y no a conocimiento, porque siendo su destinario la persona, el efectivo conocimiento dependerá, en definitiva, de la actitud y de la voluntad del destinario, en conocer lo que se da a publicidad.*
>
> ***CONCEPTO JURÍDICO.**- Para caracterizar a la publicidad jurídica se debe apuntar a lo que se publica, y también a sus efectos. Lo que se da a conocer en la llamada publicidad jurídica son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La producción de éstos pueden variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho, que es la esencia de la publicidad jurídica. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad"*[15]

(15) ATILIO CORNEJO, Américo: **DERECHO REGISTRAL;** Buenos Aires - Argentina; Año 2008; Edit. Astrea.; Pp. 247.

La finalidad de la institución registral, es la de brindar seguridad jurídica, en el sentido más amplio de la expresión, y esta seguridad jurídica registral, se manifiesta en dos momentos: en el momento de la contratación a través de la publicidad formal (Certificados de gravamen, literal, vigencias de poder y otros), que dan la información necesaria a las personas que van a contratar bienes inscritos y la seguridad jurídica después de la inscripción que no es otra cosa que la intangibilidad de los asientos de inscripción.

Sobre el principio de publicidad registral, la Corte Suprema de la Republica, ha Resuelto:

> *"Que la publicidad registral prescrito en el art. 2012 del Código Civil, que establece como presunción Jure et de Jure, que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, y como tal no está sujeto a probanza"*
>
> **(Casación 1772-96-lima sala civil de la corte suprema, publicada en el diario oficial el peruano, el 16/07/1998 P. 1458)**

CARACTERÍSTICAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

La publicidad material, en el sistema registral peruano, tiene las siguientes características básicas:

1.- No está sujeto a probanza, ya que la misma norma sustantiva civil, lo establece como una **PRESUNCIÓN JURE ET DE JURE**, en el sentido de no admitir prueba en contrario en cuando a su conocimiento, lo que denominamos publicidad registral material.

2.- La publicidad registral, **ES CONTINUA**; es decir tiene vocación de sostenimiento en el tiempo, salvo suspensión de transferencia del derecho o del acto inscrito, por lo tanto no es esporádica o eventual como sucede en la publicidad de noticias.

3.- Es una publicidad de **CONTENIDO Y EFECTO JURÍDICO** como las que se realizan a través de notificaciones judiciales o edictos, es decir por ejemplo, cuando se inscribe un embargo sobre un bien determinado, esta inscripción produce todos sus efectos jurídicos sustantivos en forma inmediata. En el caso de la inscripción de una transferencia de un inmueble, el efecto inmediato es que no es posible inscribir transferencia o derechos a favor o contra del anterior propietario.

4.- **ES UNA PUBLICIDAD OFICIAL** por cuanto es otorgada por el Estado, denominada por la doctrina como **Heteropublicidad** y consiste en la publicidad que hace **La Administración**, en el caso nuestro a través del SINARP (Registros Públicos) que es un tercero, que no es parte en la celebración o conformación del

acto jurídico material o derecho que consta ya inscrito. El efecto de la publicidad oficial se retrotrae a la fecha y hora del asiento de presentación del título.

La administración (Registros Públicos) publicita actos o derechos que importan situaciones jurídicas de derecho público o de derecho privado.

2.4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En términos generales, como nos indica la exposición de motivos del Libro IX del Código Civil, se puede afirmar, que el Derecho Registral y la institución registral en particular, encuentran su razón de ser cuando establece una presunción de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro.

El Principio Registral de Legitimación, regulado en el art. 2,013 del Código Civil, concordante con el art. VII del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el contenido de las inscripciones se presumen ciertos y producen todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

En el análisis de la legitimación o legitimidad de los asientos del registro, existe una doble presunción de exactitud dependiendo el principio registral aplicable.

En aplicación estricta del principio de legitimidad, el art. 2013 del Código Civil, establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, esto significa que es una presunción de validez relativa o jurís tantum, pues admite prueba en contrario, por cuanto judicialmente se puede cancelar el asiento legitimado

Sí a la legitimación de la inscripción le aplicamos el principio de fe pública registral, por cuanto un tercero de buena fe confiado en lo publicitado por el Registro, adquiere a título oneroso e inscribe, en este caso la legitimación del asiento surtió todos efectos y tercero adquirió bien y está protegido por el sistema registral.

El principio de legitimación, es la base de la Seguridad Estática, que está determinada por la intangibilidad del contenido de las inscripciones (asientos registrales), lo cual además constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, previsto en la Ley 26366 que crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP.

La legitimación registral de los asientos otorga al titular una **LEGITIMACIÓN ACTIVA,** en el sentido de que por el solo hecho de estar registrado como titular, está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin más limitaciones que las establecidas por ley o el convenio inscrito.

El principio de legitimación también protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene, esto se denomina **LEGITIMACIÓN PASIVA**.

Por último diremos que el principio de legitimación si bien otorga validez a los asientos de inscripción, deja a salvo la posibilidad de ser declarado judicialmente invalidos; esto significa que si un acto nulo o anulable accede al registro, las causales de nulidad o anulabilidad no son convalidadas con la inscripción, por lo tanto pueden ser cancelados una vez declarados la nulidad del acto inscrito, a través del procedimiento judicial respectivo.

2.5. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Si bien todos los principios registrales son sumamente importantes, y aplicables tanto en el procedimiento de calificación y de la publicidad que brinda el registro, es destacable El Principio de Fe Pública Registral, el cual es el principio primero o fundamental del sistema peruano.

El principio de fe pública registral, lo encontramos regulados en el art. 2014 del Código Civil, concordante con el art. VIII del Reglamento General de los Registros Públicos.

El art. 2014 de Código Civil prescribe:

> *"El Tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho,* ***aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.***
>
> *La Buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro."*

2.5.1. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL, SACRIFICA PARTE DEL DERECHO COMÚN, EN ARAS DE LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO

En los sistemas regístrales, de la legislación comparada y la nacional, siempre que se intente aplicar el principio de fe pública registral, se estará como lo indican los doctrinarios, ante una situación en la que la ***"Seguridad del Tráfico" sacrifica la "Seguridad del derecho".***

La exposición de motivos del Código civil, señala que el sacrificio del derecho por la seguridad del tráfico, se presenta de la siguiente manera: Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, " el derecho común ",

establece que será nulo también el del adquirente. Nulo el derecho del otorgante es también nulo el del adquirente, porque nadie puede transferir mayor o diverso derecho que aquel que se le trasmite.

Esa solución dada por el ***"derecho extrarregistral"***, no es aplicable en el derecho registral, ya que la *" Seguridad del derecho "*, es sacrificada por la *"Seguridad del Tráfico"*, que expresa que ***sí esa nulidad no aparece en el registro***, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no le perjudica.

2.5.2. REQUISITOS DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

Ahora bien, el hecho de adquirir un bien e inscribirlo en el Registro no es suficiente para ser protegido por el principio de fe pública registral, por cuanto es necesario que se cumpla con los requisitos establecidos en la legislación y son los siguientes

A.- LA BUENA FE DEL ADQUIRENTE AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN DEL BIEN

El problema de la buena fe, debe centrarse en el problema del desconocimiento de lo no inscrito (subjetiva), no de la creencia.

La buena fe que se exige a una persona para constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro; es decir la discrepancia entre lo inscrito y lo no inscrito o realidad extrarregistral.

El desconocimiento, no sólo es **objetivo** (en el registro no consten las causales de invalidez o ineficacia que afectan al derecho trasmitido). También comprende el desconocimiento **subjetivo**, esto es, que el adquirente, verdaderamente, no debe haber conocido las causales de invalidez o ineficacia del derecho por otros medios no registrales.

¿LA BUENA FE, DEBE SER DEL TRANSFERENTE O DEL ADQUIRENTE Y EN QUE MOMENTO DEBE EXISTIR DICHA BUENA FE?

Nuestro Código Civil, sostiene que **sólo debe ser DEL ADQUIRENTE** y en cuanto al tiempo, la buena fe **debe existir AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO** y no necesariamente perdurar hasta la inscripción. Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del titulo (celebración del acto traslativo de propiedad), ya no importa que, con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquirente, pues su buena fe quedó cerrada y completa en el momento de la declaración de voluntad.

Pues sería injusto y contrario al principio de **seguridad jurídica** que, una vez que el adquirente ha cerrado el contrato, que puede ser de compraventa, hipoteca,

arrendamiento, superficie, etc. se desvirtuara ese título por el mero hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extraregistrales, con las que él no contó en el momento de celebrar el contrato respectivo.

La inscripción del contrato de adquisición, también es un requisito para ser Tercero registral, y es por ello que ni bien se ha terminado de otorgar el documento en el que conste el contrato causal de la transferencia, se debe inscribir de forma inmediata en el Registro, ya que puede presentarse el caso de que otra persona de buena fe y titulo oneroso esté adquiriendo el mismo inmueble y si inscribe su titulo primero, se convertiría en tercero registral, y por lo tanto, protegido por el principio de fe pública registral, a pesar que adquirió con fecha posterior.

B.- LA ADQUISICIÓN DEL BIEN O DERECHO DEBE SER A TITULO ONEROSO

Que, la transferencia sea a título oneroso, es uno de los requisitos fundamentales, para ser protegido por el principio de fe pública registral, ya que las transferencias a titulo gratuito, no son protegidas por el principio de fe pública, y estas adquisiciones a titulo gratuito, así consten debidamente inscritos, pueden ser declaradas ineficaces respecto a los perjudicados. Así por ejemplo tenemos los siguientes casos: las donaciones; anticipos de herencia, legados y otros actos gratuitos que perfectamente pueden ser declarados ineficaces o nulos, a solicitud de los interesados, por la autoridad jurisdiccional y cancelarse la inscripción del derecho ya inscrito. Esto quiere decir que todas las transferencias a titulo gratuito no son protegidas por el principio de fe pública registral.

En conclusión todos los actos de transferencia de bienes a título gratuito, así se inscriban éstos, no son protegidos por el principio de fe pública registral.

C.- ACTO O CONTRATO EFECTUADO POR QUIEN EN LOS REGISTROS APARECE COMO TITULAR O CON FACULTADES PARA OTORGARLOS

Este requisito significa que la persona que va a transferir la propiedad debe estar inscrita previamente en el Registro como titular del bien o derecho materia del contrato o acto de transferencia; en el caso de que el bien o derecho pertenezca a una persona jurídica, esta persona jurídica debe estar previamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente, y sus representantes legales (gerentes o apoderados inscritos) deben tener suficientes facultades para enajenar dichos bienes o derechos.[16]

(16) **FORMALIDAD DEL PODER**.- En el caso de que una persona natural, no pueda personalmente transferir, hipotecar o prendar sus bienes, puede hacerlo por intermedio de un apoderado, pero dicho encargo, deberá constar en forma indubitable y por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad, así lo prescribe el art. 156 del Código Civil.

D.- CAUSALES DE NULIDAD, ANULABILIDAD, RESCISIÓN Y RESOLUCIÓN NO CONSTEN INSCRITOS EN EL REGISTRO

Este cuarto requisito es uno de los presupuestos fundamentales para convertirse en Tercero Registral y consiste en que en la partida registral, donde consta inscrito el inmueble, no existan cargas o gravámenes registrados, que traigan como consecuencia la nulidad de la titularidad del transferente.

La existencia de cargas y gravámenes Ejs. Anotaciones de demanda, embargos o hipotecas inscritas, enervan la buena fe del adquirente, así lo haya efectuado a titulo oneroso, por cuanto éste deberá de someterse a los resultados en el que concluyan los procedimientos de los cuales derivaron las medidas cautelares.

Las lógicas consecuencias de las medidas cautelares, puede ser la nulidad de la titularidad de su inmediato transferente o el remate del bien en los casos del embargo o hipoteca; trayendo como efecto la perdida de la propiedad por parte de la persona que adquirió el inmueble con cargas o gravámenes inscritos.

Las cargas o gravámenes que existan inscritas antes de la adquisición del bien, enervan o debilitan la Buena fe del adquirente, por lo tanto un bien gravado no es protegido por el principio de fe pública registral.

Sobre el principio de fe pública registral, transcribimos algunas Resoluciones de la Corte Suprema de la República.

> *"El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecha por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley"*
>
> *(**EXPEDIENTE 929-90**- LA LIBERTAD, GACETA JURÍDICA Nº 07, P. 8)*
>
> *"El artículo 2014 del Código Civil, protege al tercero que de buena fe, que adquiere una hipoteca bajo la fe del Registro, y una vez inscrito su derecho éste se mantiene, principio sobre el cual reposa el crédito hipotecario, como impulsor de la actividad económica"*
>
> *(**CASACIÓN 691-97**- LIMA, SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA, EL PERUANO, 15/10/1998).*

E. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO

Para ser merecedor a la protección del principio de fe pública registral, no es suficiente los requisitos indicados en los numerales **A, B, C, y D**, que anteceden, sino que falta algo fundamental que es inscribir el derecho adquirido, ya que pueden ser varias las personas que han adquirido de buena fe y en este caso habría una concurrencia de acreedores (adquirentes) lo cual es solucionado por nuestra legislación en el sentido de que el que inscribe primero prevalece en aplicación del art. 1,135 del código civil.[17]

2.6. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

En virtud del principio registral de Tracto Sucesivo, ninguna inscripción, excepto la primera de dominio en el Registro de la Propiedad inmueble, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, principio éste que se sustenta en el encadenamiento sucesivo o simultaneo cronológicamente en el tiempo de los títulos inscribibles, sobre la base de la inscripción previa o simultanea de los títulos, del transferente en el momento de la inscripción con el titulo del adquirente.

El principio de Tracto Sucesivo, lo encontramos legislado en el art. 2,016 del Código Civil, concordante con el art. VI del Reglamento General de Los Registros Públicos, el mismo que prescribe:

> *"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"*

El Principio de tracto sucesivo, llevado al campo del Registro de Personas Jurídicas, implica que se debe inscribir previamente al órgano o persona que adopta el acuerdo, él cual se desea su inscripción. Así tenemos el siguiente ejemplo. Una sociedad anónima se constituye e inscribe en febrero del año 2008, en sus estatutos indica que el directorio está compuesto por tres directores **A, B y C**, además establece que anualmente se renueva totalmente sus integrantes, en cuanto al gerente, éste tiene un plazo estatutario indefinido. Posteriormente en Junta Obligatoria Anual de accionistas, con fecha marzo del 2,009 se renueva totalmente el Directorio con los socios **D, E y F**, sin embargo dicha elección no se inscribe. Luego en el mes de Julio del 2,009 el nuevo directorio **(D, E y F)** se reúne y acuerda remover al gerente y nombra a uno nuevo; esta acta de sesión del directorio (del mes de marzo del 2009) es presentada al Registro para su inscripción (Remoción y Nuevo Gerente), en este caso el Registro en aplicación del principio de tracto sucesivo observará dicho acuerdo, por cuanto previamente se

(17) **Art. 1135 del Código Civil.- CONCURRENCIA DE ACREEDORES EN BIEN INMUEBLE.-** Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo titulo ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo titulo sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que consta de documento de fecha cierta más antigua.

deberá inscribir la elección del nuevo directorio conformado por los socios **D, E, y F** por cuanto éste no constan inscritos en el Registro.

2.7. PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO

El Principio Registral de Prioridad de Rango, lo encontramos normado en el art. 2,016 del Código Civil, concordante con el art. IX del Reglamento General de los Registros Públicos.

El principio de prioridad registral, tiene como elemento principal el tiempo de la presentación del titulo al Registro. La prioridad de la presentación del título al Registro determina la preferencia de los derechos que otorga El Registro; en efecto, este principio recoge la regla general **"Quien es primero en el tiempo, es primero o mejor en el derecho"** (prior tempore, potior jure), por tal razón la aplicación de este principio en la practica registral, establece en forma objetiva, los derechos que brinda el Registro, se otorgan al título que se presentó primero.

A CONTINUACIÓN TRANSCRIBIMOS ALGUNAS RESOLUCIONES DE LA CORTE SUPREMA, RELACIONADAS CON EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO

"El Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos, distingue la inscripción de la anotación preventiva; la primera tiene un carácter permanente y definitiva, en cambio la segunda tiene vigencia temporal; el principio de prioridad registral a que se contrae la norma contenida en el art. 2,016 del Código Civil, se refiere al conflicto que se presentan entre dos inscripciones compatibles con carácter definitivo, no hace referencia al supuesto de las anotaciones preventivas que tienen vigencia temporal; si bien la norma citada no es aplicable en los conflictos entre una anotación de demanda de otorgamiento de Escritura Pública y una inscripción de carácter definitivo, sin embargo, por la naturaleza cautelar y la función de la anotación de demanda, ella sirve para desvirtuar la buena fe de las personas que adquieren un bien con fecha posterior al momento que se practicó el acto de anotación"

(CASACIÓN Nº 2333- 99 LA LIBERTAD. EL PERUANO, 30/11/2000)

"En caso de derechos de distinta naturaleza, debe aplicarse las disposiciones del derecho común, esto es que la preferencia se determina sólo por la certeza y la fecha en que constituyeron los derechos sin referencia a la fecha de la inscripción registral".

(CASACIÓN Nº 1649- 97 LIMA, SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA, EL PERUANO, 10/12/1,998 P. 2206)

"En caso de derechos de distinta naturaleza, debe primar aquél que haya sido inscrito con anterioridad".

(CASACIÓN Nº 1649- 97 LIMA, SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA, EL PERUANO, 10/12/1,998 P. 2206) VOTO SINGULAR, DE LOS DOCTORES PANTOJA RODULFO Y VILLACORTA RAMÍREZ.

2.8. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

El Principio Registral de Prioridad Excluyente, es el principio por el cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Existe incompatibilidad entre títulos, cuando se presenta para su inscripción un contrato de compra venta, en la que el inmueble materia de venta, bien mueble o inmueble registrado, ya no se encuentra bajo el dominio de la parte vendedora, colisionando el nuevo titulo presentado con el derecho de la actual propietaria registral del bien.

El principio de prioridad excluyente, también denominado de impenetrabilidad registral, lo encontramos normado en el art. 2017 del Código Civil, concordante con el art. X del Reglamento General de los Registros Públicos.

El principio de prioridad excluyente, se presenta con respecto a derechos incompatibles generalmente por doble transferencias de bienes inscritos, así tenemos que inscrita una transferencia, se cierra el registro a la otra por incompatible, sin embargo "El Cierre del Registro" de un título con relación a otro puede que se den dos supuestos que pueden ser el cierre registral definitivo o el cierre registral de carácter temporal.

2.8.1. CIERRE REGISTRAL DEFINITIVO PARA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS INCOMPATIBLES

Esto se da cuando el derecho incompatible se inscribe, ocasionando que el otro derecho de igual naturaleza (ej. Adquisición de un mismo bien inmueble por dos persona distintas del mismo titular con derecho inscrito), queda excluido, ya que derecho de propiedad es exclusiva y excluyente, no pueden existir registralmente dos personas como propietarias del mismo bien predial o vehicular, salvo la copropiedad, que no es el caso.

Ejemplificando el cierre definitivo del registro a otro derecho incompatible se presenta cuando **A**, propietario de un departamento debidamente inscrito en el registro de predios vende de mala fe en forma simultánea dicho departamento a dos personas denominadas **B y C.** El adquirente **C** protege su adquisición para lo cual inscribe de manera diligente su contrato de compraventa, mientras que **B**, ya no podrá inscribir su adquisición por cuanto el nuevo titular del bien en el registro es **C** y no **A**.

2.8.2. CIERRE REGISTRAL TEMPORAL PARA INSCRIBIR UN DERECHO INCOMPATIBLE: CASOS

En estos casos el principio de prioridad excluyente se aplica en forma suspensiva, ya que el acto incompatible no está registrado en forma definitiva, sino en forma temporal, esto se da generalmente en los casos de anotaciones preventivas que determinan la imposibilidad de inscribir actos posteriores mientras se mantengan vigentes las anotaciones preventivas o en todo caso, también sucede cuando esta vigente el asiento de presentación de un título incompatible en trámite, pero ingresado al registro en primer lugar en función al tiempo independientemente de le fecha en que fue otorgado dicho documento.

ASÍ TENEMOS LOS SIGUIENTES EJEMPLOS DE CIERRE TEMPORAL DE UNA PARTIDA REGISTRAL, POR EXISTIR TITULO INCRITO O EN TRÁMITE INCOMPATIBLE

1. ANOTACION DE BLOQUEO REGISTRAL

Conforme a la legislación vigente, Decreto Ley 18278 y su modificatoria la Ley 26481, las partidas de los Registros Públicos, pueden ser bloqueadas a favor de personas naturales o jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales a favor de los mismos.

PLAZO DEL BLOQUEO.- El término o plazo de vigencia del bloqueo registral, es de 60 días hábiles, y durante dicho plazo, el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva; **sin embargo, si el acto o derecho que se presente posteriormente es un derecho compatible**, como puede suceder en dos contratos de garantía mobiliaria, en dos contratos de hipoteca, en estos dos ejemplos, se debe proceder a la inscripción respectiva de la garantía mobiliaria o hipotecaria, por cuanto lo que prima en estos dos ejemplos es la fecha del asiento de presentación del título y no el de redacción de los asientos.

2. INSCRIPCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR

La medida cautelar de no innovar, prevista en el art. 687 del Código Procesal Civil, tiene por finalidad **mantener o conservar la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda**, en relación a personas y bienes comprendidos en un determinado proceso.

Esta medida cautelar llevada al ámbito registral implica que la resolución judicial puede prohibir al titular del bien de disponer el bien mueble o inmueble inscrito o en todo caso ordenar al Registrador, para que no se registre ninguna acto relacionado con el bien mueble o inmueble registrado.

Por lo tanto al estar inscrito y vigente la medida cautelar de no innovar, no es procedente inscribir actos posteriores de disposición, enajenación o gravamen que sean incompatibles con lo ordenado en la resolución judicial hasta que se levante o se cancele esta medida cautelar. ***La inscripción de la medida cautelar de no innovar es un típico caso de cierre temporal de la partida registral.***

3. TÍTULO OBSERVADO O TACHADO INCOMPATIBLE, CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE.

Este es un caso común que se presente regularmente en los Registros de bienes (Predios y Vehicular) **GENERALMENTE OCURRE EN LOS CASOS DE DOBLE O TRIPLE TRANSFERENCIA** de un determinado bien registrado, los mismos que son realizados por el mismo titular registral a favor de varios adquirentes y éstos presentan sus títulos al Registro para la inscripción que corresponda.

En estos casos, el cierre temporal se presenta de la siguiente manera:

A titular registral, vende el inmueble (terreno, concesión minera, etc.) a dos personas en fechas distintas: al comprador **B el año el 09 de enero de 2007** y al adquirente **C el 09 de enero de 2,008.**

Los títulos de **B** y **C** son presentados al registro para su inscripción el mismo día, pero en horas distintas, así tenemos que:

El comprador **C** presenta su Escritura de compra venta al Registro el lunes 05 de Enero del 2010 a las **10:00 am**; mientras que el comprador **B** presente su título también el mismo lunes 05 de Enero pero a las **10:10 am**., es decir existen sólo 10 minutos de diferencia en la presentación de ambos títulos.

El titulo de **C del año 2,008** es calificado primero porque se presento a las **10:00 am.**, el mismo que es observado por defecto subsanable, por lo tanto debe de ser subsanado dentro del plazo de la vigencia del asiento de presentación (60 días hábiles para este caso).

El título de **B de fecha de otorgamiento año 2007** es calificado en segundo lugar, por haber ingresado 10 minutos posterior al de **C**, calificado el titulo de **B, éste es calificado en forma positiva, por reunir los requisitos formales y materiales**, es decir está expedito para ser registrado; sin embargo, no es posible la inscripción por existir título incompatible anterior vigente, por lo tanto el titulo **B**, queda suspendido hasta que venza el asiento de presentación del título de **C** y recién se podría inscribir.

El caso indicado es un típico ejemplo de cierre de partida temporal; **sin embargo, este cierre temporal se puede volver en definitivo**, si es que el titulo presentante en

primer lugar es inscrito, caso contrario (no subsanan titulo **C** dentro de la vigencia de éste) se procederá a inscribir el titulo **B**.

2.9. PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD REGISTRAL

El Principio de Oponibilidad Registral no lo encontramos legislado en el Libro IX del Código Civil denominado Registros Públicos, sino en el cuerpo normativo del aludido código como son los artículos. 2022 (oponibilidad de derechos reales y de reales con personales), art. 1135 (concurso de acreedores) y 1670 (concurso de arrendatarios).

EN ESPAÑA, EL NOMBRE DEL PRINCIPIO SE LE DENOMINA **"PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD"** EN SENTIDO CONTRARIO AL REGULADO EN EL PERÚ, el autor español GARCÍA GARCÍA, lo define de la siguiente manera:

> *"Es aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales* ***no inscritos ni anotados*** *en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro ", es decir, "lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito" siempre que se trate de un título válido y sin fraude*[18]

LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA EN SU ART. 32 PRESCRIBE LO SIGUIENTE:

> *"Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero".*[19]

Es decir en España el principio está regulado en forma negativa de Inoponibilidad, de lo no inscrito o anotado frente a lo inscrito o anotado.

2.9.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA SOBRE EL PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD EN EL PERÚ

El art. 2022 del Código Civil, prescribe lo siguiente:

"Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone este inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

(18) GARCÍA GARCÍA, José M.: **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO**: Edit. Civitas S.A.; Madrid- España; P.533

(19) CIVITAS, Editorial: LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO MERCANTIL: Madrid España; Año 1,996; 17ma Edición; pagina 48.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común"

La realidad problemática de nuestro tema de investigación, tiene su origen en la segunda parte del artículo 2,022 del Código Civil, antes transcrito.

El problema consiste en que a la fecha, frente a una concurrencia de derechos de distinta naturaleza (derecho de propiedad también denominado derecho real y un derecho personal de crédito como el embargo bajo la forma de inscripción) existen pronunciamientos distintos o diametralmente opuestos de parte de las instancias judiciales, incluido desde luego la Corte Suprema de Justicia.

Lo antes indicado va en contra del principio de oponibilidad registral, en virtud del cual prevalece lo inscrito frente a lo no inscrito.

El principio de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, es aplicado parcialmente por parte de la magistratura y la otra parte de la magistratura hace prevalecer el derecho real, así este derecho real no esté inscrito frente al derecho personal inscrito, exigiéndose solo que el primero sea de fecha anterior al embargo inscrito.

En el presente trabajo, buscamos arribar a una solución que regule de una forma más coherente esta problemática, **aplicando de manera debida el principio de oponibilidad del derecho inscrito frente al derecho no inscrito, indistintamente de la calidad del derecho, ya sea este derecho de naturaleza real (propiedad no inscrita) o de naturaleza personal (embargo inscrito)**, por cuanto lo que debe protegerse es la buena de fe de las personas que inscriben sus derechos y reforzar la institucionalidad y plena vigencia de los principios registrales y de la institución estatal denominada los Registros Públicos.

El principio de oponibilidad registral, es aquel, que frente a una concurrencia de títulos o derechos, prima siempre el que está primeramente inscrito, siempre que éste sea de buena fe.

A nivel de las autoridades jurisdiccionales, existe el viejo problema relacionado con la unificación de criterios, ya que frente a casos similares y en aplicación de la misma norma legal, el Código Civil de 1984, las Salas Civiles de la Corte Suprema de la República sentencian en forma distinta, para unos en aplicación estricta del art. 2022 dan prevalecía al derecho real no inscrito frente al derecho personal inscrito, así tenemos los siguientes casos.

2.9.2. RESOLUCIONES DE LA CORTE SUPREMA QUE DAN PREFERENCIA Y EXCLUSION AL DERECHO REAL NO INSCRITO SOBRE EL DERECHO PERSONAL INSCRITO.

CASO Nº 01

"La interpretación correcta del art. 2022 del Código Civil... [se hace cuando se establece] la prevalecía del derecho real no inscrito de fecha cierta anterior frente a un embargo inscrito, por provenir [este último] de un derecho de crédito personal ..."

Casación Nº 964-98, Lima sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Lima 09 de Setiembre de 1998 (El Peruano 21 de octubre de 1998 P. 2022).

CASO Nº 02

"El artículo 2022 del Código Civil, interpretado en su real sentido, establece en su segunda parte una excepción al principio ***"prior in tempore potior in jure"*** *a que se refiere el artículo 2016 del mismo ordenamiento legal, cuando concurren un derecho real con otro de distinta naturaleza, como es el caso de los embargos, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 949 del mismo Código. Esto es así, porque el derecho real establece una relación directa de la persona con la cosa y el derecho personal una relación entre personas, de las cuales el acreedor puede exigir de la otra –el deudor- una prestación determinada, apreciable en dinero; en consecuencia, advirtiéndose que la Sala de mérito ha resuelto la controversia conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil, se concluye que la norma material, bajo análisis ha sido interpretada, resultando infundada la denuncia por interpretación erróneo. "*

Casación Nº 2103-2006, Lima. Publicada en Diálogo con la Jurisprudencia. **El Código Civil en su Jurisprudencia.** Año 2,007; Edic. Primera; Página 697.

CASO Nº 03

"Acorde con las ejecutorias supremas de esta misma Sala, resulta de aplicación el principio de rango que emana del artículo 2022 del Código Civil, y específicamente su segundo párrafo, según el cual en la oponibilidad de derechos sobre inmuebles cuando ellos son de distintas naturaleza, como un embargo frente al derecho de propiedad del comprador, se aplican las disposiciones de Derecho común, es decir prevalece el derecho real de propiedad, oponible erga omnes, frente al derecho personal crediticio, pues no cabe duda que solo tratándose de derechos de igual naturaleza real a que se contrae el primer párrafo de dicha norma sustantiva, rigen los principios registrales de prioridad y de buena fe "

Casación Nº 3194-2002, Lima. Publicada en Diálogo con la Jurisprudencia. **El Código Civil en su Jurisprudencia.** Año 2,007; Edic. Primera; Página 697-698.

2.9.3. RESOLUCIONES DE LA CORTE SUPREMA QUE DAN PREFERENCIA Y EXCLUSION AL DERECHO PERSONAL INSCRITO FRENTE AL DERECHO REAL NO INSCRITO, AUN SIENDO DE FECHA ANTERIOR ESTE ULTIMO.

CASO Nº 01

"La inscripción del embargo rige para la compraventa que no estuviese previamente inscrita. Esto quiere decir que el embargo inscrito en los Registros Públicos prima sobre la compraventa no inscrita de éstos..."

Casación Nº 239-96, Lima. Publicada en el diario oficial **El Peruano** el 22 de Abril de 1,998.

CASO Nº 02

*" Admitir lo contrario importa destruir el sistema registral que nos rige y haría ineficaces los siguientes principios : **a)** el de legalidad, que preconiza que todo título que pretenda su inscripción debe ser compatible con el derecho ya inscrito (...); **b)** el de impenetrabilidad, que preconiza impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro, aunque aquellos sean de fecha anterior (...); y **c)** el de publicidad, recogido en el art. 2012 del Código Civil, que preconiza la presunción absoluta, sin admitirse prueba en contrario, de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones ... "*

Casación Nº 403-01/Piura. Publicada en el Diario oficial **El peruano** el 31 de Mayo del 2,002.

CASO Nº 03

"Si bien es cierto que se reconoce preferencia para el caso de derecho de propiedad, adquirido conforme al artículo 949 del Código Civil, frente a un crédito quirografario inscrito mediante embargo, este mismo razonamiento no puede ser de aplicación al caso de la hipoteca, puesto que esta recién se constituye en la fecha en que se otorga la correspondiente escritura pública. Estando frente a un caso en que se oponen los derechos inscritos de distinta naturaleza, es necesario recurrir a las disposiciones de derecho común, en consecuencia debe concluirse que la hipoteca no otorga derecho de preferencia sobre un embargo inscrito con anterioridad a la fecha de su constitución"

Casación Nº 655-1995 Lima. Publicada en Diálogo con la Jurisprudencia. **El Código Civil en su Jurisprudencia.** Año 2,007; Edic. Primera; Página 698.

El problema está planteado, en el sentido de que frente a una regulación de un mismo cuerpo legislativo sustantivo que es el Código Civil de 1984, las diferentes Salas Civiles de la Corte Suprema de la República, resuelven de manera totalmente contradictoria, con fundamentos extraídos de un mismo cuerpo normativo, la ley sustantiva civil. Es por ello que en el presente trabajo se va a demostrar con fundamentación, de carácter jurisdiccional (unificación de criterio, justicia predecible), de carácter social y económico la conveniencia de regular de manera uniforme la prevalecía del derecho inscrito, independientemente de su naturaleza, en estricta aplicación de los principios regístrales de prioridad de rango y de fe pública registral.

2.9.4. FUNDAMENTOS PARA MODIFICAR LA REGULACIÓN DE LA OPONIBILIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 2,022 DEL CÓDIGO CIVIL.

A.- MARCO CONCEPTUAL: DERECHO REAL Y DERECHO PERSONAL.

A.1.CONCEPTO DE DERECHO REAL

Sobre la conceptualización de Derecho Real, transcribimos el concepto que nos brinda el maestro Max Arias Schreiber Pezet, en su obra Exegesis, donde nos indica:

> *"Existen diferentes teorías sobre el concepto de los derechos reales. Según Morineau "si tratamos de determinar la naturaleza jurídica de los derechos reales conforme a la doctrina, nos encontraremos con todos los matices posibles, desde la interpretación material y primitiva que confunde el derecho con la cosa, hasta el extremo opuesto que considera que no existe diferencia específica entre los derechos reales y los personales" (O. Morineau, Los Derechos Reales y el subsuelo en México, capítulo I, página 9).*
>
> *Desde los lejanos tiempos en que la dogmática de los jurisconsultos romanos irradiaba sus luces sobre el mundo jurídico y hasta fines del siglo pasado, se tuvo como verdad indiscutible la idea de que los derechos reales importaban una relación o vínculo entre la persona y las cosas. El propietario de éstas últimas las disfrutaba en funciones de una permanente y estrecha relación, a mérito de un poder autónomo. Una definición sobre este tema la encontramos en Planiol y Ripert, cuando refiriéndose a la teoría clásica o romanista manifiestan que "cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra, existe derecho real" (Planiol y Ripert, op.cit., tomo III, Los bienes, Nº 42 y 43).*

El vínculo o relación de que nos habla la teoría clásica representa para el sujeto titular, un poder de señorío sobre la cosa u objeto independientemente de la existencia o inexistencia de cualquier otra persona. El derecho real sería así, en frases de Barasi "todo derecho subjetivo que atribuyese un señorío inmediato sobre la cosa". El usufructuario no gozaría del bien porque el propietario o cualquier otra persona se lo permitiere, sino porque ostentaría un poder, un señorío directo sobre la cosa" (L. Barassi, El Derecho Real en el nuevo Código Civil, capítulo I, página 2).

En nuestro concepto, la teoría clásica parte de una premisa falsa, pues consagra como existente una relación imposible.

En efecto, el vínculo entre la persona y la cosa sobre el que se asienta toda su construcción, no puede ser tal. Las relaciones o vínculos jurídicos solo se dan entre personas, jamás entre los objetos y aquéllas. Una relación como la que se plantea, hecha efectiva entre seres animados y bienes inanimados, es a todas luces irrealizable. Dice Morineau, citando a García Mainez que "la concepción del derecho real como un vínculo jurídico entre una persona, sujeto activo, y una cosa, objeto del derecho, es enteramente falsa. Toda relación jurídica se resuelve en facultad y deberes; por ende, una cosa no puede formar parte de ella. Derecho y deberes tienen solamente las personas "(O. Morineau, op.cit., página 34, Nº 2)." [20]

A.2.- CONCEPTO DE DERECHO PERSONAL

El autor Argentino Guillermo Cabanellas en su Diccionario de Derecho usual conceptualiza al Derecho Personal, de la siguiente manera:

"Denominación tan tradicional como combatida; pues, al no poder existir derecho alguno sin un titular, todos son personales. Pero, dado el valor del convencionalismo, se entiende por derecho personal el vínculo jurídico entre dos personas, a diferencia del real, en que predomina la relación entre una persona y una cosa. En el primero ha de haber dualidad de sujetos (aún indeterminada en la actualidad), un acreedor y un deudor (v,) y puede no existir cosa alguna; así en las puras obligaciones de hacer algo incorporal, como vigilar; ***mientras el derecho real exige una cosa, y puede subsistir con una persona sola. El último habitante del planeta sería el propietario de la tierra, pero no tendría derecho personal alguno".*** [21]

B.- FUNDAMENTACIÓN DE ORDEN LEGISLATIVO

Del análisis de nuestro Código Civil, existen una serie de incoherencias de orden legislativo y una ellas es la relacionada a la oponibilidad de derechos de distinta

(20) ARIAS SCHREIBER PEZET, Max: **EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1,984** : Lima – Perú; Edit. Gaceta Jurídica; Año 1,988; Página 18.
(21) CABANELLAS, Guillermo: **DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL**: Bs.As.-Argentina; Año 1967 Tomo III; pág. 144.

naturaleza, así por ejemplo si aplicamos de manera estricta los principios regístrales regulados en el Libro IX del Código Civil, siempre debería prevalecer el derecho o acto que se adquirió de buena fe y que fue primeramente inscrito en el Registro (arts. 2014 y 2016 del Código Civil); sin embargo desde la óptica de la parte final del art. 2022 del Código Civil, algunos magistrados del Poder Judicial, resuelven la oponibilidad derechos de distinta naturaleza (Real y Personal), a favor del derecho real de propiedad, en desmedro del derecho personal ya inscrito, afectando el derecho del titular del derecho personal ya inscrito (ej. Embargos bajo la forma de inscripción), lo cual desde luego causa una incertidumbre en el titular de este derecho y afecta la seguridad y eficacia que la sociedad espera de la institución Los Registros Públicos.

Por lo tanto proponemos eliminar la parte in fine del art. 2,022 del Código Civil, y reformular la redacción de dicho artículo, debiendo quedar redactado, según la siguiente propuesta.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN LEGISLATIVA DEL ART. 2022 DEL CÓDIGO CIVIL

Propuesta de la nueva redacción del artículo 2022 del Código Civil de 1,984.

"Art. 2022.- OPOSICIÓN DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES. Para oponer derechos sobre inmuebles, indistintamente de su naturaleza real o personal, a quienes también tienen derechos sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. "

C.- FUNDAMENTACIÓN DE ORDEN ECONÓMICO

Los derechos reales así como los derechos personales para ser adquiridos, son básicamente de orden económico, por lo que existiendo basamento pecuniario, se les debe otorgar una protección equivalente o igualitaria en el sentido de que ni uno ni el otro prevalezcan sobre el otro; en ese orden de ideas tanto el que adquiere el inmueble, como el acreedor del propietario del inmueble materia de litis, son titulares de un derecho adquirido en base a una inversión de carácter económico, los mismos que por ser equivalentes se les debe proteger de la mejor manera por el ordenamiento jurídico y en el caso de recurrir al Registro para su inscripción, debe ser protegido el acto o derecho que primeramente se inscribe.

Además al tener claro dicha regulación, ya no se hace necesario la mayor participación de parte de las autoridades de los órganos del Poder Judicial para solucionar los casos de oponibilidad de derechos reales con los derechos personales por cuanto si se trata de derechos inscribibles, el registro define en aplicación del principio de prioridad de rango regulado en el art. 2016 del código civil.

D.- FUNDAMENTACIÓN DE ORDEN JURISDICCIONAL

A la fecha existen a nivel nacional, miles de procesos sobre tercerías de propiedad relacionados con inmuebles ya inscritos, sobre los cuales recaen medidas cautelares de embargos. Sobre éstos casos los juzgados y las salas tanto de las cortes superiores como las salas civiles de la corte suprema, resuelven de distinta manera, frente a hechos similares.

Unos magistrados aplican los principios del derecho registral (prioridad y fe pública registral) y dan por oponible y protegen el derecho que se inscribió primero indistintamente de su naturaleza Real o Personal; otros magistrados, entendiendo que el derecho de propiedad debe prevalecer sobre el derecho personal de embargo, sentencian a favor de las tercerías de propiedad desconociendo el embargo o embargos ya inscritos con anterioridad, debilitando de esta manera la Seguridad Jurídica que brinda el Registro Público, a las personas que contratan en virtud de lo publicitado por el Registro.

Fundamentalmente con la modificación legislativa que proponemos, al margen de proteger a los terceros que contratan en base a la información que brinda El Registro, se busca la unificación de los criterios de las distintas salas civiles tanto de las cortes superiores de justicia, así como de las salas de la corte suprema y consecuentemente al existir jurisprudencia uniforme y justicia predecible, la carga procesal bajaría en forma significativa.

2.10. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

El Principio Registral de Especialidad surgió para la concreción del derecho real de hipoteca.

Según García y García, sobre el Principio de Especialidad nos indica:

> *"Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A éste deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial "*[22]

(22) GARCÍA GARCÍA, José Manuel: **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO**: Editorial Civitas SA.; Madrid España; Año 1,988. P 119.

El Principio de Especialidad Registral, también denominado de determinación, no lo encontramos regulado ni en el Código Civil de 1936 ni en el vigente del año 1,984; sin embargo lo encontramos en varios Reglamentos Registrales, entre éstos tenemos:

2.10.1.PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL REGLAMENTO GENERAL

Res. Nº 079-2005-SUNARP/SN. Reglamento General de los Registros Públicos el Art. IV del Título Preliminar prescribe:

*"**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.*

En el caso 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"

2.10.2. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL REGLAMENTO DE SOCIEDADES

Res. Nº 0200-2001-SUNARP/SN. Reglamento del Registro de Sociedades Art. III del Título Preliminar prescribe:

*"**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**- Por cada sociedad o sucursal se abrirá una partida registral en la que se extenderá su primera inscripción, que será la del pacto social o la decisión de establecer una sucursal, así como los actos inscribibles posteriores relativos a cada una".*

Para la inscripción del primer poder otorgado por una sociedad constituida o sucursal establecida en el extranjero se abrirá una partida registral, en la que se inscribirán todos los poderes y demás actos que los modifiquen o extingan".

2.10.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL REGISTRO VEHICULAR

Res. Nº 087-2004-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular. El Art. 4 prescribe:

*"**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y ACTOS INSCRIBIBLES.**- Por cada vehículo se abrirá un partida registral, constituida por fichas móviles o asientos electrónicos, en la que se inscribirán:*

a) La primera de dominio
b) Las características registrables del vehículo y sus modificaciones
c) Las Transferencias de propiedad
[...]
j) Las anotaciones preventivas... y la solicitud de inicio del procedimiento de prescripción adquisitiva notarial (Ley 28325).
k) La readmisión del vehículo
l) La asignación de nuevas placas únicas nacionales de rodaje.
m) El retiro definitivo del vehículo.
n) La oposición en el procedimiento de prescripción adquisitiva notarial (Ley 28325)"

2.11. CLASIFICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

Respecto a la clasificación de los Principios Registrales la doctrina alemana los divide en sustantivos o materiales (ej. Principio de fe pública registral) y principios procedimentales o adjetivos (ej. Tracto sucesivo). **Los autores Argentinos Raúl García y Ángel Frontini**, en su obra Derecho Registral aplicado, sostienen que estiman aceptable la clasificación de García, quien distingue entre los principios a que se refieren a efectos de la inscripción y aquellos otros que significan requisitos de éstas. De modo esquemático, podemos representar esta clasificación en el siguiente cuadro, adaptado al sistema argentino:

CLASIFICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN ARGENTINA [23]	
Principios que se refieren a requisitos de la inscripción	• Autenticidad • Rogación • Consentimiento • Tracto Sucesivo • Legalidad • Especialidad
Principios que se refieren a efectos de la inscripción.	• Inscripción • Legitimación registral • Fe pública registral • Prioridad • Publicidad formal • Inoponibilidad

CAPÍTULO CUARTO:
EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

CAPÍTULO CUARTO

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

SUMARIO:

1. DEFINICIÓN DE PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El autor español Luís Diez Picaso, define al Procedimiento Registral de la siguiente manera:

> *"llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre la pretensión.*

En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador. Es rigurosamente un procedimiento, por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados" [24]

En la doctrina nacional y comparada se ha discutido mucho sobre la naturaleza del procedimiento registral.

Para algunos doctrinarios, sostienen que se trata de un proceso en el que se ventila una pretensión y tiene por ello **la naturaleza de jurisdiccional**. Es decir para estos autores el Registrador actúa como órgano jurisdiccional, y su actividad puede ser englobada dentro de la categoría conocida con el nombre de " actos de jurisdicción voluntaria".

Sin embargo nos parece más acertada la posición que sostiene, que el procedimiento registral es un **procedimiento administrativo especial**, por cuanto tiene normas propias (principios, leyes y reglamentos) que la regulan y que lo diferencian de un procedimiento administrativo regular, como sucede en las demás entidades del estado.

El procedimiento registral, se denomina administrativo, por cuanto la organización registral en el Perú, es un organismo que depende en forma directa del poder ejecutivo, específicamente del Ministerio de Justicia, consecuentemente todos los servicios inscriptorios y de publicidad registral formal, están dentro de los denominados "Servicios Públicos".[25]

Es bueno precisar también, que una de las características del Procedimiento Registral en el Perú, es que no le es aplicable el silencio administrativo positivo, más bien por el contrario la Ley 27444 establece de manera expresa en su artículo 34 que entre otros procedimientos administrativos, como por ejemplo en materias sobre, salud, medio ambiente, recursos naturales, seguridad ciudadana, sistema financiero, mercado de valores entre otros (...) **y los procedimientos de inscripción registral, se les aplica el silencio administrativo negativo**, esto significa que tras haber vencido el plazo legal para que el Registrador o el Tribunal Registral califiquen o resuelva una solicitud de inscripción de un título (1ra o 2da instancia) se considerará que el mismo ha sido denegado.

La fundamentación de la aplicación del silencio administrativo negativo, en el procedimiento registral como en otras materias expresamente establecidas en la ley, es para proteger el interés común y en algunos casos el particular de las personas, que se verían afectadas por la inactividad oportuna por parte de la administración (El Estado), el cual no resolvió dentro de los términos de Ley.

---

(24) Diez Picaso, Luis: **FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL.** Madrid - España; Edit. Civitas S.A.; Año 1995; Pag. 306

(25) Según Capitant, citado por Flores Polo, en su Diccionario Jurídico fundamental, Servicio Público, en sentido estricto, es el régimen especial que implica para la administración una serie de prerrogativas y poderes extraños al derecho común, con el fin de hacer más fácil la gestión continua y regular de las empresas públicas.
Los Servicios Públicos, son de carácter técnico profesional, prestados al público usuario de manera regular y continua generalmente previo pago de una tasa o derecho respectivo.

Es decir en los procedimientos sobre materias estipulados en el art. 34 de la ley 27444, entre ellas el procedimiento registral de inscripción de títulos, si la administración no se pronuncia dentro del plazo legal establecido, se entienden o presumen que dichas solicitudes han sido denegadas.

En nuestro país, la institución registral **LA SUNARP**, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del **SINARP** (Sistema Nacional de los Registros Públicos).

El Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo primero define al Procedimiento Registral, de la siguiente manera:

> *"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"* [26]

El artículo primero del Reglamento General de los Registros Públicos cuyo Texto Único Ordenado ha sido publicado el 30 de marzo del año 2,005 (Resolución Nº 079 - 2005-SUNARP/SN), hace un aporte sumamente importante en el Derecho Registral al definir y establecer a través de ésta, las características fundamentales del Procedimiento Registral Peruano.

De la revisión de la definición antes transcrita se desprende cuatro características fundamentales del procedimiento registral.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:

A) ES UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL

El procedimiento registral, es de carácter especial, por cuanto en éste se aplican normas que regulan de manera particular el procedimiento mismo y todos los actos inscribibles en el SINARP.

La norma fundamental o principal que regula el Procedimiento Registral, es el Reglamento General de los Registros Públicos y como normas especiales aplicables a los actos inscribibles tenemos a los Reglamentos Especiales, entre ellos tenemos:

- El Reglamento General de los Registros Públicos;
- El Reglamento de inscripciones del Registro de Predios;
- Reglamento del Registro de Sociedades;

(26) Diario Oficial El Peruano: **REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS:** Resolución Nº 195-2001- SUNARP/ SN. Edic. Diario El Peruano de fecha 23 de Julio del 2001 pp. 20788. y su Texto Unico Ordenado. fue aprobado por Res. Nº 079-2005-SUNARP/SN publicado en el Diario Oficial El peruano el 30-03-2005. Pp. 289736-289754.

- Reglamento de inscripciones del Registro de la Propiedad Vehicular;
- Reglamento de inscripciones del Registro de Embarcaciones Pesqueras,
- El Reglamento de inscripciones del Registro de Derechos Mineros;
- Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos y su Vinculación con los Registros Jurídicos de Bienes Muebles,
- El Reglamento del Tribunal Registral, etc.

Supletoriamente se aplica la Ley 27444 denominada Ley del Procedimiento Administrativo General.

B) EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ES DE NATURALEZA NO CONTENCIOSA.

Esta característica de no contencioso, significa que es todo lo contrario a lo litigioso o conflictivo, que son características propias de los casos que son sometidos, procesados y resueltos por las autoridades jurisdiccionales del Poder Judicial.

La naturaleza de no ser contencioso el procedimiento registral, es básicamente por cuanto desde el inicio, desarrollo, y su culminación del procedimiento ya sea con la inscripción del título o resolución emitida por el tribunal registral denegando la inscripción, es seguida por una sola persona que es **el presentante del titulo.**[27]

Lo no contencioso también está determinado por el hecho de no aceptarse apersonamientos de terceros al procedimiento ya iniciado, ni de aceptar oposición a las inscripciones ya efectuadas.

Como se ha manifestado líneas arriba en el procedimiento registral sólo existe una sola parte que es el presentante del título y éste tiene una relación exclusiva y excluyente con el Funcionario que va a resolver sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción del titulo, que es el REGISTRADOR PUBLICO, en primera instancia y el TRIBUNAL REGISTRAL en segunda y última instancia administrativa, quienes son los órganos encargados de calificar el titulo.

C) FINALIDAD DEL PROCEDIMIENTO: LA INSCRIPCION DE UN TITULO.

C.1. DEFINICIÓN DE TÍTULO

El Reglamento General de los Registros Públicos, en su art. 7mo define al término título de la siguiente manera:

(27) **EL PRESENTANTE DEL TÍTULO.**- Es aquella persona que ingresa el titulo al Registro Público, solicitando su inscripción, para lo cual adjunta la documentación pertinente y cancela los derechos que corresponden, y está facultado por Ley, para subsanar el titulo y utilizar los medios impugnatorios que correspondan (Reconsideración, Apelación, Acción contencioso administrativo). El presentante puede ser el adquirente o transferente del derecho, o un tercero con interés.

"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 indubitablemente 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"

La palabra título debe ser entendida en su doble acepción, la de titulo material o titulo causal y la de titulo formal o documental, la que contiene dicho acto material inscribible.

C.2. EL TÍTULO REGISTRAL MATERIAL

Es el acto causal, o la razón jurídica que justifica la realización de la inscripción en el Registro, del acto o derecho peticionado.

El título material, por ejemplo, puede ser la transferencia de un determinado Bien Mueble o Inmueble Registrados, y esta Transferencia, de dichos bienes de un titular a otro, puede ser por los siguientes motivos o títulos materiales:

NEGOCIOS JURÍDICOS.- Compra Venta, Dación en pago, división y partición, Donación, Permuta, Anticipo de herencia, de bienes muebles o inmuebles.

En el caso de personas jurídicas, puede ser la Constitución de Sociedad, Constitución de Asociación, Constitución de Cooperativas, Constitución de Fundaciones, Constitución de Comités, Elección de Integrantes de Directorios, Elección de Gerentes, Nombramientos Liquidadores, Nombramiento de apoderados y otros.

DISPOSICIÓN LEGAL.- Por disposición legal, tenemos por ejemplo, la cancelación de las concesiones mineras por el no pago del derecho de vigencia que se cancela en forma anual, transferencias por sucesión Testamentaria o intestada, Cancelación de embargos, anotaciones de demanda y de hipotecas, en aplicación de la Ley de Caducidad 26639 publicada el 27-06-1996.

RESOLUCIÓN JUDICIAL.- Resoluciones Judiciales que resuelven conflictos, sobre mejor derecho de propiedad, sobre Adjudicación de bienes registrados por remate Judicial (muebles o inmuebles inscritos), Sobre Sucesión Intestada, Medidas Cautelares: Anotación de demanda, Embargos, de no innovar, etc.

En conclusión el título material es el acto causal o razón suficientemente justificativa para que opere o tenga acceso al Registro un acto o derecho; que puede consistir en la adquisición, afectación, modificación o extinción de un acto o derecho previamente inscrito o por inscribirse.

En el caso de los bienes muebles o inmuebles, la primera inscripción de los mismos en el Registro respectivo, se le denomina INMATRICULACION.

En el caso del Registro de Personas Jurídicas, por ejemplo en el Libro de Sociedades Mercantiles, para la inscripción de la elección de un directorio o designación de un nuevo gerente en las Sociedades Anónimas, en cualquiera de sus tres modalidades: Anónima Abierta, Anónima Ordinaria o Anónima Cerrada, el **titulo material** para la inscripción de un nuevo directorio sería la decisión de la Junta General de accionistas que por unanimidad o mayoría de las acciones presentes en la Junta elige al nuevo directorio; y para el caso de la elección de un gerente el titulo material seria la decisión del Directorio ya sea por Unanimidad o mayoría de los directores presentes en la sesión.[28]

C.3 EL TÍTULO REGISTRAL FORMAL

También denominado título documental, no es otra cosa que el medio probatorio donde consta el título material o causal, así tenemos que título formal, pueden ser los siguientes documentos:

DE ORIGEN NOTARIAL.- En el caso de los documentos de origen notarial son el mayor número que ingresan al Registro solicitando su inscripción, entre éstos tenemos:

Las escrituras públicas que pueden ser de actos traslativos de la propiedad o de gravámenes sobre los mismos, escritura de adopción de mayores de edad capaces, escritura pública de constitución de patrimonio familiar, escritura pública de rectificación de área y linderos, escritura de prescripción adquisitiva de dominio.

En cuanto a actas de origen notarial, son inscribibles: la transferencia de bienes muebles, el acta de protocolización de una sucesión intestada, copias certificadas por notario de las actas de una junta de accionistas, de una asamblea de asociados o de una sesión de directorio.

DE ORIGEN JUDICIAL.- Son todas las Resoluciones emitidas por las autoridades jurisdiccionales, independientemente de la instancia a la que pertenecen. Las Resoluciones Judiciales inscribibles, pueden ser de inscripción temporal como la anotación de las medidas cautelares, o de carácter definitivo como las sentencias que tienen la calidad de cosa juzgada.

DE ORIGEN ADMINISTRATIVO.- Títulos formales de documentos administrativos tenemos: resoluciones expedidas por las municipalidades provinciales y distritales sobre aprobación de habilitaciones urbanas, subdivisión de lotes y, acumulación de lotes; certificados de finalización de obras para inscribir las declaratorias de fábrica (construcción de edificaciones); certificados de demolición de construcciones. También están comprendidos

(28) **DIRECTORIO FACULTATIVO EN SAC**.- Según lo prescrito por el **art. 247 de la Ley de Sociedades 26887**, para las Sociedades Anónimas Cerradas, éstas tendrán directorio facultativo; es decir, depende de los socios en Junta General, debidamente convocada y el quórum respectivo, acordar si la SAC, tendrá o no directorio.

como documentos administrativos que pueden acceder al registro las resoluciones de embargo que emiten los ejecutores coactivos de la **SUNAT** (gobierno central) como las emitidas por los ejecutores coactivos del **SAT** (gobiernos locales).

A continuación transcribimos algunos ejemplos de título material, título formal y la base legal respectiva:

TÍTULO MATERIAL	TÍTULO FORMAL	BASE LEGAL
Compra Venta y Donación de Inmuebles.	Escritura Pública	Art. 2010 y 1625 del C.C
Constitución de Sociedades.....	Escritura Pública	Art. 5to. Ley Nº 26887
Constitución de EIRL.....	Escritura Pública	Art. 13 Ley Nº 21621
Otorgamiento de Poder	Escritura Pública	Art. 156 del C.C.
Elección de Directorio de Sociedad Anónima .	Copias Certificadas por Notario	Art. 14 LGS Nº 26887
Elección de Gerente y Apoderados.....	Copias Certificadas por Notario	Art. 14 LGS Nº 26887
Nombramiento de representantes de Asociaciones, Fundaciones, Comités	Copias Certificadas por Notario	Art. 2028 del C.C.
Anotación de Embargos.....	Copias Certificadas Sec.Juzgado	Art. 656 del C.P.C.
Anotación de Demanda.....	Copias Certificadas Sec. Juzgado	Art. 673 del C.P.C.
Arrendamiento.....	Escritura Pública	Art. 1670 del C.C.

El título formal, como ya se dijo es el documento autentico o fehaciente que contiene el acto causal o material. El título formal, puede estar constituido por los Testimonios de Escrituras Públicas otorgadas ante los Notarios Públicos, Partes Judiciales constituidos por copias certificadas expedidas por los secretarios de Juzgados o Tribunales Judiciales de los actuados ante Juzgados y/o Tribunales, las copias certificadas de expedientes o Resoluciones Administrativas, entre otros documentos.

Para terminar sobre título formal y título material, es bueno precisar que nuestro Código Civil, hace la distinción entre el acto jurídico y el documento que sirve para probarlo.

Así el art. 225 del Código Civil prescribe:

> "No debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo".

Consecuentemente podemos concluir que la nulidad del documento no necesariamente implica la nulidad del acto, el mismo que subsiste, por cuanto el documento es sólo un medio de prueba. El art. 225 del C.C. consagra la nulidad refleja, entendida como el principio de conservación del acto.

Existen muchos contratos que celebran los ciudadanos en general y éstos sólo constan en documentos privados, bueno en estos casos si la Ley o el convenio entre las partes establece que debe constar en Escritura Pública, como uno de los requisitos de validez o de existencia

del acto (Ejs. Artículos 77, 156, 1625, 1092, y 1099 del Código Civil), la parte o las partes que celebraron el contrato, pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad en aplicación del art. 1412 del Código Civil, y si persiste la negativa, se puede recurrir a la autoridad jurisdiccional quien tramita dicha solicitud bajo las normas del procedimiento o proceso sumarísimo.

Sobre el particular transcribimos la casación siguiente:

> *"El ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura pública, se orienta a dar formalidad a los actos jurídicos con la finalidad de otorgarles seguridad y afianzamiento, de tal modo que para el amparo del mismo se requiere indispensablemente de la existencia de un contrato cuya solemnidad se persigue".*

Casación Nº 3324-2001-Ucayali. El Peruano, 01 de Julio 2,002, Pág. 8945.

3.- LA PRESENTACIÓN DE TÍTULOS PARA SU INSCRIPCIÓN

El Procedimiento Registral, se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción de títulos (formularios distribuidos en forma gratuita en las Oficinas Registrales) al cual se debe adjuntar la documentación respectiva (escritura pública, parte judicial o resoluciones administrativas, partidas de los registros civiles, o copias certificadas por notario, etc.), por parte del presentante del titulo, quien lo ingresa al registro solicitando su inscripción.

Dicha presentación de los títulos al Registro, se ingresan específicamente en el área o sección de caja los mismos que están ubicados en cada una de las 58 oficinas registrales que tienen los registros públicos.

Sobre el presentante del título, éste puede ser el o los otorgantes/contratantes del Acto o Derecho inscribible, o de un tercero interesado en la inscripción.

Sobre el término (todo tercero interesado en la inscripción), éste puede ser:

- El Notario ante quien se celebró el acto jurídico inscribible[29]
- Un acreedor del adquirente de un inmueble que tiene conocimiento de dicha adquisición y le interesa Inscribir para embargar posteriormente.
- El o los acreedores de los herederos del causante, entre otros.

(29) **PRESENTACIÓN DE TÍTULOS AL REGISTRO**.- En Argentina es una obligación de los Notarios la presentación de los títulos al Registro, respecto de los actos otorgados ante ellos y contenidos en sus protocolo (Ley 9020 numeral 8, del año 1978).- Lo cual no sucede en el Perú, ya que la Ley del Notariado, D. Leg. 1049, no establece dicha obligación a los señores Notarios; Además se debe tener en cuenta que una de las características del Sistema Registral Peruano, es que las inscripciones son facultativas.
No existe sanción pecuniaria por no inscribir un título, pero si se puede perder el bien o el derecho por no inscribirlo oportunamente. Oponibilidad de lo inscrito frente a lo no registrado (arts. 1135 y 2022 C.C.).

Es decir El Procedimiento Registral en el Perú, en principio se inicia, como ya se ha indicado, a solicitud de parte interesada para lo cual dicha petición se debe materializar por escrito en los formularios de solicitud de inscripción, al cual se debe adjuntar la documentación respectiva.

Dicho formato de solicitud de inscripción debe contener como mínimo la siguiente información:

1.- Nombre y documento de identidad del presentante del título. En caso actuar a nombre de tercero, sea persona natural o jurídica se deberá dejar constancia;

2.- Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autorice o autentique;

3.- 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. Lo que significa por ejemplo si una Escritura Pública contiene la transferencia de la propiedad de 10 inmuebles, el usuario o presentante del titulo, puede solicitar la inscripción de la transferencia de un solo inmueble y desistirse de la inscripción en forma parcial de las restantes nueve (09) transferencias, para lo cual deberá indicar dicha reserva en el mismo formulario de solicitud de inscripción, antes de ingresar la solicitud a caja de la oficina respectiva.[30]

4.- 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;

5.- Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica, con excepción del Registro de Propiedad Vehicular, en cuyo caso, se indicará en número de Placa de Rodaje o de serie y motor, según corresponda;

6.- Indicación del Registro (Inmueble, Mueble, Naturales o Jurídicas) ante el que se solicita la inscripción del Título;

7.- Firma y Domicilio del Solicitante (Presentante del Título);

8.- Adjuntar copia simple del DNI del presentante.

(30) RESERVA DE INSCRIPCIÓN.- En el caso de no haberse hecho la reserva de inscripción parcial respecto a uno o más actos que contiene el título, se podrá realizar posteriormente, con la presentación de una solicitud con la firma legalizada ante notario o certificada por el fedatario de la oficina de SUNARP, dicha solicitud debe indicar el número del título y la indicación del acto o actos de los cuales se desiste de la inscripción. (Art. 13 del RGRP.).

4. EL LIBRO DIARIO: CONCEPTO E IMPORTANCIA

4.1. CONCEPTO DE LIBRO DIARIO

El Libro Diario, es el Libro Registral, en el cual se consigna de manera estrictamente cronológica el ingreso o presentación de las solicitudes de inscripción de títulos.

En el Libro Diario, se debe consignar obligatoriamente el día, mes, el año, la hora, el minuto y el segundo en que el titulo ingresa al Registro.

A dicha solicitud de inscripción desde luego se le anexa la documentación respectiva, indicada en dicha solicitud.

El ingreso de los títulos por el Libro Diario, genera la redacción del **Asiento de Presentación** de Títulos.

4.2. IMPORTANCIA DEL LIBRO DIARIO

El Libro Diario, es de suma importancia, por los efectos jurídicos que van a determinar o generar en el tiempo, ya sea para la calificación del título por los beneficios que otorga El Registro cuando el título como consecuencia de una calificación positiva del mismo por parte del Registrador Público o eventualmente por el Tribunal Registral, ha accedido al Registro (TITULO INSCRITO). Los datos del asiento de presentación, que son redactados en la sección de digitación del área de caja, forman parte de manera obligatoria del asiento de inscripción.[31]

Sobre La importancia del libro Diario y los efectos o Beneficios que otorga a los títulos presentados, se debe tener en cuenta el siguiente ejemplo.

Un título A, contrato de mutuo con garantía hipotecaria, otorgado por JUAN PIZARRO al Banco de Trujillo S.A. es presentado al Registro el **1º de Junio del 2,009** (fecha en que se generó el asiento de presentación), éste tiene una vigencia de 35 días hábiles.

Dentro de los primeros siete días hábiles de presentado el título, el Registrador debe calificar el mismo, en el presente caso el titulo es **Observado el día 07 de Junio** por un defecto subsanable (ej. no cancelo el total de los derechos por inscripción).

Por lo tanto se debe reintegrar el mayor pago de los derechos del título liquidado para su inscripción.

---

(31) **PRINCIPIO DE RETROPRIORIDAD PREFERENTE.**- Según el art. IX del título preliminar del RGRP, prescribe que los efectos de los asientos registrales de inscripción, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Un titulo B, embargo bajo la forma de inscripción, sobre la propiedad de JUAN PIZARRO es presentado al Registro el **06 de junio del 2009, cinco días posteriores a la hipoteca,** sin embargo, este titulo es calificado en forma positiva y se redacta el asiento de **inscripción el día 10 de Junio 2009.**

Posteriormente el **titulo A, mutuo con hipoteca**, es subsanado y reingresado al Registro con fecha 20 de Junio y redactado el asiento con **fecha 22 de junio**.

Consecuentemente el Titulo A ingresó el 01-06-2009 (Hipoteca), es redactado el asiento el 22-06-2005; mientras que el titulo B (Embargo) que ingresó al Registro el 06 de Junio 2009 es calificado en forma positiva y redactado el asiento el 10-06-2009.

A pesar de que el titulo que ingreso primero al Registro (TITULO A), y la redacción del asiento de inscripción se efectuó o realizó con fecha posterior al titulo que ingreso segundo orden al Registro (TITULO B), **sus efectos se retrotraen al día, hora, minuto y segundo consignados en el Asiento de presentación del título**, datos que constan especificados en el Libro Diario. Allí es donde estriba la importancia del asiento de presentación que consta redactado en el Libro Diario, ya que los efectos de las inscripciones se retrotraen a la fecha y hora consignadas en el Libro Diario.

En el ejemplo que se ha indicado anteriormente, sobre inscripciones de Hipoteca y embargo, estamos ante un típico caso de derechos "COMPATIBLES", donde la inscripción de uno no excluye la del siguiente, es decir la inscripción de la Hipoteca no implica la imposibilidad "CIERRE DEFINITIVO O TEMPORAL REGISTRAL DE UNA PARTIDA", para inscribir el embargo o viceversa.

Es por ello que cuando se trata de derechos "COMPATIBLES", **no interesa la fecha de redacción del asiento de inscripción, sino la fecha de presentación del título al Registro, por cuanto esta fecha (la del asiento de presentación) es la que prevalece para todos los efectos jurídicos o de protección que brinda el Registro a los ACTOS Y DERECHOS.**

5. EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE LOS TÍTULOS

5.1. CONCEPTO

El asiento de presentación de Títulos, constituye una verdadera inscripción preliminar del título, por cuanto el contenido del asiento de presentación, contiene datos como son: fecha, hora, minuto, segundo, la denominación del acto jurídico o derecho inscribible, el tipo de documento (documento público o documento privado) entre otros, que son incorporados en su totalidad al asiento de Inscripción de un título, cuando éste ha sido admitido (Inscrito en el Registro respectivo) por el Registrador Público competente o el Tribunal Registral, según sea el caso.

5.2. CONTENIDO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

El asiento de presentación de un título además de tener un número de orden de atención, tendrá los siguientes datos:

a.- Fecha, hora, minuto y segundo de la presentación del título;

b.- Nombre y documento de identidad del presentante del título;

c.- Naturaleza del documento o documentos presentados, ya sea público o privado;

d.- Actos o derechos cuya inscripción se solicita, y en su caso, de los que se solicita reserva;

e.- Nombre, denominación o razón social, según corresponda de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho;

f.- Partida Registral: número de tomo y folio; ficha o partida electrónica o placa vehicular;

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 en el que se encuentre ubicado el bien o bienes materia de inscripción;

i.- Indicación de los documentos que se acompañan al titulo.

5.3. VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Según el art. 25 del Reglamento General de los Registros Públicos el asiento de presentación de un título tiene como regla general, una vigencia de **35 días hábiles** (PLAZO ORDINARIO); sin embargo ese plazo ordinario, puede ser prorrogado en forma automática por 25 días adicionales para los efectos de subsanar Observaciones, Pago de mayores derechos o para que el área de catastro emita el informe técnico respectivo en los casos previstos en la **Resolución Nº 296-2004-SUNARP/SN.**

5.3.1. CASOS DE PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO.

A continuación explicaremos los casos de prórroga de vigencia del asiento de presentación que pueden ser: prórrogas de oficio, prórroga automática y otros casos de prórrogas previstos en el reglamento general de los registros públicos.

A. PRÓRROGA DE OFICIO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN POR CAUSA OBJETIVA HASTA POR 60 DÍAS HÁBILES.

En estos casos la prórroga de la vigencia del asiento de presentación del título es **hasta por un máximo de 60 días hábiles** adicionales a los 35 días hábiles del plazo ordinario, mediante Resolución del Gerente Registral o funcionario competente. La resolución de prórroga de oficio **se debe basar en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas**; es decir, en este caso de prórroga de oficio estamos hablando que la vigencia del asiento de presentación tiene una vigencia de un plazo máximo de hasta 95 días hábiles.

La prórroga de oficio, de hasta 60 días adicionales al plazo ordinario, se dan como lo indica el Reglamento General, por causas objetivas y extraordinarias.

Así tenemos por ejemplo, el caso de la presentación títulos de propiedad al Registro, en forma masiva por parte de COFOPRI, los mismos que generalmente en muchos casos son presentados por miles de títulos, los cuales desde luego son materialmente imposible ser atendidos o calificados por los Registradores Públicos, en el plazo de 07 días hábiles, que prevé el Reglamento General de los Registros Públicos.

B. PRÓRROGAS EN FORMA AUTOMÁTICA POR CALIFICACIÓN NEGATIVA O PARA EMITIR INFORME EL ÁREA DE CATASTRO, HASTA POR 25 DÍAS HÁBILES.

La prórroga automática hasta por 25 días hábiles adicionales al plazo ordinario de 35 días, sólo es aplicable a los casos expresamente establecidos en el Reglamento general, y que son los siguientes:

B.1. CUANDO UN TÍTULO ES OBSERVADO POR DEFECTO SUBSANABLE.- Ejs. No se acreditó el pago de los impuestos predial y de alcabala para la inscripción de una transferencia inmobiliaria predial, o por no haberse acreditado las convocatorias, hoja del periódico en el que se publicó la convocatoria para la inscripción de acuerdos de una Junta General de Accionistas en una Sociedad Anónima, salvo que sea Junta Universal.[32]

B.2. LIQUIDACIÓN DE DERECHOS PARA MAYOR PAGO.- En estos casos la denegatoria de inscripción se debe fundamental y únicamente por falta de pago de los derechos registrales ya sea por pago en forma incompleta o porque sólo se han cancelado los derechos de trámite.[33]

(32) **JUNTA UNIVERSAL.-** La Junta Universal de accionistas, es aquella en la que se encuentran presentes todos los socios accionistas, la que se entiende convocada y validamente constituida para tratar sobre cualquier asunto y tomar los acuerdos correspondientes.

(33) PRESENTACIÓN DE TÍTULOS.- El Registro no puede rechazar de plano la solicitud de inscripción de títulos, salvo que no se acompañe la documentación indicada en la solicitud o no se abone los derechos por presentación, también denominado derecho de trámite (art. 17 del RGRP).

B.3. TÍTULO QUE REQUIERE INFORME PREVIO DE CATASTRO.- Este es el último de los casos, en que el asiento de presentación de un título es prorrogado en 25 días adicionales a los 35 del plazo ordinario. Se debe a casos establecidos de manera expresa en la **Resolución Nº 296-2004-SUNARP/SN, publicada en El Peruano el 05-07-2007.**

En la aludida resolución se prescribe que los actos inscribibles en el Registro de Predios, que requieren del previo informe de la Oficina de Catastro son:

a) Inmatriculaciones.
b) Acumulaciones e independizaciones de predios no lotizados.
c) Lotizaciones no aprobadas mediante Resolución Municipal.
d) Rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz.

También se debe precisar que el área de catastro debe emitir el informe respectivo, en forma obligatoria, para la expedición de los certificados de BUSQUEDA CATASTRAL.

C. OTROS CASOS DE PRÓRROGA AUTOMÁTICA DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: APELACIÓN Y SUBSANACIONES ADVERTIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL

Entre otros casos que generan la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación, se generan fundamentalmente por apelación de un titulo ante el Tribunal Registral, cuando éste (el titulo) ha sido calificado en forma negativa por el Registrador.

A continuación explicamos las variantes que se presentan y que generan la prórroga:

C.1. Cuando se ha interpuesto recurso de apelación.- En estos casos la vigencia del asiento de presentación, queda prorrogado automáticamente hasta que se resuelva el recurso de apelación por parte del TRIBUNAL REGISTRAL.

Sobre el plazo legal que tiene el Tribunal Registral, para resolver el recurso de apelación, éste está previsto en el art. 159 del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que ha sido modificado por la Resolución Nº 250-2008-SUNARP-SN del 28-08-2008 que prescribe:

"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 Presidencia del Tribunal Registral a solicitud de la respectiva sala, podrá otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de 30 días. El Presidente del tribunal informará mensualmente al superintendente adjunto de las prórrogas otorgadas en el mes inmediato anterior, con precisión de las causas que la motivaron.*

... cuando no sea posible efectuar la notificación personal al apelante,... la resolución será remitida al Registrador para su puesta a disposición del apelante en mesa de partes de la Oficina Registral respectiva y, en su caso para la emisión de la esquela 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".

C.2. Cuando el Tribunal resuelve por la inscripción y falta cancelar mayores derechos.- En este caso, el título queda prórrogado por 10 días hábiles desde la notificación, para que el interesado cancele los derechos liquidados, caso contrario vence el asiento de presentación.

C.3. Resuelto la apelación por el tribunal a favor de la inscripción, pero indica que falta agregar un requisito subsanable.- En el caso de faltar requisito advertido por el tribunal registral, el plazo de la vigencia del asiento de presentación, queda prorrogado por 15 días adicionales desde la notificación para subsanar lo indicado por el Tribunal Registral.

C.4. Resuelta la apelación por el Tribunal Registral, en forma negativa para el usuario.- En estos casos en que el tribunal registral confirme la denegatoria de inscripción, el título queda prorrogado por 03 meses y 15 días hábiles para anotar la demanda de la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial. (Tres meses para interponer la acción ante el poder judicial y 15 días hábiles para anotar la demanda en el Registro respectivo).

A MODO DE CONCLUSIÓN.- Las prórrogas de la vigencia del asiento de presentación de un título, es procedente sólo en dos situaciones: **1ro. PRÓRROGAS DE OFICIO**, mediante la Resolución Gerencial o Jefatural, según sea el caso, debidamente motivada y por las causales debidamente previstas en el Reglamento General de los Registros Públicos; y, **2do. PRÓRROGAS AUTOMÁTICAS**, como su nombre lo indica, se producen de manera inmediata y en casos previstos en el art. 28

del Reglamento General de los Registros Públicos, no necesitan de resolución alguna que concedan dichas prórrogas.

5.4. ÓRGANOS ENCARGADOS DE OTORGAR LA PRORROGA DE OFICIO

Según el Reglamento general de Los Registros Públicos, los órganos encargados o competentes para expedir la Resolución registral que autoriza la prórroga de oficio de la vigencia del asiento de presentación, son los siguientes:

5.4.1. GERENTE REGISTRAL ZONAL O DEL AREA REGISTRAL RESPECTIVA

Las prórrogas de oficio de la vigencia del asiento de presentación de los titulo, es facultad o competencia del Gerente Registral de la Zona Registral respectiva.[34]

En los casos en que la Zona Registral, tenga más de un Gerente con competencia en materia Registral (como es el caso de la Zona Registral IX - Sede Lima), la Resolución de prórroga del asiento de presentación, debe ser expedida por el Gerente del Área Registral al que pertenece el titulo materia de prórroga de oficio. (Puede ser El Gerente del Registro de la Propiedad Inmueble, el Gerente del Registro de Bienes Muebles, El Gerente del Registro de Personas Naturales o el Gerente del Registro de Personas Jurídicas).

5.4.2. EL JEFE DE LA ZONA REGISTRAL COMPETENTE

El Jefe Registral de la Zona respectiva, es el competente para expedir la Resolución de prórroga de oficio de la vigencia del asiento de presentación, cuando en la Zona Registral respectiva existan más de un gerente de área registral con facultades para otorgar prórrogas **y ésta (la prórroga) deba alcanzar a títulos que involucran a más de un registro. Este caso, también es aplicable hasta ahora, sólo en la Zona Registral IX Sede Lima.**

5.4.3. EL GERENTE REGISTRAL DE LA SUNARP

Cuando la prórroga de oficio del asiento de presentación, trasciende el ámbito de una zona registral, el órgano competente para emitir la Resolución de prórroga de oficio del asiento de presentación es la Gerencia Registral de la sede central de la SUNAR, cuya sede única queda en la ciudad de Lima.

---

(34) **SEGÚN EL REGLAMENTO GENERAL**, en su art. 27 se establece que el Gerente Registral o Gerente de Área, es el competente para que, mediante Resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puedan prorrogar de oficio y con carácter general hasta por 60 días adicionales al ordinario la vigencia del asiento de presentación.

5.5. LA SUSPENSION DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACION DE UN TÍTULO

La suspensión del plazo de la vigencia del asiento de presentación de un título ingresado al registro para su inscripción, es una institución del derecho registral, incorporado en la legislación peruana, por el reglamento general de los registros públicos que entró en vigencia desde el 1º de octubre del año 2001. (TUO aprobado por Res. Nº 079-2005-SUNARP-SN)

La suspensión de la vigencia del asiento de presentación, **se otorga en virtud de hechos totalmente ajenos al titulo presentado** para su inscripción, estas causales, que originan la suspensión del conteo del plazo de la vigencia del asiento de presentación, son atribuibles a títulos anteriores, con asiento vigente, incompatibles con el titulo suspendido o en todo caso por hechos propios de la institución registral (Reconstrucción de partida, reconstrucción de titulo archivado necesario para la calificación, etc.).

La suspensión, **implica que se detiene el cómputo del conteo del plazo de la vigencia del titulo presentado para su inscripción. En algunos casos se califica y se indica al usuario la suspensión del mismo (Ej. Titulo incompatible) y en otros sólo se le comunicará la suspensión y el motivo (Ej. Reconstrucción de partida, de titulo archivado necesario para calificar, etc).** Concluidas o extinguidas las causas que generaron la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, se reiniciará el conteo del cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación del titulo suspendido.

La suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación de un titulo es otorgada en forma automática, no necesita de resolución autoritativa alguna, están expresamente establecidas en el reglamento general de los registros públicos.

5.5.1. SUPUESTOS QUE ORIGINAN LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE UN TITULO

A) TÍTULO ANTERIOR INCOMPATIBLE CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN VIGENTE

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. (Ej. Dos transferencias realizadas por el titular registral de un inmueble o mueble inscrito), esta suspensión tiene como plazo máximo de duración la suma del plazo faltante para vencer, del titulo incompatible pendiente, y la suma del plazo del titulo suspendido.

Una vez inscrito o tachado el titulo anterior con asiento de presentación vigente, se podrá calificar en forma positiva (inscribir) o denegar la inscripción del titulo suspendido.

B) POR RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDA REGISTRAL EN LA QUE SE INSCRIBIRÍA EL ACTO ROGADO

Esta causal de suspensión de la vigencia del asiento de presentación de un título se presenta cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, **por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva sobre la cual debería inscribirse el título**; la suspensión de la vigencia del título presentado, concluirá una vez que se haya reconstruido la partida registral o al vencimiento del plazo de reconstrucción y no se concluyó el mismo. La reconstrucción de partida está regulada en el art. 117 del Reglamento general y prescribe lo siguiente:

"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".

C) RECONSTRUCCIÓN DE TÍTULO ARCHIVADO NECESARIO PARA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Esta causal de suspensión de vigencia del asiento de Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del art. 123 del Reglamento general **(Reconstrucción de título archivado necesario para calificar un título por falta de antecedente)**. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ésta. La reconstrucción de título está prevista en el art. 123 del Reglamento General que prescribe lo siguiente:

"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".

D) PARTIDA REGISTRAL CON ANOTACIÓN DE BLOQUEO VIGENTE

Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un **título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo registral.** La suspensión concluirá cuando caduque el bloqueo o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada; es decir, una vez vencida la vigencia del bloqueo o inscrito el acto que se reservo la preferencia, se podrá inscribir o calificar en forma negativa el acto cuya vigencia de su asiento de presentación estaba suspendida.

El bloqueo registral es una institución registral que tiene por objeto **RESERVAR LA PRIORIDAD a favor de un acto o negocio jurídico referente a derechos reales** realizados por una persona natural o jurídica, titular de un bien o derecho ya registrado; permitiendo su formalización e inscripción durante la vigencia del bloqueo.

El bloqueo reserva la preferencia registral de un derecho real en proceso de formación, el mismo que debe ser formalizado dentro de los **60 días hábiles** que dura la vigencia de la anotación del bloqueo; es decir, el bloqueo no constituye una inscripción en sí mismo, **sino que es de carácter instrumental, es un medio, porque sirve para los fines de la inscripción futura.**

Por lo tanto en aplicación del art. 4º de la Ley 18278 modificada por la Ley 26481, durante la vigencia del bloqueo, **el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de de la anotación de bloqueo**, es por ello que la vigencia del asiento de presentación de los títulos presentados posteriores al bloqueo, son suspendidos.

El bloqueo registral se inscribe (anotación preventiva) en mérito a la **solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva, salvo presentación electrónica**, conforme lo establece el art.103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, modificado por la Resolución Nº 309-2009-SUNARP-SN del 05-10-2009.

6. FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral, al igual que los diferentes procedimientos que existen ante los organismos del Estado: Poder Judicial, Congreso de la República, Instituciones Constitucionalmente Autónomas, etc. tienen una etapa de inicio o postulatoria y una de término.

El procedimiento administrativo, es definido por el art. 29 de la Ley 27444 de la siguiente manera:

"Se entiende por procedimiento administrativo al conjunto de actos y diligencias tramitados en las entidades, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados".

En cuanto al Procedimiento Registral, éste es uno de carácter especial de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No admite apersonamientos de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. En cuanto a la conclusión del procedimiento registral, existen dos formas de conclusión del mismo: la inscripción del titulo y el desistimiento total de inscripción.

De las dos formas de conclusión del procedimiento de inscripción, explicamos a continuación.

6.1. CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL POR INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO

La inscripción de un título, es el producto de una calificación positiva del mismo, se da cuando éste ha cumplido con los requisitos materiales y formales establecidos en las normas legales aplicables y además se adecúa a los antecedentes registrales, generando así el asiento de inscripción o anotación, según sea el caso, los mismos que surten efectos partir de la fecha, hora, minuto y segundo del asiento de presentación del título en el Diario.

Se debe precisar que la inscripción o acceso al registro de un título, no significa que los títulos con causales de nulidad o anulabilidad sean convalidados por el registro, por cuanto lo único que hace el registro es publicitarlos y legitimarlos estableciendo una presunción **Juris Tantum**, de que el contenido de los asientos se presumen ciertos y válidos; sin embargo, las partes o el Poder Judicial pueden modificar el sentido del acto inscrito o nulidad o cancelación del acto o derecho inscrito.

Según el art. 1º del RGRP, el procedimiento registral, tiene por finalidad la inscripción de un título, consecuentemente inscrito éste, el procedimiento registral ha concluido, con relación al titulo en particular.

Entonces, la primera forma o causa por el cual el procedimiento registral concluye, es por la inscripción del titulo; sin embargo, es bueno precisar que la inscripción registral no convalida actos nulos o anulables.

6.2. CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, POR DESISTIMIENTO TOTAL DE LA ROGATORIA DE INSCRIPCIÓN

El desistimiento de la rogatoria de inscripción es la segunda forma por la que concluye el Procedimiento Registral; sin embargo, sobre este tema existe una serie de requisitos y formalidades que se deben tener en cuenta, a fin de evitar posibles dudas, que

desarrollaremos a continuación.

El desistimiento de inscripción de un título, es un acto de manifestación de voluntad por la cual el presentante del título en forma expresa y necesariamente por escrito, elimina los efectos jurídicos de uno, varios o de todos los actos jurídicos inscribibles, que oportunamente solicitó su inscripción en el formato solicitud de inscripción de título.

El desistimiento puede ser parcial referido a uno o varios actos, quedando subsistente otros actos del titulo en tramite, y en el caso del desistimiento total de inscripción, se refiere a todos los actos jurídicos contenidos en el título.

6.2.1. LA RETRACTACIÓN DEL DESISTIMIENTO.

Aunque el Reglamento General de los Registros Públicos no regula de manera expresa la institución de la retractación del desistimiento de la inscripción de un título en trámite, somos de opinión que sí **es posible aceptar la solicitud de retractación o desistimiento del desistimiento de la inscripción de un título, siempre que éste (el desistimiento) aún no haya sido atendido por el Registrador competente.**

6.2.2. CLASES DE DESISTIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO

Existen básicamente dos clases de desistimiento de la inscripción de un título:

A) EL DESISTIMIENTO TOTAL DE INSCRIPCIÓN

El desistimiento de la inscripción es la posibilidad que la ley otorga al presentante del titulo o de la persona legitimada para hacerlo, de solicitar la no inscripción de un acto o varios inscribibles de un título en trámite. Procede respecto a títulos que aún no se hayan inscrito; es decir, después de haberse presentado por el Libro Diario y antes de que el mismo sea inscrito.

El desistimiento total de la inscripción de un título, implica que se debe desistir de la totalidad de actos que contiene el titulo así por ejemplo si un titulo tiene dos compra ventas o la hipoteca de recae en tres inmuebles, el desistimiento debe ser de las dos compra ventas o de las dos hipotecas, caso contrario sería un desistimiento parcial y no total.

El desistimiento total de la inscripción de un título, tiene como consecuencia la tacha del mismo, por parte del Registrador Público, y éste debe liquidar los derechos respectivos a devolver teniendo en cuenta que se debe devengar los derechos por concepto de trámite o presentación por cada acto o derecho que se solicitó su inscripción y además debe ordenar la devolución de todos los documentos presentados por el usuario, los

mismos que serán entregados por mesa de partes.

B) EL DESISTIMIENTO PARCIAL DE INSCRIPCIÓN

En el desistimiento parcial de inscripción de un titulo, también es la posibilidad que tiene el presentante para solicitar la no inscripción de uno o más actos o derechos inscribibles contenidos en el título en trámite, quedando subsistente o tramite por lo menos un acto o derecho inscribible contenido en el título.

El desistimiento parcial procede únicamente cuando se refiera a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles, caso contrario no es procedente atender el desistimiento parcial de los actos o derechos contenidos en el título.

En el desistimiento parcial el Registrador Público, sólo se limitará a calificar e inscribir, si fuera el caso, al acto o derecho del cual no se ha presentado desistimiento y con respecto a los actos desistidos se limitará a no calificarlos, no siendo necesaria la emisión de esquela de tacha alguna, sólo liquidará los derechos a devolver, con relación a los actos desistidos.

6.2.2. PERSONAS LEGITIMADAS PARA PRESENTAR EL DESISTIMIENTO

En términos generales, en primer lugar, la persona legitimada para desistirse total o parcialmente de la solicitud de inscripción es el presentante del título; sin embargo, existen una serie de variantes a tener en cuenta que explicaremos a continuación.

Cuando el presentante del título, indicó en el formato de solicitud de inscripción que actúa en representación de otra persona, la facultad de desistimiento total o parcial, podrá ser ejercida indistintamente por cualquiera de ellos, presentante del título o del titular del derecho.

El presentante del título, sólo él puede desistirse de la solicitud de inscripción del título cuando éste en el formulario de solicitud de inscripción no indicó que actúa a nombre de otra persona natural o jurídica. **Ni siquiera los otorgantes del título pueden desistirse cuando el presentante es una persona distinta a ellos.** Esta limitación en cuanto a las personas que están facultadas para que puedan solicitar el desistimiento, es una previsión, en el sentido de que el tercero presentante distinto a los otorgantes del acto o derecho, puede tener en muchos casos intereses totalmente opuestos, respecto a la solicitud de inscripción del título.

Así por ejemplo un acreedor tiene todo el interés en que se inscriba una transferencia de un inmueble determinado a favor de su deudor (ej. ya sea por compra venta, donación, anticipo de legítima, por sucesión intestada o testamentaria, etc.) a los efectos de una

vez inscrita la transferencia a favor de su deudor, para posteriormente trabar medidas cautelares sobre el bien de su deudor (ej. anotación de demanda o embargo).

En el ejemplo antes indicado, es evidente que el presentante del título (acreedor) y el adquirente del bien (deudor), tienen intereses totalmente antagónicos, por lo que el titular del derecho de propiedad no podrá desistirse del título, por no tener la calidad de presentante. En estos casos los Registradores Públicos, no tendrán que hacer indagación alguna, debiendo limitarse a revisar el contenido del formato de solicitud de inscripción para verificar si el presentante actuaba en representación del titular del derecho o no.

En el caso de títulos conformados por resoluciones j***udiciales 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 de título que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Consecuentemente en todos los casos de resoluciones judiciales inscripciones derivados de procesos civiles, el presentante del título no podrá desistirse del acto o derecho en trámite.

6.2.4. ACTOS REGISTRALES NO DESISTIBLES POR EL PRESENTANTE

Están excluidos del desistimiento total o parcial, las resoluciones judiciales inscribibles, **derivados de procesos penales y laborales.**

Las resoluciones inscribibles, ***derivados de procesos penales,*** no procede el desistimiento, porque en ellos existe un interés público que cautelar; y, en el caso de los ***derivados de procesos laborales***, no procede el desistimiento porque podría afectar derechos irrenunciables de los trabajadores, afectación que correspondería determinar a la autoridad judicial competente, de conformidad con las normas de la ley 26636.

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.

6.2.5.FORMALIDADES DEL DESISTIMIENTO Y LA RESERVA DE INSCRIPCIÓN

SOBRE EL DESISTIMIENTO DE INSCRIPCIÓN, de conformidad con lo prescrito por el art. 13 del Reglamento General de los Registros Públicos, la formalidad del desistimiento de la solicitud de inscripción, se debe realizar **mediante escrito con firma legalizada por Notario o fedatada ante el fedatario de SUNARP**. En el caso de que el presentante sea un Notario, su desistimiento no requerirá de legalización de firma.

El desistimiento se tramitará utilizando la misma vía que el reingreso.

SOBRE LA RESERVA DE INSCRIPCIÓN, ésta se debe realizar en el mismo formato de solicitud de inscripción que en forma gratuita entregan en las oficinas registrales a los usuarios, llenando en el rubro correspondiente los actos o derechos de los cuales solicita su no inscripción.

En conclusión, la Reserva de Inscripción como el Desistimiento de la solicitud de Inscripción son la expresión en forma negativa del Principio Registral de Rogación.

La reserva de inscripción se efectúa al momento de la presentación del título en el Libro Diario (caja), mientras que el desistimiento es el acto procesal que se presenta después de haberse ingresado el título al Registro y antes de que se inscriba el acto o derecho.

La RESERVA DE INSCRIPCIÓN es previa al inicio del procedimiento registral, mientras que EL DESISTIMIENTO se da respecto de un TITULO EN TRAMITE.

6.3. CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL POR CADUCIDAD DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO.

La caducidad del asiento de presentación de título, es otra de las causales por las que el Procedimiento Registral concluye.

El art. 43 del RGRP, prescribe:

> *"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"*

La tacha por caducidad del asiento de presentación también denominada TACHA PROCESAL, es aquella que da por vencimiento de la vigencia del asiento de presentación, lo que difiere de la Tacha Sustantiva de un título, la que se da cuando el título presentado adoleciera de defecto insubsanable.[35]

La lógica consecuencia del vencimiento del plazo del asiento de presentación, además de dar por concluido el procedimiento registral, el Registrador Público, deberá devolver la totalidad de los documentos presentados por el usuario, a los efectos de que pueda, si lo estima conveniente, presentarlos nuevamente, subsanando, los defectos u obstáculos

(35) **LA TACHA SUSTANTIVA**.- Se da por defecto insubsanable y presenta por cuatro causales o motivos: 1.- Defecto insubsanable que afecta la validez del acto material, originando la nulidad del mismo. 2.- Cuando el título no contenga acto inscribible (ej. Transferencia de acciones en Sociedad Anónima). 3.- Cuando el título no sea de competencia de la oficina registral en el que se presento el título. 4.- Cuando exista obstáculos insalvables (ej. Partida cerrada por duplicidad).

que impidieron la inscripción del título tachado.

Nada impide que el mismo título sea presentado nuevamente, puesto que la conclusión del procedimiento registral por caducidad del asiento de presentación se debe única y exclusivamente por haber transcurrido el tiempo y no haber subsanado las observaciones o el pago de mayor derecho.

Haciendo un paralelo con el procedimiento judicial, en éste si existe la institución de la cosa juzgada; sin embargo, en el procedimiento administrativo registral no existe tal institución (la cosa juzgada), por lo tanto un título tachado puede ser presentado varias veces para su inscripción, hasta subsanar los defectos de forma o de fondo advertidos y comunicados por el Registrador; es decir, a pesar de haber adquirido la condición jurídica de cosa decidida, por haber sido resuelta por el Tribunal Registral, el título puede perfectamente ser presentado varias veces para su inscripción registral. No exista norma que lo prohíba.

7. LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

7.1. OBJETO DE LOS MEDIOS IMPUGNATORIOS

Teniendo en cuenta que la expectativa del presentante de todo título es que éste se inscriba, además el Reglamento General de los Registros Públicos, también establece como finalidad del procedimiento registral la inscripción del título. Sin embargo, en la primera calificación, un promedio del 30% de los títulos es denegada su inscripción por defectos subsanables y en otros, por defectos insubsanables.

Frente a la denegatoria de inscripción los usuario tienen dos opciones, la 1ra es subsanar los defectos del titulo comunicados por el Registrador, dentro del plazo otorgado por el RGRP y la 2da opción es la de hacer uso de los medios impugnatorios que faculta el Reglamento General.

Siendo la calificación de un título, un acto humano y por lo tanto por ser así, está sujeto a posibles errores, defectos en la calificación o adopción de criterios interpretativos debatibles, la Ley ha establecido mecanismos para que el usuario haga valer su derecho solicitando ya sea la revisión de la calificación del titulo por el mismo Registrador, a través de la Reconsideración o, impugnar decisión del Registrador a través de la **Apelación** ante el órgano colegiado denominado Tribunal Registral, quienes en mejor perspectiva-colegiada apreciaran la decisión del Registrador y concluirán resolviendo por la ratificación de la decisión del Registrador, Confirmándola, o desvirtuarán la misma, Revocándola.

El objeto de la apelación es la CALIFICACIÓN NEGATIVA del Registrador o Abogado Certificador (Esquela de Observación, Liquidación, o Tacha), a fin de que se verifique si el mismo se ajusta o no a la normatividad vigente o criterios adoptados como precedentes de observancia obligatoria.

Sólo es impugnable las calificaciones de orden negativo; es decir, las no favorables a la inscripción, como ya se dijo las observaciones por defectos subsanables (Art, 40 del RGRP), las tachas del título, por defectos insubsanables (Art. 42 del RGRP), liquidaciones del títulos (Art. 41 del RGRP).

Es oportuno reiterar que la autonomía es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, así la ley de Creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, Ley 26366, en su Art. 3, parágrafo a), ha establecido expresamente lo siguiente :

> *"Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el* ***ejercicio de sus funciones registrales****; (...) "*

Sin embargo también es bueno precisar que la autonomía exclusiva y excluyente que tiene el Registrador para calificar un título determinado, el mismo tiene que ser ejercido dentro de los parámetros que establecen la Ley, los Reglamentos Registrales y los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados por el Tribunal Registral; es decir, no es una autonomía arbitraria.

7.2. EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN.

En el ámbito registral, el recurso de reconsideración, es el medio impugnatorio por excelencia, en virtud del cual el presentante del título solicita, al mismo Registrador o Abogado Certificador, que reexamine el título o la solicitud de publicidad formal presentada y que le fue calificado en forma negativa. La reconsideración implica el reingreso del título adjuntando nuevos documentos, cancelando el mayor derecho o argumentando jurídicamente.

El Registrador en uso de su Autonomía en la calificación registral, decidirá si lo argumentado por el presentante del título, o la nueva prueba aportada, han cumplido con su fin que es subsanar los defectos advertidos.

Pueden ser objeto de reconsideración todas las decisiones del Registrador de orden negativo; es decir, las no favorables a la inscripción: Observaciones por defectos subsanables (art, 40 del RGRP), las tachas del título, por defectos insubsanables (art. 42 del RGRP), liquidaciones del títulos (art. 41 del RGRP) y las decisiones emitidas por el abogado certificador.

El fundamento del recurso de reconsideración estriba en permitir que el mismo Registrador o Abogado Certificador que conoció el titulo lo revise nuevamente y pueda corregir su posible error o criterio de calificación, si lo hubiera, en todo caso evaluar una nueva calificación en virtud de la nueva documentación subsanatoria que se adjunta.

Sí el Registrador Público o Abogado Certificador reconoce el posible error, el criterio discutible, a partir del recurso administrativo de reconsideración, deberá proceder a modificar el sentido de su decisión e inscribir el título y así evitar el recurso de apelación u otro recurso administrativo de control posterior.

7.2.1. PLAZO PARA PRESENTAR LA RECONSIDERACIÓN.

El plazo para presentar el Recurso de Reconsideración es hasta **el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación del título**. Vencido dicho plazo se rechazará de plano el recurso. Debemos indicar que un titulo observado o liquidado su plazo de vigencia total es de 60 días hábiles, que es la suma de los 35 días ordinarios y 25 por prórroga automática por haber sido observado o liquidado.

En el caso de un título tachado, la apelación debe ser efectuada hasta el día 28 de la vigencia del mismo, ya que a los títulos tachados no les aplica la prórroga automática de 25 días hábiles previstos para los títulos observados, liquidados o en los que el área de catastro emite informe. Un título tachado, su plazo máximo de vigencia es de 35 días hábiles.

El plazo adicional razonable de 25 días hábiles, previsto para la reconsideración de la calificación de un título, tiene su fundamento en el otorgar, al usuario para los efectos de las subsanaciones de los defectos advertidos o el pago de mayores derecho, los cuales se hicieron conocer al usuario oportunamente.

7.3. RECURSO DE APELACIÓN

La Apelación, a la calificación negativa de los títulos efectuada por los Registradores Públicos o contra la denegatoria de atención a la publicidad formal por parte del Abogado Certificador, es el recurso administrativo por el cual el presentante lo interpone ante el emisor de la calificación negativa, para que éste eleve al órgano jerárquicamente superior, Tribunal Registral, quien resuelve en segunda y última instancia administrativa registral.

El recurso de apelación no requiere de nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del titulo inscribible desde la perspectiva de fundamento de puro derecho.

Pueden ser objeto de Recurso de Apelación todas las decisiones del Registrador de orden negativo; es decir, las no favorables a la inscripción: Observaciones por defectos subsanables (Art, 40 del RGRP), las tachas del título, por defectos insubsanables (Art. 42 del RGRP), Liquidaciones del títulos (Art. 41 del RGRP) y las decisiones emitidas por el Abogado certificador.

Específicamente, según el ***art. 142 del RGR****, prescribe que 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.

Se precisa que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

7.3.1. PLAZOS PARA PRESENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN

El Recurso de Apelación se presenta ante el mismo Registrador o Abogado Certificador que emitió la esquela de calificación negativa para que éste lo eleve al Tribunal Registral conjuntamente con el título apelado.

Los plazos para presentar el Recurso de Apelación, están expresamente establecidos en el **art. 144** del Reglamento General de los Registros Públicos y son los siguientes:

a) En el procedimiento registral para la inscripción de un título, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

b) En los casos de decisiones de los Registradores, Abogados Certificadores, respecto de las solicitudes de certificados y las demás decisiones de los Registradores, **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.

c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro fiscal de ventas a plazos **(RFVP), dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.**

7.3.2. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD DE LA APELACIÓN

Los requisitos de admisibilidad, son aquellos de orden procesal; es decir, de forma por lo que tiene que cumplirse de manera ineludible, ya que de omitirse o cumplirse de manera defectuosa, se corre el riesgo de que la apelación sea declarada inadmisible.

Los requisitos de admisibilidad del recurso de apelación son los siguientes:

1.- Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;
2.- 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 el caso de títulos de oficinas receptoras (art. 21 del RGRP).
3.- La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;
4.- Los fundamentos de la impugnación; el lugar, fecha y firma del recurrente;
5.- La autorización del **abogado colegiado**, con la firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.

7.4. LA ACCIÓN CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA ANTE EL PODER JUDICIAL

Culminado el Procedimiento Administrativo Registral con la Resolución emitida por el Tribunal Registral, y éste ha confirmado la denegatoria, dicha denegatoria ha adquirido la calidad de cosa decidida y ha adquirido la calidad de cosa decidida al haber agotado la segunda y última instancia administrativa.

Frente a la denegatoria a la inscripción que ha adquirido la calidad de cosa decidida, el presentante del título, también llamado usuario, tiene el derecho, si lo cree pertinente, a llevar dicha denegatoria de inscripción ante la autoridad judicial competente a través de la acción contenciosa administrativa.

La Acción Contenciosa Administrativa procede contra lo resuelto por el Tribunal Registral, que deniega la inscripción del título presentado, ya sea confirmando la calificación negativa efectuada por el Registrador, o declarando la improcedencia del recurso de Apelación; **dicha resolución emitida por el Tribunal Registral constituye segunda y última instancia administrativa, por lo tanto estamos ante una Resolución que ha causado estado** y al presentante del título, si así lo cree necesario, tiene expedito su derecho para interponer la demanda contenciosa administrativa ante el Poder Judicial, al amparo del art. 164 del Reglamento General de los Registros Públicos.

La Acción Contenciosa Administrativa tiene sustento constitucional en el **art. 148 de la Constitución**, la misma que prescribe que lo siguiente:

"Las Resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso administrativa".

El Procedimiento Contencioso Administrativo, previsto en la Constitución del año 1993 requiere el agotamiento previo de las vías internas administrativas, a fin de que

proceda la impugnación ante la autoridad jurisdiccional. Caso contrario sería convertir en inútiles los procedimientos predeterminados para ser resueltos por la autoridad administrativa y recargar con más expedientes al Poder Judicial.

El Proceso Contencioso Administrativa, en nuestro país, es regulado en la actualidad por la **ley N° 27584**, denominada ***"Ley del Proceso Contencioso Administrativo"***, la misma que establece en su art. 1° que la acción contencioso administrativa prevista en el art. 148 de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la Administración Pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados. Culmina el artículo acotado indicando que para los efectos de la Ley 27584, la acción contencioso administrativa se denominará **proceso contencioso administrativo.**

La Ley 27584 de fecha 22 de Noviembre del 2,001 y publicada el 07 de Diciembre del mismo año, derogó los artículos del 540 al 545 del Código Procesal Civil, que regulaban el Proceso Contencioso Administrativo del art. 148 de la Constitución bajo el título de " Impugnación de Acto o Resolución administrativo ".[36]

7.4.1. PLAZO PARA INTERPONER LA ACCIÓN CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA

En cuanto al plazo para interponer la acción contenciosa administrativo ante el Poder Judicial el art. 17 de la Ley 27584 modificado por el Decreto Legislativo N° 1067 establece un plazo de tres **(03) meses** contados desde el conocimiento o notificación de la actuación impugnada, precisando que se contabiliza desde lo que ocurra primero.

7.4.2. COMPETENCIA FUNCIONAL DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

En relación a la competencia funcional, de conformidad con el artículo 9° de la ley del proceso contencioso administrativo, modificado por el Decreto Legislativo N° 1067, publicado el 28 junio del 2008, establece lo siguiente:

> ***"Artículo 9.- Competencia funcional.-***
> *Tiene competencia funcional para conocer el proceso contencioso administrativo en primera instancia el Juez Especializado en lo Contencioso Administrativo.*

(36) **El art. 540 del C.P.C.** establecía que la demanda contencioso - administrativa, tenía por finalidad que se declare la invalidez o ineficacia del acto o Resolución Administrativa; **Mientras que la ley 27584** va más allá y establece que en este procedimiento, además de la nulidad total o parcial o ineficacia de actos administrativos, se puede obtener:
a) El reconocimiento o restablecimiento del derecho o interés jurídicamente tutelado y la adopción de las medidas o actos necesarios para tales fines;
b) la declaración de contraria a derecho y cese de una actuación material que no se sustente en acto administrativo;
c) se ordene a la administración pública la realización de una determinada actuación a la que se encuentre obligada por mandato de la Ley o en virtud de Acto Administrativo firme.

Cuando el objeto de la demanda verse sobre una actuación del Banco Central de Reserva, Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores, Tribunal Fiscal, Tribunal del INDECOPI, Organismo Supervisor de Contrataciones del Estado - OSCE, Consejo de Minería, ***Tribunal Registral****, Tribunal de Servicio Civil y los denominados Tribunales de Organismos Reguladores, es competente, en primera instancia,* ***la Sala Contencioso Administrativa de la Corte Superior respectiva.*** *En este caso, la Sala Civil de la Corte Suprema resuelve en apelación y la Sala Constitucional y Social en casación, si fuera el caso.*

En los lugares donde no exista Juez o Sala especializada en lo Contencioso Administrativo, es competente el Juez en lo Civil o el Juez Mixto en su caso, ***o la Sala Civil correspondiente.****"*

7.4.3. COMPETENCIA TERRITORIAL DEL PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

El maestro Guillermo Cabanellas en su diccionario enciclopédico de derecho usual, nos enseña que competencia en sentido lato es contienda oposición, en cualquier sentido de agresión o lucha. En sentido jurisdiccional, incumbencia, atribuciones de un Juez o Tribunal; capacidad para conocer de un juicio o una causa. (...)[37]

La competencia es el ejercicio válido de la jurisdicción. Como sabemos los elementos de la competencia son 05, de los cuales 04 son absolutos: 1) la materia; 2) la cuantía; 3) el turno; y d) el grado. El quinto elemento, el territorio, conforma la competencia relativa; es decir, las partes teniendo en cuenta factores de economía u otro factor pueden modificarlo, es más, en algunos casos una de las partes puede establecerlo, según lo facultado por la ley.

En el proceso contencioso administrativo, contra las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, es aplicable el art. 8vo de la ley N° 27584, modificado el Decreto Legislativo N° 1067, publicado el 28 junio 2008, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 8.- Competencia territorial

Es competente para conocer el proceso contencioso administrativo en primera instancia, a elección del demandante, el Juez en lo contencioso administrativo del ***lugar del domicilio del demandado o del lugar donde se produjo la actuación materia de la demanda*** *o el silencio administrativo."*

(37) CABANELLAS, Guillermo: **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**: Tomo II; Bs. As. Argentina; 25ª Edic.; Edit. Heliasta; P. 229

CAPÍTULO QUINTO:
LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

CAPÍTULO QUINTO

LA CALIFICACION REGISTRAL DE LOS TITULOS

SUMARIO:

1. DEFINICIÓN DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

CONCEPTOS GENERALES

La calificación registral, es el acto personal, integral e indelegable que realiza el Registrador Público, que consiste en examinar los diversos aspectos materiales y formales de los instrumentos o documentos que se presentan al registro para su inscripción, y que en mérito a ellos se fundamenta inmediata y directamente el futuro asiento registral de inscripción del derecho o acto inscribible.

También forman parte del título los documentos que complementan o coadyuvan a que se realice la inscripción.

La calificación registral es aquella decisión técnica jurídica y eminentemente material-formal, que realizan los Registradores Públicos, por el cual se declara que el acto o derecho es inscribible o no.

En la calificación registral, el Registrador es un órgano activo, dinámico, predispuesto a inscribir, para lo cual no sólo verifica las formalidades de la documentación presentada, sino que por disposición de la Ley, está obligado a verificar la legalidad de los actos y derechos de los cuales se efectúa la rogatoria de inscripción.

La calificación registral, se efectúa sólo **en mérito a la información que suministra el usuario o presentante del título,** y desde luego con los datos que se constan en los antecedentes registrales. No puede el Registrador fundar su calificación del título en información que tenga o haya obtenido en forma particular, extra registral, sobre la verdadera situación de los actos y derechos a calificar.

La función calificadora del Registrador **es obligatoria**, conforme se desprende del art. 2011 del Código Civil de 1984, que prescribe que:

*"Los registradores **califican** la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos... ".*

El art. 2011 del Código Civil peruano, que tiene su correlato legislativo en el art. 18 de la ley Hipotecaria Española, la que prescribe:

***"Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad**, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro "*[38]

En la legislación comparada, **las escribanas Uruguayas Ranzetti y Carmen Salto**, sobre calificación registral nos dicen:

*"La calificación registral es una tarea que el Registrador debe necesariamente que cumplir y bajo su responsabilidad, debiendo hacerlo **dentro del plazo máximo de 05 días hábiles a partir de la presentación del documento al Registro**. Así lo determina el art. 64 inciso primero de la Ley N° 16871"*[39]

DEFINICIÓN DE CALIFICACION REGISTRAL

En principio se debe precisar que la calificación registral es UN DEBER - DERECHO del Registrador o Tribunal Registral, que es definido por el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera:

(38) Editorial Civitas : **LEGISLACION HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO MERCANTIL**: Madrid España; Año 1,996; Edición Decimoséptima; P. 41

(39) RANZETTI, Ana María y SALTO DE RODRIGUEZ, Carmen: **PRINCIPIOS REGISTRALES;** Montevideo – Uruguay; Año 2009; Edit. Máster Graf SRL; Pp. 79.

"La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el Registrador, y en su caso el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable.
No puede ser objeto de consulta los Títulos sujetos a calificación".

De la definición que nos brinda el Reglamento General, vamos a explicar las tres (03) principales características de la Calificación Registral.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

La calificación registral, que efectúa el Registrador Público y el Tribunal registral, tiene las siguientes características relevantes:

2.1. LA CALIFICACIÓN IMPLICA LA EVALUACION INTEGRAL DEL TITULO

Esta característica de la calificación registral, de integralidad de la misma, implica que el Registrador Público debe realizar el examen total del título en la primera oportunidad que tenga que efectuarla y no en forma sucesiva.

Frecuentemente, los señores Registradores Públicos, efectúan más de una Observación sobre un mismo título, lo que aparentemente significaría que dichos funcionarios estarían incumpliendo sus funciones, lo cual desde luego en la mayoría de los casos no es cierto.

Lo que sucede es que en algunos títulos que son observados, ya sea por no haberse presentado la documentado en forma incompleta, o con confección errónea del acto o derecho, desde luego para ser subsanados, al reingreso del mismo el usuario presenta nueva documentación, por lo tanto se procede a una segunda calificación sólo respecto a la nueva documentación ingresada, por lo tanto no existe doble calificación o calificación en cascada, sino calificación a la nueva documentación adjuntada en el reingreso.

La segunda esquela que se emite en el mismo procedimiento de la calificación de un título, es lógico que tiene que darse si la nueva documentación está defectuosa o no es la pertinente, por cuanto se trata de la calificación a la nueva documentación, por lo tanto no se vulnera el aspecto de evaluación integral del título.

2.2. AUTONOMÍA DEL REGISTRADOR Y TRIBUNAL REGISTRAL EN LA CALIFICACIÓN

Los Registradores Públicos en primera instancia y el Tribunal Registral en Segunda Instancia Administrativa Registral gozan de AUTONOMIA en el desarrollo de su función calificadora de los títulos, esta autonomía significa que en el campo de la calificación registral, tanto el Registrador como el Tribunal, **deben calificar los títulos de manera independiente, libre de influencia y con criterio razonable, dentro de los**

límites que establece el derecho positivo aplicable a todo acto o derecho inscribible. Es decir la autonomía significa aplicar la Ley, el criterio razonable, pero nunca ir contra la ley y mucho menos ser arbitrarios, caprichosos, injustos o abusivos.

Es oportuno precisar que la autonomía del Registrador y Tribunal Registral es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, así la ley de Creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, Ley 26366, en su Art. 3, parágrafo a), ha establecido expresamente que:

"Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

a) La autonomía de sus funcionarios en el ***ejercicio de sus funciones registrales;*** *(...)"*

2.3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL ES PERSONAL E INDELEGABLE

El ejercicio personal e indelegable de la calificación registral de los títulos por parte de Los Registradores Públicos y del Tribunal Registral, no es sino la materialización de la atribución exclusiva y excluyente que otorga la Ley a dichos funcionarios para que ejerzan dicha función dentro de los límites de competencia por el Territorio o por la materia.[40]

Esta característica de la calificación registral de ser personal e indelegable, tiene además, el componente de que esta calificación es INEXCUSABLE Y OBLIGATORIA.

Es decir el Registrador o Tribunal deben ejercer su función en forma personal, estando prohibidos de efectuar consultas sobre títulos que estén trámite.

Sobre el particular el Autor Español Diez Picazo, citado por Jorge Gonzáles Loli precisa lo siguiente:

> *"El Registrador no puede dudar en materia de calificación ni tampoco suspender su enjuiciamiento pidiendo consejo o parecer de la superioridad. Se entiende que la Ley es completa y que en ella se encuentran todos los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo la calificación"*[41]

---

(40) **COMPETENCIA POR EL TERRITORIO.**- La Competencia territorial del Registrador, está directamente relacionada con la competencia otorgada por la Ley a cada una de las 58 Oficinas Registrales que existen en el Perú, por ejemplo el Registrador de Predios de la Oficina Registral de Piura, este es competente sólo para calificar títulos de Predios ubicados en las provincias de Piura, Paita, Sechura y Morropon, del departamento Piura. **COMPETENCIA POR LA MATERIA.**- en cuanto a la competencia por la materia se debe tener en cuenta los Registros previstos en el art. 2º de la Ley 26366, del 16-10-1,994, y lo que los Jefes Zonas asignen a cada Registrador.

(41) Citado por: GONZALES LOLI, Jorge Luis: COMENTARIOS **AL NUEVO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS**: Lima- Perú; Año 2,002; Edit. Gaceta Jurídica; P.208.

Sobre indicado por el autor español Diez Picazo discrepamos ya que el Estado tiene como una de las garantías frente al administrado de ser predecible, por lo tanto los funcionarios de los distintos poderes del Estado, Ejecutivo, Legislativo o Judicial, antes de resolver pueden y deben estudiar y consultar la legislación y precedentes aplicables a los casos concretos que van a resolver, es más, este mecanismo de consulta a los colegas del mismo rango o al superior es usual en la practica diaria en la administración.

3. ÓRGANOS ENCARGADOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

3.1. A NIVEL ADMINISTRATIVO: ORGANOS ADMINISTRATIVOS:

3.1.1. PRIMERA INSTANCIA: EL REGISTRADOR PÚBLICO

El Procedimiento Registral a nivel administrativo tiene dos instancias, la primera a cargo del REGISTRADOR PUBLICO y la segunda instancia a cargo del Tribunal Registral.

El Registrador Público es el profesional del derecho encargo de determinar el acceso al registro de un determinado titulo que contiene un acto o derecho inscribible.

Los Registradores por mandato expreso del art. 6º de la Ley 26366 acceden al cargo por concurso público de méritos.[42]

3.1.2. SEGUNDA INSTANCIA: EL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal Registral, es un órgano colegiado y constituye la Segunda y última Instancia Administrativa Registral con Competencia Nacional. Está conformado por Salas descentralizadas e itinerantes, que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral.

Al resolver las apelaciones el Tribunal Registral podrá pronunciarse:

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

(42) **REQUISITOS PARA SER REGISTRADOR PÚBLICO:** Ser peruano, tener título de abogado y estar colegiado. Haber ejercido como mínimo 02 años como asistente registral o, en su defecto, acreditar por lo menos 04 años de ejercicio profesional y haber aprobado en Concurso Público de Méritos.

Tratándose de los incisos **a)** y **b)** cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

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

El acceso al cargo de Vocal del Tribunal Registral se efectúa mediante concurso público de méritos, conforme a ley.[43]

3.2. LAACCIONCONTENCIOSAADMINISTRATIVA:FUNCIONCALIFICADORA DEL PODER JUDICIAL.

Culminado el Procedimiento Administrativo Registral con la Resolución emitida por el Tribunal Registral, y éste resuelve en el sentido de que no es posible inscribir el título presentado, ya sea confirmando la calificación negativa efectuada por el Registrador, o es declarado improcedente el recurso de Apelación por el Tribunal Registral; dicha resolución emitida por el tribunal registral constituye la segunda y última instancia administrativa, por lo tanto estamos ante una Resolución que ha causado estado, consecuentemente el presentante del título, si así lo cree conveniente, tiene expedito su derecho para interponer la demanda contenciosa administrativa ante el Poder Judicial, al amparo del art. 164 del Reglamento General de Los Registros Públicos.

La Acción Contenciosa Administrativa tiene sustento constitucional en el art. 148 de la Constitución, la misma que prescribe lo siguiente:

> *"Las Resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso administrativa".*

El Proceso Contencioso Administrativa, en nuestro país, es regulado en la actualidad por la **Ley 27584**, denominada ***"Ley del Proceso Contencioso Administrativo"***, la misma que establece en su art. 1° que la acción contencioso administrativa prevista en el art. 148 de la Constitución Política tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de las actuaciones de la Administración Pública sujetas al derecho administrativo y la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados. Culmina el artículo acotado indicando que para los efectos de la Ley 27584, la acción contencioso administrativa se denominará proceso contencioso administrativo.

---

(43) **Res. N° 283-2009-SUNARP-SN: Artículo 6.- Vocal del Tribunal Registral.**- Para acceder al cargo de Vocal del Tribunal Registral, se requiere ser peruano, tener Título profesional de Abogado, estar colegiado, haber ejercido como mínimo 4 (cuatro) años la función de Registrador, o acreditar por lo menos 8 (ocho) años de ejercicio profesional, y haber aprobado el Concurso Público de Méritos.

En el proceso contencioso administrativo, contra las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, es aplicable el art. 8vo de la ley Nº 27584, modificado el Decreto Legislativo N° 1067, publicado el 28 junio 2008, cuyo texto es el siguiente:

> **Artículo 8.- Competencia territorial**
> Es competente para conocer el proceso contencioso administrativo en primera instancia, a elección del demandante, el Juez en lo contencioso administrativo del lugar **del domicilio del demandado** o del **lugar donde se produjo la actuación materia de la demanda** o el silencio administrativo.

4. ASPECTOS DE LA CALIFICACION REGISTRAL

El artículo 2011 del Código Civil Peruano, (Concordante con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos), prescribe lo siguiente:

> *"Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registro públicos.*
>
> *Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro".*[44]

Del tenor del artículo transcrito, los Registradores Públicos, del Sistema Nacional de los Registros Públicos, verifican de todo documento que se le presente para su inscripción, cuatro (04) aspectos fundamentales, que son los siguientes:

4.1. LA LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS

En cuanto a este aspecto de la calificación registral, significa evaluar la idoneidad del tipo de documento que se presenta al registro para la inscripción del acto o actos que contiene, así tenemos por ejemplo que para inscribir la transferencia de un inmueble, es necesario que este contrato conste en Escritura Pública, por ser la formalidad exigida por la Ley.

En el caso de solicitudes de inscripción de contratos de garantía real, como son la anticresis, la hipoteca, es necesario también que éstos consten en escritura Pública, conforme lo establece por ejemplo los artículos 156, 295, 296, 1,092, 1,098 y 1,625 del

(44) Art. 2011 del Código Civil, modificado por la 1ra. Disposición modificatoria del TUO del CPC (D.Leg 768) autorizado por R.M. 010-93-JUS del 23-04-1993

Código Civil; sin embargo, si bien en principio toda inscripción se efectúa en mérito a instrumento público, por excepción y en virtud de lo prescrito por la legislación especial, es procedente inscribir ciertos contratos en mérito a documentos privados, así tenemos como ejemplo los siguientes casos:

1.- Los contratos de Garantía Mobiliaria, los cuales pueden celebrarse e inscribirse en el Registro, en mérito a documento privado con firmas legalizadas notarialmente.

2.- Los cambios de color y de motor de vehículos automotores (art. 21 del Reglamento de Inscripciones del RPV, aprobado por Res. 87-2004-SUNARP/SN).

3.- Para la inscripción de la anotación preventiva del inicio de proceso de Sucesión Intestada, en sede notarial, es suficiente la solicitud del notario, acompañada de la copia legalizada de la solicitud de sucesión presentada ante él. (Precedente aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral).

4.- Para solicitar al Registro de Personas Jurídicas, la inscripción de la reserva de denominación social o razón social de Sociedades, se debe presentar para su inscripción un escrito con la indicación del nombre y apellidos de los solicitantes y otros datos previstos en el art. 20 del Reglamento del Registro de Sociedades, aprobado por Res. 200-2001-SUNARP/SN. La vigencia de la reserva es de 30 días naturales, contados al día siguiente de su concesión.

5.- El bloqueo registral, se inscribe en mérito a la comunicación del notario (Oficio) y la copia simple del instrumento (Generalmente es la minuta) firmado por los otorgantes. La anotación de bloqueo tiene una vigencia de 60 días hábiles. (Ley 18278, modificada por la Ley 26481).

6.- Para solicitar al Registro de Personas Jurídicas, la inscripción de nombramiento de representantes, mandatarios, consejos directivos, directiva comunal, directores ejecutivos, consejos de administración, comités, etc. de asociaciones, fundaciones, comités, sociedades civiles, comunidades campesinas, cooperativas, empresas de derecho público, etc. No se requiere el otorgamiento de Escritura Pública para la inscripción respectiva, bastando la presentación de copias notarialmente certificadas por notario de la parte pertinente del acta (Art. 2028 del Código Civil).

7.- Para solicitar al Registro de Personas Jurídicas, la inscripción nombramientos de integrantes de Directorio, gerentes, administradores, liquidadores, o cualquier representante de las sociedades mercantiles y civiles, es suficiente la presentación de copias certificadas por notario de la parte pertinente del acta en el que conste el acuerdo respectivo dejándose constancia del nombre y documento de identidad del designado o representante, según sea el caso (Arts. 14 y 46 de la ley de Sociedades 26887).

4.2.- LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES

Este aspecto de la calificación registral que efectúa el Registrador Público, a los documentos que se le presentan para su posterior inscripción, consiste en verificar de los contratantes que celebran el acto, tres aspectos fundamentales y son los siguientes:

1) La capacidad de ejercicio de los otorgantes, conforme a las normas previstas en el Código Civil peruano.

   Verificar si se ha consignado en el instrumento que se solicita su inscripción, el número del documento de identidad de los otorgantes y además la nacionalidad de los mismos, para los efectos de ciertas normas jurídicas que establecen limitaciones a los extranjeros en el Perú, como por ejemplo el art. 71 de la Constitución vigente, que prescribe:

   "En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática.

   Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por Decreto Supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a la Ley";

2) por último, también comprende en cuanto a la capacidad de los otorgantes, verificar la consignación del estado civil de los mismos, para los efectos de las propiedades sociales, en las que la ley exige la participación conjunta de ambos cónyuges. En cuanto al estado civil de los contratantes, es necesario que en los contratos se precise dicho estado, por cuanto está vigente la Resolución Nº 033-96 SUNARP, publicado el 09-02-1,996 que en su art. 2do establece:

   "Declarar que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de ***bienes sociales inmuebles*** *es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble.*

   Lo dispuesto en el párrafo anterior no es de aplicación en los casos en que uno de los cónyuges tenga poder especial del otro para la realización de alguno de tales actos"

Posteriormente mediante Resolución Nº 47-2000-SUNARP publicado el 14/03/2,000 se modificó la Resolución Nº 033-99-SUNARP., ***en el sentido de***

que no es necesaria la intervención conjunta de ambos cónyuges, " cuando se trate de una adquisición a titulo gratuito".

4.3. LA VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO

Se debe precisar en primer lugar, que nuestro ordenamiento civil, establece de manera fehaciente que, el acto jurídico es totalmente diferente al documento que lo contiene. en otras palabras, se precisa que el acto jurídico que puede ser un contrato de compra venta, un arrendamiento, una hipoteca, un contrato de prenda, un otorgamiento de poder u otro, lo que en doctrina se denomina "Título Material", puede perfectamente subsistir, aunque el documento que lo contiene " Título Formal", sea declarado nulo.

En cuanto a la legalidad del documento, ya lo hemos tocado en el parágrafo A) que antecede. Ahora nos toca ver lo relacionado a la validez del acto.

En cuanto a este tercer aspecto de la calificación registral "validez del acto jurídico", el registrador verificará la existencia o no existencia de causales que lleven a la posterior nulidad del acto jurídico, específicamente de las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil; y, de otros dispositivos legales, como son por ejemplo los artículos 156 y 1,099 del mismo cuerpo de leyes o los artículos 125, 126 y la parte in fine del artículo 291 de la Ley 26887, Ley General de Sociedades.

4.4. DOBLE IDENTIFICACIÓN O ANTECEDENTES REGISTRALES

Este cuarto y último aspecto de la calificación registral, que efectúa el Registrador Público a los documentos que solicitan su inscripción en los Registros Públicos, no es de aplicación para el caso de las primeras inscripciones de dominio de inmuebles, vehículos ni tampoco en la inscripción de las escrituras de constitución de las sociedades mercantiles o de las personas jurídicas en general, los antecedentes registrales se dividen en identidad de los otorgantes (identidad subjetiva) y lo relacionado al bien o derecho (identidad objetiva).

IDENTIDAD SUBJETIVA.- Este aspecto de la calificación registral, esta referido a la verificación de la identidad del titular del derecho inscrito ya sea persona natural, o el representante legal de la persona jurídica, con la del que aparece en el documento o título formal.

Es decir necesariamente debe coincidir el o los nombres de los titulares de los bienes o derechos inscritos, con los que constan en el titulo que se presento al Registro para su inscripción. Ya sea disponiendo, gravando o efectuando cualquier acto susceptible de ser inscrito respecto al bien ya Registrado. Es decir, la persona que aparece en el documento de transferencia debe ser el que consta como titular registral en la partida del bien materia de venta, donación, permuta, etc.

IDENTIDAD OBJETIVA.- Además de la identidad subjetiva, es necesario en algunos casos, principalmente en el Registro de la Propiedad Inmueble, y en menor exigencia en el Registro de Personas Jurídicas, verificar la identidad entre la cantidad de metros cuadrados que se transfieren con la consta debidamente inscrita en el Registro.

En el caso del Registro de Personas Jurídicas, por ejemplo, en la transferencia de participaciones sociales en las Sociedades de Responsabilidad Limitada, los socios titulares de las mismas no pueden transferir más de lo que les pertenece y que consten inscritas en el registro de personas jurídicas, libro de sociedades mercantiles.

En conclusión este cuarto aspecto de la calificación registral, el de la doble identidad (Objetiva y Subjetiva), lo encontramos legislado en el art. VI, del título preliminar del Reglamento general de los Registros Públicos y el art. 2015 del Código Civil del año 1,984, bajo la denominación de Principio registral de Tracto Sucesivo, que prescribe:

> *"Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito el derecho de donde emana".*

En conclusión, en lo referente a la calificación registral de los documentos públicos, o documentos privados, previamente establecidos en la ley, que se presentan al Registro para su inscripción, éstos deben pasar obligatoriamente por el , el Registrador califica los cuatro aspectos antes señalados: Legalidad de los documentos; capacidad de los otorgantes; validez del acto jurídico y la identidad subjetiva - objetiva.

5. RESULTADOS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Una vez que el Registrador Público, ha efectuado la calificación del título, que le ha significado hacer un análisis exhaustivo del mismo, ésta (la calificación) puede tener como resultado dos conclusiones: 1ro una calificación positiva del título (inscripción) o una 2da conclusión, calificación negativa (tacha, observación o liquidación). Los resultados de la calificación registral de un título desarrollaremos a continuación.

5.1. CALIFICACIÓN POSITIVA DEL TITULO: LA INSCRIPCION

La calificación positiva de un título implica que éste reúne los requisitos materiales y formales y además se adecua a los antecedentes registrales, consecuentemente el procedimiento registral ha cumplido su finalidad que es la inscripción de los títulos.

El acto o derecho que accede al registro se materializa con la redacción del asiento de inscripción correspondiente en una PARTIDA REGISTRAL, preexistente o generada con la inscripción del título.

5.1.1. CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL TITULO

La calificación negativa del título presentado al Registro, implica que éste no es admitido al Registro o es rechazado por el Registrador por tener defectos que pueden ser de carácter subsanables o insubsanables. La calificación negativa de un título se manifiesta el Observaciones, Liquidaciones o Tachas.

5.2. LAS OBSERVACIONES

Es producto de la calificación negativa del título, por adolecer éste de requisito de carácter subsanable (ya sea formal, de fondo o no adecuarse a los antecedentes registrales), basado en un defecto que invalida el título más no el acto jurídico (Art. 152 del Reglamento General de los Registros Públicos,) al respecto el Art. 225 del Código Civil prescribe lo siguiente: " no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Puede subsistir el acto aunque el documento se declare nulo."

5.3. LA LIQUIDACION DE DERECHOS

Constituye el acto por el cual el Registrador Público establece las tasas o los derechos registrales correspondientes a pagarse por la inscripción del acto o los actos de los cuales se ha solicito su inscripción o la atención de la publicidad requerida de acuerdo al arancel vigente. Es producto de una calificación positiva del titulo.

El monto de los derechos de inscripción, a pagar, no podrá ser superior a una Unidad Impositiva Tributaria, por acto inscribible. (Art. 41 del Reglamento General de los Registros Públicos).

5.4. LAS TACHAS SUSTANTIVAS

Es producto de la calificación negativa de un título, por adolecer éste de defecto insubsanable, los cuales, invalida tanto el título formal como el acto jurídico en sí.

El defecto insubsanable no sólo comprende los que tenga el título, ya sea en la forma, o en el contenido del mismo, sino que dicha tacha también puede provenir de la información que tiene el Registro en los asientos de las partidas regístrales, lo que se denomina los antecedentes regístrales.

CASOS DE DEFECTOS DE UN TÍTULO QUE ACARREAN LA TACHA SUSTANTIVA:

DEFECTOS DE FORMA

Un acto jurídico unilateral de poder o un Contrato de donación de inmueble, que se presentan al Registro para su inscripción en documentos privados con firmas

legalizadas, el Registrador después de calificar dichos títulos procede a tacharlos por cuanto tienen el defecto insubsanable de no reunir la formalidad (Título Formal), de constar dichos actos jurídicos en Escritura Pública, por ser una exigencia legal prevista en el Código Civil, como por ejemplo los artículos 156 (poder para gravar o disponer) 295 y 296 (Sustitución de régimen patrimonial) y 1625 (donación de inmuebles) **establecen como formalidad de que dichos actos jurídicos deben de constar en Escritura Pública, bajo sanción de nulidad.**

DEFECTOS DE FONDO

Cuando se presenta al Registro la inscripción de un contrato de compra venta de un inmueble que no pertenece a la persona vendedora y no tiene forma de acreditar el tracto sucesivo.

Otro caso de Tacha por defecto de fondo, es cuando se solicita la inscripción de una medida cautelar de embargo sobre acciones de una Sociedad Anónima, **la misma que no es inscribible en el Registro**, sino en la matricula de acciones que tiene en su poder la misma sociedad, arts. 91 y 92 de la ley de Sociedades Nº 26887, lo cual es concordante con el art. 4º del Reglamento del Registro de Sociedades que establece que no son actos, entre otros:

> *"Art. 4º.- Actos no inscribibles:*
> *No son inscribibles en el Registro, entre otros…:*
> *a) Los contratos asociativos previstos en la Ley;*
> *b) La transferencia de acciones u obligaciones emitidas por la sociedad; los canjes y desdoblamientos de acciones u obligaciones; la constitución, modificación o extinción de derechos y gravámenes sobre las mismas, ni las medidas cautelares o sentencias que se refieran a las acciones u obligaciones;*
> *c) Las sentencias relativas a las deudas de la sociedad o sucursal:"*

También es un caso de tacha por defecto insubsanable es cuando en la donación de un inmueble, no se indica el inmueble materia de donación, su valor real o las cargas que ha de satisfacer el donatario, requisitos bajo sanción de nulidad previstos en el art. 1625 del Código Civil.

El último caso que indicamos, se presenta cuando los Partes Judiciales ingresan al Registro de Predios **para embargar el departamento 601**, ubicado en la Calle Sánchez Cerro 500 de la ciudad de Piura, sin embargo revisado los antecedentes de las inscripciones del Registro de Predios de la oficina registral de Piura, se aprecia que en la partida registral del inmueble inscrito, no consta registrada declaración de fábrica alguna (CONSTRUCCIÓN), y menos la independizarían en departamentos; es decir, sólo consta inscrito como lote de terreno sin construcción alguna, por lo tanto

no es posible la inscripción del embargo. **EN ESTOS CASOS NO ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN POR IMPOSIBILIDAD FÁCTICA POR INEXISTENCIA REGISTRAL DEL BIEN A EMBARGAR, y eso es lo que se debe informar al Juzgado.**

SEGUNDA PARTE:

ACTOS INSCRIBIBLES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

CAPITULO PRIMERO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

1.- SEPARACIÓN DE PATRIMONIOS Y SUSTITUCIÓN DE RÉGIMEN PATRIMONIAL

A. NOCIÓN

Antes del matrimonio los futuros cónyuges podrán optar por el Régimen Patrimonial de Separación de Patrimonios (art. 295 del Código Civil). Durante el matrimonio los cónyuges podrán sustituir su Régimen Patrimonial por el otro (art. 296 del Código Civil). El nuevo Régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción. En caso de Separación de Patrimonios no convencional, el Juez establece el Régimen de Separación (arts. 297 y 329 del Código Civil).

Con la inscripción de la Separación de Patrimonios y Sustitución de Régimen Patrimonial, se publicita la elección del régimen de separación de patrimonios por parte de los futuros cónyuges y también de los que ya lo son.

Importancia: Para que surta efecto la elección anticipada, deba inscribirse en el Registro Personal (Art. 295° del C.C.); asimismo, la sustitución del régimen de sociedad de gananciales a separación de patrimonios, tiene vigencia desde la fecha de su inscripción. (Art. 296 del C.C.)

Su finalidad es dar publicidad a terceros de la situación jurídica patrimonial de los cónyuges, con respecto a la libre disposición de sus bienes.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO:

Alternativamente podrá presentarse:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Separación de Patrimonios o de Sustitución de Régimen Patrimonial.
- Parte Judicial, que contiene la sentencia y la resolución judicial que la declara consentida, remitidas con el Oficio Judicial que disponga la inscripción.
- Parte judicial que contenga las resoluciones que dispongan las medidas de seguridad correspondientes y el cese de éstas.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante.
- En el caso opción del Régimen Patrimonial o de Sustitución del Régimen

Patrimonial: Parte Notarial de la Escritura Pública de Separación de Patrimonios o de Sustitución de Régimen Patrimonial, según corresponda.

» En el supuesto de sustitución de régimen patrimonial, se insertará o adjuntará copia certificada de la partida de matrimonio.

» De presentarse instrumentos expedidos en el extranjero que no se encuentren en idioma español, se deberá presentar el documento debidamente traducido y con las legalizaciones conforme a ley.

- En el Caso de Separación de Patrimonios No Convencional: El Parte Judicial debe contener como mínimo lo siguiente:
  » Oficio del Juez.
  » Copia de la resolución que ampara la demanda y de resolución que la declara consentida o ejecutoriada.
  » Las copias deben ser certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9°, 11°, 17°, 32°, 167° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos,
- Arts. 295°, 296°, 297°, 329°, 2010°, 2011°, 2030°, 2031°, 2032° y 2033° del Código Civil,
- Arts. 139°, 148° del Código Procesal Civil.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: PODER PARA OPTAR POR EL REGIMEN DE SEPARACION DE PATRIMONIOS: "Para optar por el régimen de separación de patrimonios, en ejercicio de un poder, se requiere que el poderdante haya conferido específicamente dicha facultad". Resolución Nº 702-2007-SUNARP-TR-L.

F. TASA REGISTRAL POR SEPARACION DE PATRIMONIO O SUSTITUCION DE REGIMEN PATRIMONIAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

2.- INSCRIPCIÓN DE SEPARACIÓN DE CUERPOS

A. NOCIÓN

La Separación de Cuerpos suspende los deberes relativos al lecho y habitación a que están sujetos los cónyuges y pone fin al régimen patrimonial de sociedad de gananciales, dejando subsistente el vínculo matrimonial. (Art. 332 del C.C.). **Importancia:** Su inscripción tiene por finalidad publicitar a terceros la situación jurídica patrimonial de los cónyuges, con respecto a la libre disposición de sus bienes. La separación de cuerpos se tramita ante el poder judicial bajo las normas del proceso.
También tenemos el caso de la separación convencional, después de transcurridos dos años de la celebración del matrimonio, conforme el Art. 333 inc. 13 del Código Civil, que se tramita judicialmente, a través del proceso sumarísimo, conforme el art. 573 del C.P.C., o en la vía notarial o municipal, conforme la Ley Nº 29227 y el D.S. Nº 009-2008-JUS.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO:

- Parte Judicial.
- El Acta extendida por el Notario o la Resolución expedida por el Alcalde –según corresponda-, conforme el Art. 6 de la Ley Nº 29227 y el Art. 12 del D.S. Nº 009-2008-JUS, en el caso de separación convencional, vía notarial o municipal.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante.
- En el caso de separación de cuerpos en la vía judicial: El parte debe contener:
  - » Oficio del Juez.
  - » Copia certificada de la Resolución que declara la separación de cuerpos, y de la resolución que la declara consentida o ejecutoriada.
  - » Las copias deben presentarse certificadas por el Auxiliar jurisdiccional competente
- En el caso de separación de cuerpos en la vía notarial o municipal: El Parte debe contener:
  - » El Acta que declara la Separación Convencional, conforme la Ley Nº 29227 y el D.S. Nº 009-2008-JUS.
  - » Copia certificada por funcionario competente de la Resolución expedida por el Alcalde, que declara la Separación convencional, conforme la Ley Nº 29227 y el D.S. Nº 009-2008-JUS.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9°, 15°, 17°, 32° y 165° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 332°, 333°, 359°, 2011°, 2030°, 2031°, 2032° y 2033° del Código Civil.
- Arts. 139°, 148°, 573° del Código Procesal Civil.
- Ley Nº 29227 y D.S. Nº 009-2008-JUS.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

3.- INSCRIPCIÓN DE NULIDAD DE MATRIMONIO

A. NOCIÓN

Es la acción judicial que declara la invalidez del matrimonio.
Se publicita la disolución del vínculo matrimonial mediante la inscripción de la Resolución Judicial que así lo dispone. **Importancia**: Su inscripción tiene por finalidad dar publicidad a los terceros sobre la situación jurídica patrimonial de una determinada persona, con respecto a la libre disposición de sus bienes.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO:

- Parte Judicial

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante,
- Oficio remitido por el Juez,
- Copia de la resolución que declara la disolución del vínculo matrimonial por invalidez y que ordena la inscripción respectiva en los Registros Públicos (Registro Personal).
- En caso de no ser impugnada la sentencia, ésta será consultada, según los arts. 281 y 359 del Código Civil; debiendo adjuntarse copia certificada de la resolución expedida por el superior que la aprueba.
- Las copias deben ser certificadas por el Auxiliar Jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL

- Arts. 15°, 32° y 165° del Texto Único Ordenado de los Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 274° al 286°, 359°, 2030°, 2031°, 2032°, 2033° del Código Civil.
- Arts. 139°, 148°, 408° del Código Procesal Civil.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

4.- INSCRIPCIÓN DE DECLARACIÓN DE INTERDICCIÓN CIVIL

A. NOCIÓN

Una persona es capaz cuando se convierte en un sujeto pasible de adquirir derechos y obligaciones, lo contrario a esto es la incapacidad según las causales detalladas en los Arts. 43° y 44° del Código Civil; por las cuales la persona se ve limitada respecto a su capacidad de ejercicio, no pudiendo por sí solo adquirir derechos y obligaciones. **Importancia**: Su finalidad es dar publicidad a los terceros - a través de un asiento de declaración de interdicción civil- respecto de la limitación a la capacidad de ejercicio de una determinada persona.

La interdicción civil de una persona se tramita bajo las normas del proceso sumarísimo previsto en el art. 546° y ss. del Código Procesal Civil.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO:

- Parte Judicial

C. REQUISITOS:

- Formulario de inscripción debidamente llenado,
- Copia simple del DNI del presentante,
- Oficio del Juez,
- Copia de la Resolución que ampara la demanda y – en el caso de no ser impugnada- Copia de la Resolución Judicial que la aprueba, conforme el Art. 408 del Código Procesal Civil.
- Las copias deben estar certificadas por el Auxiliar Jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 15°, 17°, 32°, 167° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 43°, 44°, 2011°, 2030°, 2031°, 2032° y 2033° del Código Civil.
- Arts. 139°, 148°, 408°, 546°, 581°, 582° del Código Procesal Civil.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

5.- INSCRIPCIÓN DE DISCERNIMIENTO DE LOS CARGOS DE TUTORES O CURADORES, SU REMOCIÓN, ACABAMIENTO, CESE Y RENUNCIA

A. NOCIÓN

El acto de discernimiento en el cargo de tutor o curador es un requisito previo al ejercicio de la Tutela o Curatela. El discernimiento es el acto por el cual el juez acepta y autoriza el cargo ya sea del tutor o curador. En tal sentido, conforme el Art. 2030º del Código Civil, el acto inscribible es el discernimiento del cargo de tutor o curador. De igual forma es inscribible la remoción, acabamiento cese y renuncia de los cargos de tutor o curador. **Importancia**: Es la Inscripción que publicita el acto de discernimiento de los cargos de tutores o curadores, frente a terceros, quienes ejercen la administración de los bienes si fuera el caso, siendo responsables de la persona y bienes del incapaz.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO.

- Parte Judicial.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante
- Oficio del Juez.
- Copia de la Resolución que ampara la demanda y la resolución que declara consentida o ejecutoriada la misma. En caso de nombrarse el Curador en la sentencia que declara la interdicción civil, ésta debe ser consultada de no ser apelada, conforme el Art. 408º del Código Procesal Civil.
- Copia del acta de discernimiento del tutor o curador, por la cual aceptan el cargo ante el Juez. En el acta de discernimiento del cargo, debe constar la enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas.
- Las copias deben estar certificadas por el Auxiliar Jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL

- Arts. 15º, 17º, 32º, 165º y 167º del RGRP.;
- Arts. 512º, 513º, 520º, 550º, 552º, 554º, 614º, 615º, 616º, 617º, 618º, 2030º, 2031º, 2032º y 2033º del C.C.
- Arts. 139º, 148º, 408º del Código Procesal Civil.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: INSCRIPCION DE DISCERNIMIENTO DE CURADOR: "Procede la inscripción del acto de discernimiento del cargo de curador con la presentación de los partes judiciales que contienen el nombramiento de curador mediante resolución ejecutoriada y el acta de discernimiento del cargo respectivo". Resolución Nº 793-2007-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

6.- INSCRIPCIÓN DE DIVORCIO

A. NOCIÓN:

El divorcio debe entenderse como la disolución definitiva del vínculo matrimonial, declarada judicialmente al haberse incurrido en alguna de las causales previstas en la ley, y con la cual se pone fin a los deberes conyugales y a la sociedad de gananciales. Asimismo, conforme el Art. 354º del Código Civil, transcurridos 2 meses desde notificada la sentencia, la resolución de alcaldía o el acta notarial de separación convencional, o la sentencia de separación de cuerpos por separación de hecho, cualquiera de los cónyuges, basándose en ellas, podrá pedir, según corresponda, al juez, al alcalde o al notario que conoció el proceso, que se declare disuelto el vínculo del matrimonio.

Importancia: Con la inscripción de la disolución del vínculo matrimonial, se publicita a terceros la situación jurídica patrimonial de la persona, con respecto a la libre disposición de sus bienes que se hubieran adjudicado.

B. TITULO QUE DA MERITO

Alternativamente:

- Parte Notarial de la Escritura Pública,
- Parte Judicial, ó
- Resolución Municipal

C. REQUISITOS:

- Formulario de inscripción,
- Copia simple del DNI del presentante.
- EN EL CASO DE DIVORCIO EN LA VÍA JUDICIAL: Parte Judicial, que contenga el oficio del Juez, copias certificadas por auxiliar jurisdiccional competente de la resolución que ampara la demanda, y de la resolución que la declara consentida o ejecutoriada; conforme al art. 359º del Código Civil.
- EN EL CASO DE DIVORCIO EN LA VÍA NOTARIAL: Escritura Pública de divorcio. La escritura pública de la Separación Convencional y Divorcio Ulterior, contendrá insertas las Actas correspondientes.
- EN EL CASO DIVORCIO EN LA VÍA MUNICIPAL: Resolución expedida por el Alcalde. Las copias certificadas por funcionario competente de las Resoluciones que contenga el acto inscribible.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º, 32º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos
- Arts. 348º al 352º, 359º, 2010º, 2011º, 2030º, 2031º, 2032º, 2033º, 2102º, 2108º del Código Civil.
- Ley Nº 29227, Art. 13° del Decreto Supremo Nº 009-2008-JUS.
- Arts. 139º, 148º, 837º, 840º del Código Procesal Civil.
- Ley 29227 y D.S. Nº 009-2008-JUS.

E. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:
SUMILLA: EXEQUATOR: "Para la inscripción de las sentencias de divorcio pronunciadas por jueces extranjeros, es indispensable que se haya producido el reconocimiento correspondiente conforme a las normas contenidas en el Código Civil y en el Código Procesal Civil". Resolución Nº 867-2007-SUNARP-TR-L.

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

7.- INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES QUE DECLAREN LA DESAPARICIÓN, AUSENCIA, MUERTE PRESUNTA, LA AUSENCIA POR DESAPARICIÓN FORZADA Y EL RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE LAS PERSONAS

A. NOCIÓN

La desaparición, la ausencia, la muerte presunta y el reconocimiento de existencia de una persona natural, tiene por finalidad - entre otros- proteger su patrimonio. Es por ello que en la resolución judicial respectiva se designa curador interino para el desaparecido. **Importancia**: La declaración de la desaparición, puede solicitar la designación de un curador interino de los bienes del desaparecido mediante la vía judicial; asimismo, en la declaración de ausencia se instituye un representante del ausente. En el reconocimiento de existencia la persona afectada queda facultada para recobrar sus bienes.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO: Parte Judicial.

C. REQUISITOS

- Oficio remitido por el Juez.
- Copia de la resolución que declara la desaparición, ausencia, muerte presunta, la ausencia por desaparición forzada y el reconocimiento de existencia de las personas
- Resolución judicial que declara consentida o ejecutoriada la Resolución que ampara la demanda.
- Las copias deben ser certificadas por el Auxiliar jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 15°, 17°, 32° y 165° del RGRP.
- Ley N° 28413 - Ley que regula la Ausencia por Desaparición Forzada.
- Arts. 47°, 49°, 53°, 63°, 67°, 2011°, 2030°, 2031°, 2032°, 2033° del Código Civil.
- Arts. 139°, 148°, 749°, 762°, 790°, 791°, 792°, 793°, 794° del Código Procesal Civil.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

8.- INSCRIPCIÓN DE RECONCILIACIÓN

A. NOCIÓN

Por la reconciliación cesan los efectos de la separación de los cónyuges. Si la reconciliación se produce en el proceso judicial, el juez mandará cortar el proceso. Si ocurre después de la sentencia ejecutoriada, los cónyuges lo harán presente al juez dentro del mismo proceso. Reconciliados los cónyuges, sólo pueden demandar separación por nuevas causales (Art. 346 del Código Civil). En caso de la reconciliación durante la tramitación del proceso judicial de Divorcio por causal específica, el Juez mandará cortar el proceso si los cónyuges se reconcilian (Art. 359 del Código Civil.) Tanto la sentencia como la reconciliación se inscriben en el Registro de Personas Naturales (Registro Personal).

Importancia: Restablecer las condiciones de la sociedad de gananciales y los demás deberes y derechos. Dar publicidad respecto al estado del patrimonio de los cónyuges.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO:

- Parte Judicial.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante
- Oficio remitido por el Juez.
- Copia de la resolución que declara la reconciliación y la que declara consentida.
- Las copias deben ser certificadas por el Auxiliar jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º, 32º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 346º, 356º, 2011º, 2030º, 2031º, 2032º, 2033º del Código Civil.
- Arts. 139º, 148º del Código Procesal Civil.

E.- TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

9.- INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO CONCURSAL DE PERSONAS NATURALES, RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA SITUACIÓN DE CONCURSO O DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION DEL DEUDOR. ACUERDOS ADOPTADOS EN JUNTA, EL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN, EL CONVENIO Y EL ACUERDO GLOBAL DE REFINANCIACIÓN. EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR - QUIEBRA-.

A. NOCIÓN

Es la inscripción de la resolución que declara la situación de concurso o su disolución y liquidación en el Registro Personal y en los registros respectivos en los que se encuentren inscritos los bienes del deudor (Art. 21.1 de la Ley Nº 27809). Se inscribe la Resolución que declara la situación del concurso, los acuerdos adoptados en Junta, el plan de Reestructuración, el Convenio de Liquidación, el acuerdo global de refinanciación, el auto judicial de quiebra. (Art. 22 de la Ley Nº 27809)

Importancia: Poner en conocimiento de los terceros interesados el inicio del procedimiento concursal a la que es sometida una persona natural, y de los demás actos vinculados a dicho procedimiento; con lo cual se tiene conocimiento del estado de su patrimonio.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

Alternativamente:

- Resolución expedida por la comisión de procedimientos concursales, o
- Parte Judicial, cuando corresponda.

C. REQUISITOS:

REQUISITOS GENERALES

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante

REQUISITOS ESPECIFICOS POR ACTO:

- **INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS DEL INICIO DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO:**

» Copia certificada de la resolución expedida por el representante de la comisión de procedimientos concursales.
» Publicación en el Diario Oficial El Peruano.

- **CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL CONCURSO**
  » Copia certificada de la resolución expedida por el representante de la comisión de procedimientos concursales, con la constancia de haber quedado consentida o con autoridad de cosa decidida, según sea el caso.

- **INSCRIPCIÓN DE ACUERDOS**
  » Copia certificada expedida por el representante de la comisión de los acuerdos adoptados en junta de acreedores, comité de acreedores, del plan de reestructuración, del convenio de liquidación o del acuerdo global de refinanciación.

- **INSCRIPCIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR**
  » Parte Judicial y copias del auto que declara la quiebra.
  » El Parte Judicial debe contener como mínimo lo siguiente: Oficio remitido por el Juez, Copia de la resolución que declara la quiebra y que ordena la inscripción respectiva en el Registro Personal, Copia de la resolución que declara la consentida o ejecutoriada.
  » Las copias deben ser certificadas por el Auxiliar jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º, 32º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2030 del Código Civil.
- Arts. 21º, 22º, 32º y 99º de la Ley Nº 27809 Ley General del Sistema Concursal.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

10. INSCRIPCIÓN DE MANDATO

A. NOCIÓN

El mandato es un contrato que se presume oneroso y obliga al mandatario frente al mandante en cuanto a su cumplimiento. La inscripción del Mandato, tiene por finalidad publicitar el acto o los actos jurídicos que el mandatario se obliga a realizar, en nombre y en interés del mandante, el mismo que puede ser con o sin representación (Arts. 1790º y siguientes del Código Civil).

Importancia: La inscripción de este acto resulta importante porque permite otorgar seguridad jurídica, a los terceros que contraten por medio del mandato inscrito.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Alternativamente:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Mandato, o
- Parte Consular de la Escritura Pública de Mandato, con la legalización de firmas conforme a la legislación de la materia

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante, salvo que se trate del Notario o su dependiente acreditado.
- La Escritura Pública en la que comparezcan el mandante y el mandatario, señalando el acto o actos que este último se obliga a realizar por cuenta y en interés del mandante.
- La Escritura Pública debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente; en dicho caso el parte debe indicar el nombre y número de documento nacional de identidad de la persona autorizada para la presentación y tramitación del instrumento con indicación de su procedencia legítima.
- En caso de presentación de partes del archivo general de la nación, archivos departamentales u oficinas consulares, en el Registro de mandatos y poderes, cada una de estas oficias deberán señalar en los partes correspondientes, a la persona que tramitará la presentación del título. En el caso de notarios cesados la presentación la efectuará el presentante de notario que autoriza, la persona que se señala en el

parte o en su defecto, el representante acreditado por el Colegio de Notarios.

- Tratándose de documentos emitidos por Funcionarios extranjeros, se requiere traducción oficial si está redactado en idioma extranjero;
- Legalización de las firmas del notario, cónsul o funcionario extranjero, conforme a la legislación de la materia.
- Se inscribe en el lugar donde se va a ejercer el mandato de manera permanente.

D. BASE LEGAL

- Arts. 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 1351º, 1352º, 1790º y siguientes, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Art. 58º y Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Art. 36º del D.S. N° 003-2009-JUS Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.
- Arts. 434º, 508º al 518º del Reglamento Consular.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA VINCULANTE

Sumilla: "El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona."

Criterio adoptado en la Resolución Nº 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002. Sexto Precedente adoptado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral.

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

11. INSCRIPCIÓN DE PODER

A. NOCIÓN

El Art. 145º del Código Civil señala que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante; por lo que la inscripción del Poder, tiene por finalidad dar publicidad de la o las facultades que otorga una persona llamada poderdante a favor de otra persona llamada apoderado, con la finalidad que este último ejerza dicho(s) acto (s) como si fuera él mismo.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Alternativamente:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Poder.
- Parte Consular de la Escritura Pública de poder, con la legalización de firmas conforme a la legislación de la materia.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante, salvo que se trate del Notario.
- La Escritura Pública en la que comparezca el poderdante señalando las facultades que concede. En el caso de poderes para actos de disposición, la autorización debe constar expresamente y de manera indubitable.
- Tratándose de poderes irrevocables, debe constar claramente algunos de los supuestos del Art. 153º del Código Civil e indicarse expresamente su carácter irrevocable.
- La Escritura Pública, debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente; en dicho caso el parte debe indicar el nombre y número de documento nacional de identidad de la persona autorizada para la presentación y tramitación del instrumento con indicación de su procedencia legítima
- En caso de presentación de partes del archivo general de la nación, archivos departamentales u oficinas consulares, en el Registro de mandatos y poderes, cada una de estas oficinas deberán señalar en el parte correspondiente a la persona que tramitará la presentación del título. En el caso de notarios cesados, la presentación la efectuará el presentante de notario que autoriza, la persona que se señala en el parte o en su defecto, el representante acreditado por el Colegio de Notarios.
- Si el documento fue otorgado en el extranjero deberá presentarse traducido si fuese el caso, y legalizado conforme a las normas sobre la materia.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 11º, 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 145º, 153º, 156º, 167º, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Arts. 58º, 117º, 118º y Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo Nº 1049, Art. 36º del D.S. Nº 003-2009 JUS Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.
- Arts. 434º, 477º a 487, 508º al 518º del Reglamento Consular.

E. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA VINCULANTE:

SUMILLA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PODER IRREVOCABLE. "Para su inscripción, el poder irrevocable debe tener dos características: a) que expresamente se señale que es irrevocable; y, b) que comprenda cualquiera de los supuestos del artículo 153 del Código Civil. Si falta alguna de estas características, el poder se inscribe sin la calidad de irrevocable."- Criterio sustentado en las siguientes Resoluciones: Resolución Nº 370-2005-SUNARP-TR-L del 1.7.2005; Resolución Nº 098-2003-SUNARP-TR-L del 20.2.2003 y Resolución Nº 503-2003-SUNARP-TR-L del 8.8.2003...- Segundo precedente aprobado en el Décimo Segundo Pleno del Tribunal Registral.-

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE

SUMILLA: INSCRIPCIÓN DE PODER: "En un poder deben distinguirse la facultades otorgadas como titular gerente de una empresa individual de responsabilidad limitada, de las facultades otorgadas como persona natural, pues éstas son inscribibles en el Registro de Mandatos y Poderes. El poder otorgado por la cónyuge del titular gerente de una empresa individual de Responsabilidad Limitada para que en su nombre y representación, suscriban la escritura pública correspondiente de aumento de capital y cualquier otra escritura necesaria, aprobando los aportes, y en las que se requiera su intervención como cónyuge del titular gerente, es inscribible en el Registro de Mandatos y Poderes, en tanto sus efectos recaen en la esfera de la persona natural". Resolución Nº 740-2008-SUNARP-TR-L.

SUMILLA: DELEGACION DE FACULTADES: "No es procedente la inscripción de un poder cuando en sus disposiciones, se delega derechos relacionados a la patria potestad que ostenta el apoderante". Resolución Nº 1093-2008-SUNARP-TR-L

SUMILLA: INSCRIPCIÓN EN MÉRITO DE DOCUMENTOS OTORGADOS ANTE FUNCIONARIOS EXTRANJEROS.- La inscripción en mérito de documentos otorgados ante funcionarios extranjeros se rige por el artículo 11 del Reglamento General de los Registros Públicos, no debiendo exigirse que el documento extranjero se adapte a las normas de los artículos III del Título Preliminar, 9 y 10 del mismo Reglamento. Lo relevante es que el documento extranjero debe ser auténtico, esto no es lo mismo que documento público.
Resolución Nº 582-2008-SUNARP-TR-L de 5/30/2008

SUMILLA: PODER IRREVOCABLE.- Procede la inscripción de un poder en el que se ha establecido expresamente que luego del vencimiento del plazo de un año de la irrevocabilidad, el mismo continúa vigente. Resolución Nº 789-2007-SUNARP-TR-L de 10/18/2007.

SUMILLA: APLICACIÓN DE ACUERDO DEL PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL.- Conforme al acuerdo plenario adoptado en el XXV Pleno del Tribunal Registral, la interpretación de las normas del Código Civil sobre el plazo del poder irrevocable efectuada por la Directiva Nº 012-2002-SUNARP-SN contraviene las disposiciones del Código Civil, razón por la que la citada directiva resulta inaplicable. Resolución Nº 749-2007-SUNARP-TR-L de 10/5/2007

SUMILLA: APLICACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO.- Conforme al acuerdo plenario adoptado en el XLVI Pleno del Tribunal Registral, realizado en Lima los días 2 y 3 de abril.- "La sétima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado Nº 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aún cuando se trate de traslados notariales de escritura públicas otorgadas con anterioridad a su vigencia". Resolución Nº 1370-2008-SUNARP-TR-L.

F.- TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

12. EXTINCIÓN DE MANDATO

A. NOCIÓN

La inscripción de la extinción del mandato, tiene por finalidad dar publicidad de los siguientes hechos: a) Que el mandato ha sido revocado por parte del mandante al haberse ejecutado totalmente o por al haberse vencido el plazo del mismo; b) Que el mandatario ha renunciado a la ejecución de los actos a los que obligó realizar en favor del mandante, c) Que el mandato ha concluido por causa de la muerte del mandante o del mandatario, d) Que el mandato ha concluido al haberse declarado la muerte presunta, la interdicción, la inhabilitación o por la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario.

Importancia: La inscripción de este acto es importante, por cuanto constituye un mecanismo simple que permite impedir la realización de actuaciones deshonestas del mandatario; y permite dar a conocer a los terceros de la situación actual del mandato por medio del cual pretende contratar.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Alternativamente:

- Escritura Pública de Extinción de Mandato
- En los casos de muerte del mandante o mandatario: Copia certificada por funcionario que conserve en su poder la matriz, de la Partida de Defunción del mandante o mandatario
- En los casos de muerte presunta, interdicción o inhabilitación: Copia certificada por secretario judicial de la Resolución Judicial que declare la muerte presunta, la interdicción, la inhabilitación o la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario,

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada
- Copia simple del DNI del presentante.
- La Escritura Pública, que contenga la revocación o renuncia del mandato, o la declaración del mandante, en el sentido que se ejecutó totalmente el mandato o que ha vencido el plazo del mismo; con indicación del nombre del mandatario y en su caso, los datos de la partida registral en que corre inscrito. En la escritura pública de renuncia debe acreditarse la comunicación que efectúa el representante al respecto (Arts. 154º y 1806º del Código Civil).
- La Escritura Pública debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede

ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente; en dicho caso el parte debe indicar el nombre y número de documento nacional de identidad de la persona autorizada para la presentación y tramitación del instrumento con indicación de su procedencia legítima.

- En caso de presentación de partes del archivo general de la nación, archivos departamentales u oficinas consulares, en el Registro de mandatos y poderes, cada una de estas oficias deberán señala en los partes correspondientes la persona que tramitará la presentación del título. En el caso de notarios cesados la presentación la efectuará el presentante de notario que autoriza, la persona que se señala en el parte o en su defecto, el representante acreditado por el Colegio de Notarios.
- Si el documento fue otorgado en el extranjero deberá presentarse traducido si fuese el caso, y legalizado conforme a las normas sobre la materia.
- Si la extinción se produjo por la muerte presunta, interdicción, inhabilitación o por la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario, el parte judicial debe contener el Oficio remitido por el Juez, acompañada de la resolución debidamente suscrita por el Juez y Secretario Judicial, que declara la muerte presunta, interdicción, inhabilitación o la declaración judicial de ausencia y la resolución por la cual adquiere la calidad de cosa juzgada según corresponda. En estos supuestos, la causa de la extinción debe encontrarse previamente inscrita en el Registro Personal.
- En los casos de muerte del mandante o mandatario: la Copia certificada por funcionario que conserve en su poder la matriz, de la Partida de Defunción del mandante o mandatario.
- Debe considerarse lo estipulado en el Art. 1803º del Código Civil: "La muerte, interdicción o inhabilitación del mandante, no extingue el mandato cuando éste ha sido celebrado también en interés del mandatario o de un tercero".

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 1801º, 1803º, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Arts. 58º, 117º,118º y Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Art. 36 del D.S. Nº 003-2009-JUS Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

Sumilla : REVOCATORIA DE PODER. La revocatoria del poder es un negocio jurídico autónomo, por lo que procede su inscripción aunque no se encuentre inscrito el acto de otorgamiento de poder, dada su relevancia para los terceros.
Resolución Nº 1242-2009-SUNARP-TR-L de 08/14/2009

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

13. EXTINCIÓN DE PODER

A. NOCIÓN

La inscripción de la extinción del poder, tiene por finalidad dar publicidad del cese de la representación que realiza el apoderado en nombre del poderdante, por haberse producido algunas de las siguientes causas: a) La revocatoria del poder por parte del poderdante; b) La renuncia del apoderado; c) La muerte del poderdante o del apoderado, d) Por declaración de la muerte presunta, interdicción, inhabilitación o la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario. **Importancia**: La inscripción de este acto es importante, por cuanto ofrece seguridad jurídica al poderdante y a los terceros, al constituirse en un mecanismo simple que permite impedir la realización de actuaciones deshonestas del apoderado; y permite dar a conocer a los terceros de la situación actual del poder por medio del cual se pretende contratar.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Según corresponda:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Extinción de Poder,
- En los casos de muerte del mandante o mandatario: Copia certificada por funcionario que conserve en su poder la matriz, de la Partida de Defunción del poderdante o apoderado.
- En los casos de muerte presunta, interdicción o inhabilitación: Copia certificada por secretario judicial de la Resolución Judicial que declare la muerte presunta, la interdicción, la inhabilitación o la declaración judicial de ausencia del poderdante o apoderado.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- La Escritura Pública, que contenga la revocación o renuncia del poder, con indicación del nombre del apoderado y en su caso, los datos de la partida registral en que corre inscrito. En la escritura pública de renuncia de poder, debe acreditarse la comunicación que efectúa el representante al respecto (Arts. 154 del Código Civil).
- La Escritura Pública debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente; en dicho caso el parte debe indicar el nombre y número de documento nacional de identidad

de la persona autorizada para la presentación y tramitación del instrumento con indicación de su procedencia legítima.

- Si la extinción se produjo por la muerte presunta, interdicción, inhabilitación o por la declaración judicial de ausencia del mandante o mandatario, ésta debe encontrarse previamente inscrita en el Registro Personal.
- Si el documento fue otorgado en el extranjero deberá presentarse traducido si fuese el caso, y legalizado conforme a las normas sobre la materia.
- En los casos de muerte del poderdante o apoderado, basta la Copia certificada por funcionario que conserve en su poder la matriz, de la Partida de Defunción del mandante o mandatario

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 149º, 151º, 154º, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Arts. 58º,117º,118º y Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Art. 36 del D.S. Nº 003-2009-JUS Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

Sumilla : REVOCATORIA DE PODER. La revocatoria del poder es un negocio jurídico autónomo, por lo que procede su inscripción aunque no se encuentre inscrito el acto de otorgamiento de poder, dada su relevancia para los terceros. Resolución Nº 1242-2009-SUNARP-TR-L de 08/14/2009

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

14. AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PODER O MANDATO

A. NOCIÓN

La inscripción de la ampliación y modificación del poder o mandato, tiene por finalidad dar publicidad de los cambios que afectan a los poderes o mandatos inscritos, ya sea por causa del incremento de nuevos actos o facultades comprendidos en éstos, o al haberse producido variaciones en los alcances de tales actos o facultades. Importancia: La inscripción de este acto es importante, por cuanto permite a los terceros conocer de la situación actual del poder o mandato en base al cual pretende contratar.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

Según corresponda:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Ampliación o Modificación de poder o mandato, o
- Parte Consular de la Escritura Pública de Ampliación o Modificación de poder o mandato.

C. REQUISITOS:

Solicitud de Inscripción debidamente llenada.

- La Escritura Pública debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente; en dicho caso el parte debe indicar el nombre y número de documento nacional de identidad de la persona autorizada para la presentación y tramitación del instrumento con indicación de su procedencia legítima.

- En caso de presentación de partes del archivo general de la nación, archivos departamentales u oficinas consulares, en el Registro de mandatos y poderes, cada una de estas oficias deberán señalas en los partes correspondientes la persona que tramitará la presentación del título. En el caso de notarios casados la presentación la efectuará el presentante de notario que autoriza, la persona que se señala en el parte o en su defecto, el representante acreditado por el Colegio de Notarios.
- Si el documento fue otorgado en el extranjero deberá presentarse traducido si fuese el caso, y legalizado conforme a las normas sobre la materia.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 145º, 156º, 167º, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Arts. 58º,117º,118º y Sétima Disposición Complementaria y Final del D. Leg. Nº 1049.
- Arts.475º, 508º al 518º del Reglamento Consular.
- Art. 36 D.S. Nº 003-2009-JUS del Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

15. SUSTITUCIÓN O DELEGACIÓN DE PODER.

A. NOCIÓN

La inscripción de la sustitución o delegación del poder tiene por finalidad dar publicidad de la delegación que hace el representante de todas o algunas de las facultades que ha recibido para ejercer la representación. Por tal delegación, se da publicidad del nuevo representante que se instituye para el representado. **Importancia**.- La inscripción de este acto es importante por cuanto ofrece seguridad a los terceros, respecto de la persona que ejerce la representación del representado.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Según corresponda:

- Parte Notarial, o Consular de la Escritura Pública.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada,
- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial de la Escritura Pública de Sustitución del Poder efectuado por el representante, en la que conste la designación del sustituto nombrado por el representado al otorgar el poder o nombrado por el representante.
- La Escritura Pública debe ser presentada ante la Oficina Registral respectiva por el Notario o por algunos de sus dependientes acreditados. Excepcionalmente puede ser presentada por persona distinta al Notario o su dependiente.
- En caso de presentación de partes del archivo general de la nación, archivos departamentales u oficinas consulares, en el Registro de mandatos y poderes, cada una de estas oficias deberán señalas en los partes correspondientes la persona que tramitará la presentación del título. En el caso de notarios cesados la presentación la efectuará el presentante de notario que autoriza, la persona que se señala en el parte o en su defecto, el representante acreditado por el Colegio de Notarios.
- Si el documento fue otorgado en el extranjero deberá presentarse traducido si fuese el caso, y legalizado conforme a las normas sobre la materia.
- Se inscribe en la misma partida en la que inicialmente se inscribió el acto cuyo representante se sustituye.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 158º, 2010º, 2036º al 2038º del Código Civil.
- Art. 58º y Sétima Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo Nº 1049,
- Art. 36 del Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

16.- INSCRIPCIÓN DEL OTORGAMIENTO DE TESTAMENTO

A. NOCIÓN

La inscripción del otorgamiento de Testamento tiene por finalidad dar a conocer que existe un testamento otorgado por una persona en el que está disponiendo de sus bienes y demás derechos que le atañen; sin embargo, las disposiciones testamentarias se darán a conocer recién a la muerte del Testador o cuando mediante escrito con firma certificada notarialmente lo solicite el mismo testador. **Importancia**: La inscripción de este acto es obligatoria, y es importante porque a través de ella, los que tienen vocación hereditaria y los terceros, toman conocimiento de la existencia de un testamento otorgado de una determinada persona.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Según corresponda:

- En el caso de Testamentos otorgado por Escritura Pública: Parte Notarial.
- En el caso de Testamentos Cerrado: Copia literal del acta de transcrita en el Registro Notarial.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenado.
- Copia simple del DNI del presentante.
- EN EL CASO DE TESTAMENTOS OTORGADO POR ESCRITURA PÚBLICA: Parte Notarial en el cual conste la fecha del otorgamiento del testamento, la foja del registro notarial donde corre extendido, nombre del notario, del testador (señalando sus datos como lo son: nacionalidad, estado civil, ocupación) y de los dos testigos con la constancia de su suscripción.
- EN EL CASO DE TESTAMENTOS CERRADO: Copia literal del acta transcrita en su registro notarial, con indicación de la foja en la que corre.
- Se inscribe en el domicilio del testador, y además en el lugar de ubicación de los bienes, si se designan en el testamento. Solicitud de Inscripción debidamente llenada.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 691º, 696º, 699º, 2039º y 2040º del Código Civil.
- Art. 73º y 74º del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Art. 6º del Reglamento de Registro de Testamentos.

E. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA VINCULANTE

Sumilla: "El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona."
Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002. .- Sexto precedente aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral.

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

Sumilla: TESTAMENTO DE ANALFABETOS.- Los analfabetos pueden testar solamente en escritura pública, con las formalidades adicionales indicadas en el artículo 697 del Código Civil.
Resolución Nº 015-2005-SUNARTP-TR-A de 1/28/2005

Sumilla: TESTAMENTO POR ESCRITURA PÚBLICA.- La intervención del notario constituye una formalidad esencial de un testamento otorgado por escritura pública, conforme a lo previsto por el artículo 696 del Código Civil, razón por la que dicha atribución no puede ser extendida a los jueces de paz o a los jueces de paz letrado.
Resolución Nº 348-2009-SUNARP-TR-L, Res. Nº 1156-2008-SUNARP-TR-L de 10/24/2008.

Sumilla: CALIFICACIÓN DE TESTAMENTOS.- La preterición relativa se encuentra recogida en el artículo 807 del Código Civil, el cual señala que las disposiciones testamentarias que menoscaben la legítima de los herederos se reducirán a petición de éstos, en lo que fueren excesivas; en consecuencia, en caso de que en un testamento uno de los herederos considere preterido parcialmente su derecho, éste tiene expedito el derecho de recurrir a la vía judicial para solicitar la reducción a la que se refiere el artículo citado anteriormente, no siendo esta sede registral competente para pronunciarse sobre la validez de disposiciones testamentarias.
Resolución Nº 035-2008-SUNARP-TR-A de 2/8/2008

Sumilla: FORMALIDAD DE DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTENDIDOS EN EL EXTRANJERO.- Los documentos públicos y privados extendidos en el exterior para surtir efectos en el Perú deben estar legalizados por los funcionarios consulares peruanos competentes para hacerlo, cuyas firmas deben ser autenticadas posteriormente por el área correspondiente de legalizaciones del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
Resolución Nº 910-2007-SUNARP-TR-L de 11/30/2007

Sumilla: LUGAR DE INSCRIPCIÓN DE UN TESTAMENTO.- Adicionalmente a los lugares de inscripción de un testamento previsto en el artículo 2040° del Código Civil, el artículo 100° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha establecido que un testamento se inscribe en el Registro de Personas Naturales del lugar de ubicación del predio inscrito, aún cuando no haya sido designado por el testador en dicho instrumento.
Resolución Nº 016-2006-SUNARP-TR-T de 1/31/2006

F. TASA REGISTRAL POR INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO.

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

17.- MODIFICACIÓN DE TESTAMENTO

A. NOCIÓN

La inscripción de la modificación del testamento, tiene por finalidad dar publicidad de la existencia de cambios en las disposiciones otorgadas por una determinada persona en su testamento, pero que aún no se pueden conocer, por estar sujetas a la condición suspensiva de que se produzca la muerte del testador o que el mismo testador lo solicite por escrito con su firma certificada notarialmente. **Importancia:** La inscripción de este acto es obligatoria, y es importante, por cuanto constituye un mecanismo que permite dar a conocer la existencia de modificaciones en el alcance de la última voluntad del testador, a la muerte de éste o a solicitud del mismo.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Notarial.

C. REQUISITOS:

- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial que contenga la fecha de la modificación, fojas del registro notarial donde corre extendida la modificación, el nombre del notario, del testador, y de los testigos, con la constancia de su suscripción.
- Se inscribe en la misma partida en la que inicialmente se inscribió el testamento que se modifica.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2039º del Código Civil, Art. 74º del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Arts. 1º y 12º del Reglamento de Registro de Testamentos.

E. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

18.- REVOCACIÓN DE TESTAMENTO

A. NOCIÓN:

La inscripción de la revocación del testamento, tiene por finalidad dar publicidad -a la muerte del testador o salvo el mismo lo solicite por escrito con firma certificada notarialmente-, de la voluntad del testador, de dejar sin efecto el testamento que válidamente otorgó anteriormente.

Importancia: La inscripción de este acto es obligatoria, y es importante, por cuanto constituye un mecanismo que permite dar a conocer a la muerte del testador o a solicitud del mismo mediante escrito con firma certificada notarialmente, la derogación que efectuó el testador de su testamento.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Notarial.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- En el caso de testamento otorgado por escritura pública: Parte Notarial que contenga la fecha de su revocación, fojas del registro notarial donde corre extendida la revocación, el nombre del notario, del testador, y de los testigos, con la constancia de su suscripción.
- En el caso del testamento cerrado: La transcripción del acta en la que conste la restitución al testador del testamento cerrado, con indicación de la foja del registro notarial en la que corre. Se inscribe en la misma partida en la que se inscribió el testamento.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 798º, 799º y 2039º del Código Civil,
- Art. 73º y 74º del Decreto Legislativo Nº 1049.
- Arts. 1º y 12º del Reglamento de Registro de Testamentos.

E. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: REVOCATORIA DE TESTAMENTO: "La inscripción del testamento no constituye acto previo para la inscripción de su revocatoria". Resolución Nº 541-2007-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL POR REVOCATORIA:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

19.- AMPLIACIÓN DE ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO OTORGADO POR ESCRITURA PÚBLICA (FALLECIMIENTO DEL TESTADOR)

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto, es dar publicidad – una vez que se tiene certeza de la muerte del testador - del contenido de la declaración de la última voluntad del testador, pudiendo a partir de ésta, dar a conocer las disposiciones que hubiese efectuado de sus bienes y demás asuntos que le atañen. **Importancia:** La inscripción de este acto es obligatoria e importante porque a través de ella los herederos instituidos, los legatarios, albaceas y los terceros toman conocimiento del contenido de la última voluntad del testador contenida en la escritura pública de testamento.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Notarial de la Escritura Pública de Testamento.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial de la Escritura Pública de Testamento que contenga el inserto de la Partida de Defunción del testador o adjuntar la copia certificada de la misma expedida por el funcionario que tenga en su poder la matriz. Se inscribe en la misma partida en la que inicialmente se inscribió el testamento cuyo asiento se amplía.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2039º del Código Civil.
- Arts. 475 del Reglamento Consular.
- Art. 7º del Reglamento de Registro de Testamentos.

E. JURISPRUDENCIA:

SUMILLA: INEXIGIBILIDAD DE NUEVO PARTE PARA LA AMPLIACIÓN DEL ASIENTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR ESCRITURA PÚBLICA:"El asiento de ampliación de testamento podrá extenderse en mérito al testimonio expedido por

el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción".- Criterio sustentado en la Resolución N° 394-2006-SUNARP-TR-L del 03/07/2008

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: INSCRIPCION DE TESTAMENTO QUE CONTIENE ESTIPULACIONES INVALIDAS, INEFICACES O POCO CLARAS: "Para la ampliación del asiento de inscripción de un testamento no debe calificarse la validez o eficacia del mismo o de su contenido, o la claridad de las disposiciones testamentarias, bastando comprobar el hecho objetivo de haberse manifestado una última voluntad". Resolución Nº 289-2007-SUNARP-TR-T

SUMILLA: REPRESENTACION SUCESORIA DE HEREDERO PREMUERTO: "Mediante la representación sucesoria, los descendientes del heredero premuerto se constituyen en herederos del testador cuya ampliación de testamento se solicita inscribir". Resolución Nº 152-2007-SUNARP-TR-L.

SUMILLA: INSTITUCION DE HEREDERO EN EL TESTAMENTO: "La inscripción de un testamento donde se instituye heredero constituye un obstáculo insalvable para la inscripción de la sucesión intestada del causante". Resolución Nº 597-2007-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL POR AMPLIACION DE TESTAMENTO:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

20.- AMPLIACIÓN DE ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO CERRADO AL FALLECIMIENTO DEL CAUSANTE

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto, es dar publicidad, una vez que se tiene certeza de la muerte del testador, del contenido de la declaración de la última voluntad del testador que otorgó un testamento cerrado, pudiendo a partir de ésta, dar a conocer las disposiciones que hubiese efectuado de sus bienes y demás asuntos que le atañen. Importancia: La inscripción de este acto es obligatorio, y es importante porque a través de ella, los terceros toman conocimiento del contenido de la última voluntad del testador; de tal manera que pueden hacerse efectiva, a partir de ésta, la transferencia de los bienes y derechos dejados por el causante.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- Parte Notarial de la Protocolización del Testamento Cerrado

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada, Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial que contenga la Protocolización del testamento, otorgado por el Notario ante cuyo oficio se realizó.
- Se inscribe en la misma partida en la que inicialmente se inscribió el testamento.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 701º, 702º, 2039º del Código Civil.
- Arts. 817º al 823º del Código Procesal Civil,
- Art. 8º del Reglamento de Registro de Testamentos.
- Arts. 475º del Reglamento Consular

E. TASA REGISTRAL POR AMPLIACIÓN DE TESTAMENTO:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

21.- INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO OLÓGRAFO

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto, es dar publicidad – una vez que se tiene certeza de la muerte del testador-, del contenido de la declaración de la última voluntad del testador, pudiendo a partir de ésta, dar a conocer las disposiciones que hubiese efectuado de sus bienes y demás asuntos que le atañen; con la peculiaridad de que se trata de un testamento que ha sido escrito íntegramente de puño y letra del testador, fechado y firmado por él y sin intervención de testigos.

Importancia: La inscripción de este acto es obligatoria e importante porque a través de ella los herederos instituidos, los legatarios, albaceas y los terceros toman conocimiento del contenido de la última voluntad del testador; de tal manera que éstos pueden celebrar actos jurídicos bajo la fe y seguridad que el Registro brinda.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- Parte Notarial de la Protocolización de Testamento Ológrafo.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenado.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial que contenga la Escritura Pública de Protocolización del testamento ológrafo, otorgado por el Notario ante cuyo oficio se hizo la protocolización.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 2039º del Código Civil.
- Arts. 817º al 823º del Código Procesal Civil.
- Art. 8º del Reglamento de Registro de Testamentos.

F. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:
Sumilla: TESTAMENTO DE ANALFABETOS.- Los analfabetos pueden testar solamente

en escritura pública, con las formalidades adicionales indicadas en el artículo 697 del Código Civil.
Resolución Nº 015-2005-SUNARTP-TR-A de 1/28/2005.

Sumilla: FORMALIDAD DE DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTENDIDOS EN EL EXTRANJERO. Los documentos públicos y privados extendidos en el exterior para surtir efectos en el Perú deben estar legalizados por los funcionarios consulares peruanos competentes para hacerlo, cuyas firmas deben ser autenticadas posteriormente por el área correspondiente de legalizaciones del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
Resolución Nº 910-2007-SUNARP-TR-L de 11/30/2007

Sumilla: INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO CUANDO SE ENCUENTRA VIGENTE ANOTACIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA.- La anotación de solicitud de sucesión intestada relativa a determinada persona constituye un obstáculo para la inscripción del testamento en el que se instituye herederos, otorgado por esa misma persona.
Resolución Nº 081-2007-SUNARP-TR-A de 4/27/2007

Sumilla: TITULO QUE DA MERITO A UNA INSCRIPCION: La copia literal de una ficha registral no da mérito a una inscripción sino su título archivado.
Resolución Nº 182-2006-SUNARP-TR-L de 3/24/2006

E. TASA REGISTRAL POR INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTO:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

22.- NULIDAD, FALSEDAD O CADUCIDAD DEL TESTAMENTO

A. NOCIÓN:

La inscripción de estos actos tiene por finalidad, dar publicidad de los siguientes hechos: En el caso de la Nulidad: De la irregularidad con la que ha sido otorgado un testamento, el mismo que es declarado inválido. En el caso de la falsedad: De la comisión del delito contra la fe pública, por existir un agente que -con dolo- fabricó un testamento falso para beneficiarse de su utilización. En el caso de la caducidad: Que el testamento o algunas de sus cláusulas queda sin efecto por el transcurso del tiempo, por muerte del asignatario u otro hecho.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Judicial.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenado.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Judicial que contenga: Oficio del Juez y copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente de la resolución que ampara la demanda y de la resolución que declara consentida o ejecutoriada la misma.
- El testamento cuya nulidad o caducidad se declara debe encontrarse previamente inscrito.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 219º, 805º, 808º a 814º, 2039º del Código Civil.
- Arts. 122º, 123º, 139º y 148º del Código Procesal Civil, Art. 1º y 12º del Reglamento de Registro de Testamentos.

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:
SUMILLA: CADUCIDAD DE INSTITUCION DE HEREDERO: "La muerte del heredero instituido constituye causal de caducidad de la institución de herederos conforme a lo previsto por el Art. 805 del Código Civil". Resolución Nº 1338-2008-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL POR NULIDAD DE TESTAMENTO:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

23.- JUSTIFICACIÓN Y CONTRADICCIÓN DE LA DESHEREDACIÓN

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto tiene como finalidad dar publicidad de los siguientes hechos: En caso de Justificación: De la razones que motivaron al testador para desheredar a uno o algunos de sus herederos. En caso Contradicción: De las razones que acreditan o no, la causa de la desheredación formulada por el causante; el derecho de contradecir corresponde al desheredado

Importancia: La inscripción de este acto es obligatoria, y es importante porque a través de ello, se toma conocimiento de las circunstancias que motivaron la decisión del testador, de apartar a uno o algunos de sus herederos de la herencia; o, en el caso de la contradicción, se toma conocimiento de las razones y sustento que expresa el desheredado de contradecir la desheredación.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Judicial.

C. REQUISITOS:

- Parte Judicial que contenga: Oficio del Juez y copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente de la resolución que ampara la demanda y de la resolución que declara consentida o ejecutoriada la misma.
- Se inscribe en la misma partida en la que corre inscrito el Testamento cuya justificación o contradicción de la desheredación se declara.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 750º, 751º y 2039º del Código Civil.
- Arts. 122º, 123º, 139º y 148º del Código Procesal Civil.
- Art. 1º y 12º del Reglamento de Registro de Testamentos

E. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

24.- REVOCATORIA DE DESHEREDACIÓN

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto es dar publicidad de la voluntad del testador, de perdonar u olvidar la causa que motivó la desheredación de algunos de sus herederos; al haber sido instituido como tal en su testamento o en una escritura pública otorgada por el testador. Importancia: La inscripción de este acto es obligatoria, y es importante porque a través de ella, los terceros toman conocimiento de la calidad de heredero de la persona que en su momento fue desheredada.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- Parte Notarial de la Escritura Pública.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Parte Notarial de la Escritura Pública en la que conste la declaración expresa del otorgante de revocar la desheredación efectuada con anterioridad.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 753º y 2039º del Código Civil.
- Art. 1º y 12º del Reglamento de Registro de Testamentos

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

25.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad del inicio de un procedimiento no contencioso notarial o judicial, con el cual se busca que se reconozcan y declaren a los herederos legales de una persona que falleció sin dejar testamento o de haberlo hecho, éste se encuentra incompleto o nulo.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- Parte Notarial o Parte Judicial según donde se tramite el procedimiento no contencioso.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- En el caso se trate de un Parte Notarial: Solicitud del notario y copia certificada de la solicitud de sucesión intestada presentada ante éste.
- En el caso se trate de un Parte Judicial: Oficio del Juez, y copias de la solicitud de sucesión intestada de la resolución que la admite y de la resolución que ordena la anotación. Las copias deben estar certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente y las resoluciones suscritas por el Juez y el Auxiliar Jurisdiccional respectivo.
- La inscripción se efectúa en el Registro que corresponda al último domicilio del causante, y además en el lugar de los bienes muebles e inmuebles, en su caso.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º y 165º del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 660º, 815º, 2041º del Código Civil.
- Arts. 38 al 40º de la Ley 26662.-
- Arts. 122º, 123º, 139º, 148º, 673º y 833º del Código Procesal Civil.

F. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA VINCULANTE

Sumilla: REQUISITO PARA ANOTACIÓN.- "Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarialmente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización."
Criterio adoptado en la Resolución N° 158-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.- Sétimo precedente aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral.-

Sumilla: TESTAMENTO INCOMPATIBLE CON SUCESIÓN.- "Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso."
Criterio sustentado en las siguientes resoluciones: Resolución Nº 1-2004-SUNARP-TR-T del 12.1.2004, Resolución Nº 194-2003-SUNARP-TR-T del 20.11.2003 y Resolución Nº 200-2003-SUNARP-TR-T del 26.11.2003.- Onceavo precedente del Décimo Pleno del Tribunal Registral.-

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

Sumilla: IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÒN DE UNA SEGUNDA SUCESIÒN INTESTADA. Encontrándose inscrita definitivamente la sucesión intestada de un fallecido, no puede inscribirse otra aunque se haya abierto nueva partida para anotar la segunda solicitud.
Resolución Nº 180-2009-SUNARP-TR-T de 5/15/2009

Sumilla: SENTENCIA QUE DESESTIMA LA SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA. En el registro de sucesiones intestadas se inscriben las actas notariales y resoluciones judiciales ejecutoriadas que declaran a los herederos del causante; contrario sensu, si la sentencia declara infundada la solicitud de sucesión intestada, no constituye acto registrable.
Resolución Nº 022-2007-SUNARP-TR-A de 2/9/2007

SUMILLA: IMPROCEDENCIA DE ANOTACION PREVENTIVA: "No resulta procedente anotar preventivamente la posible nulidad de asiento registral en mérito a solicitud notarial". Resolución Nº 158-2007-SUNARP-TR-L.

G. TASA REGISTRAL ANOTACIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

26.- CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad de la cancelación del asiento de anotación preventiva de sucesión intestada que se extendió con motivos del inicio de un procedimiento no contencioso de sucesión intestada, notarial o judicial.

Importancia.- La inscripción de este acto es importante porque con ella cualquier persona interesada toma conocimiento que ha concluido el procedimiento que se inició para declarar a los herederos del causante; a fin de que éstos puedan iniciar un nuevo procedimiento, si así lo consideran.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- **De tratarse de un procedimiento Notarial:** Oficio Notarial
- **De tratarse de un procedimiento Judicial:** Parte Judicial
- **Por caducidad:** Declaración Jurada, con firma legalizada ante Notario Público o autenticada ante Fedatario de la Institución.

C. REQUISITOS

- EN EL CASO SE TRATE DE UN PARTE NOTARIAL: Oficio del notario disponiendo la cancelación de la anotación.
- EN EL CASO SE TRATE DE UN PARTE JUDICIAL: Oficio del Juez, y copias de la resolución que ordena la cancelación de la anotación preventiva. Las copias deben estar certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente y las resoluciones suscritas por el Juez y el Auxiliar Jurisdiccional respectivo.
- Si la cancelación es por caducidad: la Declaración Jurada debe ser formulada por cualquier interesado, y debe contar con su firma legalizadas ante notario o certificada por fedatario, y debe haber transcurrido 10 años contados desde la fecha de la anotación preventiva.
- La inscripción se efectúa en la partida en la que se publicita la anotación preventiva.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 660º, 815º, 2041º del Código Civil.

- Arts. 122º, 123º, 139º, 148º, 673º y 833º del Código Procesal Civil.
- Ley 26662.
- Ley Nº 26639.-

E. JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA VINCULANTE

CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA
Sumilla: "Procede cancelar por caducidad una anotación de solicitud de sucesión intestada judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26639, el cual establece que se extinguen a los 10 años desde la fecha de su inscripción otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, siempre que no haya sido renovada".
Criterio sustentado en la Resolución N° 409-2006-SUNARP-TR-L del 6 de julio de 2006.-
Segundo precedente aprobado en el Decimo Sétimo Pleno del Tribunal Registral.

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: ANOTACION DE SOLICITUD DE SUCESION INTESTADA: "No procede la cancelación de anotación preventiva de sucesión intestada, cuando se encuentre vigente el resultado del proceso judicial derivado de la oposición formulada a la tramitación de dicha solicitud". Resolución Nº 993-A-2008-SUNARP-TR-L

SUMILLA: CANCELACION DE ANOTACION DE SUCESION INTESTADA: "No resulta procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de sucesión intestada que haya sido extendida en mérito a solicitud formulada por Notario Público". Resolución Nº 296-2008-SUNARP-TR-A

F. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

27.- INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad de los nombres de las personas a quienes se les ha reconocido – notarial o judicialmente- su vocación hereditaria respecto de determinado causante, declarándolos como sus herederos legales.

Importancia.- La inscripción de este acto es importante, porque a partir de ellas se tiene certeza de la calidad de herederos de un causante determinado; pudiendo hacer efectiva, a partir de ésta, la transferencia de los bienes y derechos dejados por el causante, con lo cual se brinda seguridad a los terceros que pudieran contratar con tales herederos.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

Alternativamente:

- Parte Judicial
- Parte Notarial

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- En el caso se trate de un Parte Notarial: Acta Notarial de Sucesión Intestada
- En el caso se trate de un Parte Judicial: Oficio del Juez, y copias certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente de la resolución que declara herederos y de la resolución que declara consentida o ejecutoriada la misma.

D. BASE LEGAL

- Arts. 9º, 15º, 17º y 165º del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2041º y 2042º del Código Civil.
- Arts. 122º, 123º, 139º, 148º, 762º y 836º del Código Procesal Civil.
- Ley 26662.-

E. JURISPRUDENCIA REGISTRAL:

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE

Sumilla: IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÒN DE UNA SEGUNDA SUCESIÒN INTESTADA. Encontrándose inscrita definitivamente la sucesión intestada de un fallecido, no puede inscribirse otra aunque se haya abierto nueva partida para anotar la segunda solicitud.
Resolución Nº 180-2009-SUNARP-TR-T de 5/15/2009

Sumilla: PRIORIDAD EXCLUYENTE EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES. De conformidad con el principio de prioridad excluyente, no puede inscribirse más de una sucesión sobre un mismo causante cuando existe manifiesta incompatibilidad con lo que ya consta en el registro, aún cuando la sucesión que se pretende Registrar sea de fecha anterior.
Resolución Nº 191-2008-SUNARP-TR-L de 2/20/2008

Sumilla: SENTENCIA QUE DESESTIMA LA SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA. En el registro de sucesiones intestadas se inscriben las actas notariales y resoluciones judiciales ejecutoriadas que declaran a los herederos del causante; contrario sensu, si la sentencia declara infundada la solicitud de sucesión intestada, no constituye acto registrable.
Resolución Nº 022-2007-SUNARP-TR-A de 2/9/2007

SUMILLA: INSTITUCION DE HEREDERO EN EL TESTAMENTO: "La inscripción de un testamento donde se instituye heredero constituye un obstáculo insalvable para la inscripción de la sucesión intestada del causante". Resolución Nº 597-2007-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

28.- MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad de las modificaciones o ampliaciones en los procedimientos de sucesión intestada, seguida ante notario o ante juez; siempre que éstas no representen alteraciones sustanciales de la sucesión intestada definitiva ya declarada e inscrita. **Importancia**.- La inscripción de este acto es importante, porque a partir de ellas se tiene conocimiento de la declaración formulada por el notario o juez respecto de la sucesión intestada que se tramita.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Notarial o Parte Judicial, según sea el caso.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- **En el caso de Parte Notarial:** Acta Notarial modificatoria o ampliatoria de la sucesión intestada.
- **En el caso se trate de un Parte Judicial:** Oficio del Juez, y copias de la resolución que ampara la modificación o ampliación y de la resolución que la declara consentida o ejecutoriada la misma. Las copias deben estar certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 9º, 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art. 2041º del Código Civil, Arts. 122º, 123º, 139º,148º,762º del Código Procesal Civil.
- Art. 406º del Código Procesal Civil, Ley 26662.-

E. JURISPRUDENCIA:

JURISPRUDENCIA NO VINCULANTE:

SUMILLA: AMPLIACION DE SUCESION INTESTADA DECLARADA NOTARIALMENTE: "No procede la realización del trámite notarial de ampliación de sucesión intestada en el que se agrega un heredero más a la sucesión intestada ya declarada anteriormente, mediante un procedimiento notarial e inscrita". Resolución Nº 679-2007-SUNARP-TR-L.

SUMILLA: ACLARACION DE ACTA NOTARIAL DE SUCESION INTESTADA: "Las aclaraciones a las actas notariales de sucesión intestada solamente serán procedentes cuando se refieran a algún concepto oscuro o dudoso expresado en su parte decisoria o que influya en ella, no pudiéndose alterar el contenido sustancial de la declaración final". Resolución Nº 150-2007-SUNARP-TR-L

SUMILLA: Como las normas establecidas en el Código Procesal Civil se aplican supletoriamente a los procedimientos de asuntos no contenciosos de competencia notarial, se puede concluir que la norma aplicable para realizar aclaraciones de actas notariales que pone fin a un procedimiento no contencioso de sucesión intestada es el Art. 406 del Código Procesal Civil, es decir; sólo será procedente aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria del acta que influya en ella, no pudiéndose alterar el contenido sustancial de la declaración final como lo es que se haya declarado heredero a una persona que no tenía esa condición. Resolución N° 557-2005- SUNARP-TR-L.

SUMILLA: Si bien en el Art. 12 de la Ley N° 26662 se señala que el documento notarial que resuelve un asunto no contencioso es válido mientras no sea rectificado o invalidado judicialmente. Dicha rectificación ha de entenderse referida a defectos en la redacción de dicho documento pero que no afecten el fondo de lo resuelto; porque en dicho caso se estaría invalidando la declaración notarial, función que compete únicamente al Poder Judicial. En ese sentido, mediante acta notarial rectificatoria no se puede modificar la composición de herederos declarados en una anterior acta notarial que resolvió una solicitud de sucesión intestada. Resolución N° 559-2005-SUNARP-TR-L

SUMILLA: RECTIFICACION DE NOMBRE DEL CAUSANTE: "Procede la rectificación del nombre de la causante, cuando de los documentos adjuntados y de los antecedentes registrales se ha corroborado factores de conexión que permiten llegar al convencimiento de que se trata de la misma persona". Resolución Nº 1249-2008-SUNARP-TR-L

F. TASA REGISTRAL POR MODIFICACION O AMPLIACION DE SUCESION INTESTADA:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

29.- PETICIÓN DE HERENCIA

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto tiene por finalidad publicitar el reconocimiento de la condición de herederos, de quien no fue considerado como tal en su momento.
Importancia.- La inscripción de este acto es importante, porque a partir de ella quienes son reconocidos como herederos, reivindican sus derechos hereditarios.

B.TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Parte Judicial o Acta de conciliación extrajudicial.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada,
- Copia simple del DNI del presentante.
- **En caso de proceso judicial:** El Parte Judicial debe contener: Oficio del Juez, y copias de la resolución ampara la demanda de petición de herencia y de la resolución que declara consentida o ejecutoriada la misma. Las copias deben estar certificadas por el auxiliar jurisdiccional competente.
- **En caso de acuerdo de conciliación extrajudicial:** Copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial, debidamente expedida por el funcionario competente del centro de conciliación, donde conste el acuerdo favorable de todos los herederos instituidos.
- La inscripción se efectúa en la partida en la que se publicita la sucesión intestada, correspondiente al lugar del último domicilio del causante y de ubicación de los bienes del causante.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 15°, 17° y 165° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 664°, 815°, 2041 y 2042° del Código Civil.
- Arts. 122°, 123°, 139°, 148° del Código Procesal Civil.

E. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

30.- INSCRIPCIÓN DE COMERCIANTES

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto tiene por finalidad publicitar la calidad de comerciante de la persona que se dedican a la actividad del comercio.

B.TÍTULOS QUE DAN MÉRITO:

- Documento Privado.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Documento privado con firma legalizada.
- Comprobante de pago de arbitrio municipal de apertura de establecimiento.
- Declaración Jurada de no estar comprendido en las incompatibilidades de los Arts. 13º y 14º del Código de Comercio.

D. BASE LEGAL

- Arts. 15º, 17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts. 1º, 3º, 5º,6º,17º del Reglamento del Registro Mercantil.-
- Arts. 13 y 14 del Código de Comercio.

E. TASA REGISTRAL POR INSCRIPCIÓN DE COMERCIANTE:

A Derecho de Calificación	S/. 1.08 % de la UIT
B Derecho de Inscripción	S/. 0.24% de la UIT
TOTAL S/.	S/ A+B

31.- INSCRIPCIÓN DEL GESTOR PROFESIONAL

A. NOCIÓN:

El Gestor Profesional es aquel que realiza actos de gestión de intereses de terceros, percibiendo, directa o indirectamente, un honorario, retribución, remuneración o compensación económica. La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad sobre la inscripción de un Gestor Profesional que desarrolla actos de Gestión, en relación con las decisiones adoptadas por los funcionarios públicos, en la que el ciudadano podrá conocer los actos llevados a cabo por éste Gestor, haciéndolas más transparente. Se inscribirán en el Registro de la Oficina Registral correspondiente al lugar habitual donde el gestor realiza su actividad de gestión de intereses. (Art. 28 de del Reglamento de la Ley 28024).

B. TITULO QUE DA MERITO:

- Formato de Inscripción.

C. REQUISITOS:

- Formulario de inscripción debidamente llenado con firma certificada notarialmente
- Copia simple del DNI del presentante
- EN EL CASO QUE EL GESTOR PROFESIONAL SEA PERSONA NATURAL:
  - » Declaración jurada en la que consten sus datos de identidad, lugar habitual donde realiza su actividad.
  - » Declaración Jurada de no tener incompatibilidad ni conflicto de intereses para el desempeño de la función de gestor de intereses. (Art. 30 del Reglamento de la Ley 28024)
  - » Declaración Jurada en la que conste información sobre la relación Jurídica que vincula al Gestor Profesional con la persona a cuyo favor se lleva a cabo la gestión.
- EN EL CASO QUE EL GESTOR PROFESIONAL SEA PERSONA JURÍDICA DOMICILIADA EN EL PAÍS:
  - » Declaración Jurada la cual deberá ser efectuada por cada una de las personas naturales que actuarán como sus representantes, salvo que las mismas hayan facultado expresamente a realizar tal declaración, en su representación, al órgano correspondiente de la persona jurídica en cuyo caso deberán presentar la Declaración Jurada efectuada por su representante legal con mandato

vigente debidamente inscrito, en la que consten los datos de la persona jurídica y la relación de sus representantes.

» Declaración de que dichos representantes no incurren en incompatibilidad para el desempeño de la función de gestor de intereses. (Art. 30 del Reglamento de la Ley 28024)

» Declaración Jurada en la que conste información sobre la relación Jurídica que vincula al Gestor Profesional con la persona a cuyo favor se lleva a cabo la gestión.

- EN EL CASO QUE EL GESTOR PROFESIONAL SEA PERSONA JURÍDICA NO DOMICILIADA EN EL PAÍS:

» Declaración jurada efectuada por su representante legal con mandato vigente debidamente inscrito en el libro de poderes especiales otorgados por sociedades o persona jurídicas constituidas en el extranjero, en la que consten los datos de la persona jurídica, la relación de sus representantes,

» Declaración de que dichos representantes no incurren en incompatibilidad para el desempeño de la función de gestor de intereses. (Art. 30 del Reglamento de la Ley 28024)

» Declaración Jurada en la que conste información sobre la relación Jurídica que vincula al Gestor Profesional con la persona a cuyo favor se lleva a cabo la gestión.

D. BASE LEGAL:

- Arts. 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts.7º, 8º Y 12º de la Ley Nº 28024.
- Arts. 3º, 26º, 28º,30º Y 32º del Reglamento de la Ley Nº 28024 aprobado por D.S. Nº 099-2003-PCM.
- Numerales 5.3, 5.7, 5.8 y 5.12 de la Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	1.08% UIT
B Derecho de Inscripción	0.24% UIT
A+B = TOTAL S/.	A+ B

32.- PRÓRROGA DE INSCRIPCIÓN DE GESTOR PROFESIONAL

A. NOCIÓN

La inscripción del Gestor Profesional tiene una vigencia de 2 años, los cuales pueden ser prorrogados por el mismo periodo, tantas veces como lo soliciten los interesados, por lo que una vez vencido caducará de pleno derecho. En ese sentido, advertido por el registrador el transcurso del plazo sin que se haya inscrito la prórroga de la inscripción, deberá proceder de oficio a extender el asiento de cancelación respectivo. (Art. 12 de la Ley 28024 y en el Art. 34 de su Reglamento, Numeral 5.2 de la Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.

B. TITULOS QUE DAN MERITO:

- Formato de Prórroga.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado
- Copia simple del DNI del presentante
- Formato de Prorroga de inscripción con firma legalizada notarialmente que contenga la solicitud de prórroga formulada por el Gestor Profesional, en forma de Declaración Jurada, la cual deberá ser presentada antes de la caducidad del asiento de inscripción como gestor Profesional..

D. BASE LEGAL

- Arts. 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Arts.7º, 8º Y 12º de la Ley Nº 28024.
- Arts. 3º, 26º, 28º,30º Y 32º del Reglamento de la Ley Nº 28024 aprobado por D.S. Nº 099-2003-PCM.
- Numerales 5.3, 5.7, 5.8 y 5.12 de la Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.

E. TASA REGISTRAL POR PRORROGA DE GESTOR

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

33.-INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE GESTIÓN

A. NOCIÓN

Los Actos de Gestión se refieren a la comunicación oral o escrita, cualquiera sea el medio que utilice, dirigida por el gestor de intereses a un funcionario de la administración pública, con el propósito de influir en una decisión pública. Los actos de Gestión de intereses que se realicen deben inscribirse de manera obligatoria, en el plazo de 10 días hábiles de realizado el acto de gestión.

B. TITULOS QUE DAN MERITO

- Constancia de Actos de Gestión.

C. REQUISITOS

- Formulario de inscripción debidamente llenado, Copia simple del DNI del presentante
- Constancia de Actos de Gestión otorgada de acuerdo al Formato de Constancia de Actos de Gestión debidamente suscrita por el funcionario con capacidad de decisión pública y el Gestor de Intereses. La firma de este último o de su representante debe encontrarse legalizada por notario. El plazo es de 10 días hábiles de realizado el acto de gestión.

NOTA.- Se deja constancia que el Duplicado de la Constancia a que se hacer referencia el literal g) del Art. 22º y 23º del Reglamento de la Ley 28024, no dará mérito a inscribir el acto de gestión al que esté referido sino únicamente a su anotación.

D. BASE LEGAL

- Arts.7º, 2º Y 12º de la Ley Nº 28024.
- Arts. 3º, 5º,12, 21º,22º,23º Y 26º del Reglamento de la Ley Nº 28024 aprobado por D.S. Nº 099-2003-PCM. - Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.

E. TASA REGISTRAL POR ACTOS DE GESTION:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

34.-INSCRIPCIÓN DE INFORMES SEMESTRALES

A. NOCIÓN:

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad de los actos de gestión y de las actividades posteriores, que ha realizado el gestor profesional durante seis meses. Se presentan durante los meses de mayo y noviembre de cada año, a más tardar hasta el último día hábil de dichos meses, a efectos de obtener la publicidad de sus informes presentados.

B. TITULOS QUE DAN MERITO:

- Formato de Informe Semestral con carácter de Declaración Jurada.

C. REQUISITOS:

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Informe semestral con carácter de declaración jurada, con la firma del Gestor Profesional o su representante legalizada notarialmente, conteniendo los datos a que se refiere el Art. 15º del Reglamento de la Ley Nº 28024, de acuerdo al Formato de Informes Semestrales aprobado por la SUNARP.

D. BASE LEGAL

- Arts. 15º,17º y 165º del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Art.14º de la Ley Nº 28024; Arts. 15º,26º, 29º y 33º del Reglamento de la Ley Nº 28024 aprobado por D.S. Nº 099-2003-PCM. Numerales 5.3, 5.7, 5.11 y 5.12 de la Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

35.- INSCRIPCIÓN DE RELACIÓN DE PERSONAS NATURALES QUE REPRESENTARÁN A LA PERSONA JURÍDICA INSCRITA COMO GESTOR PROFESIONAL

A. NOCIÓN

La inscripción de este acto tiene por finalidad dar publicidad del nombre y demás datos de identidad, de las personas naturales que realizarán actos de gestión a nombre de la persona jurídica inscrita como gestor profesional.

B. TITULOS QUE DAN MERITO:

- Formato de Relación de Personas Naturales representantes de personas jurídicas Gestores Profesionales, con carácter de Declaración Jurada.

C. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada.
- Copia simple del DNI del presentante.
- Relación de personas naturales representantes de la persona jurídica Gestor Profesional, consignando los datos de identidad de cada una ellas, conforme al modelo de formato de relación de personas naturales que representarán al gestor profesional, aprobado por la SUNARP, con firma legalizada del representante del gestor con facultades suficientes. Declaración Jurada de no tener incompatibilidad ni conflicto de intereses para ejercer la función de gestor de intereses, otorgada por cada una de las personas representantes del Gestor Profesional, salvo que éstos hayan facultado expresamente a efectuar tal declaración en su representación, al órgano correspondiente de la persona jurídica.

D. BASE LEGAL

- Arts. 26º, 29º y 32º del Reglamento de la Ley Nº 28024 aprobado por D.S. Nº 099-2003-PCM.
- Numerales 5.3, 5.7, 5.11 y 5.12 de la Directiva Nº 001-2004-SUNARP/SN.
- Art. 14º de la Ley General de Sociedades.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

CAPITULO SEGUNDO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS (NO SOCIETARIAS)

1.- CONSTITUCIÓN DE ASOCIACIÓN

A. NOCIÓN

Conforme al artículo 80 del Código Civil, la asociación es una organización estable de personas naturales o jurídicas, o de ambas, que a través de una actividad común persiguen un fin no lucrativo. La personería jurídica se adquiere desde su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

Por regla general para constituir una asociación ésta debe constar en Escritura Pública en aplicación estricta del art. 81 del Código Civil, que prescribe:

"El estatuto debe constar en escritura pública, salvo disposición distinta de la ley".

Entre las excepciones a la exigencia de constar en escritura pública, tenemos dentro de las, organizaciones asociativas a: las Organizaciones Sociales de Base que se encuentran inscritas en el Registro del Gobierno Local, entre otros; en este caso la inscripción puede realizarse en mérito a documento que conste en escritura pública o el documento conteniendo la copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del acta de constitución, aprobación del estatuto y elección del primer consejo directivo[45].

Para determinados tipos especiales de asociaciones se establece, además, la presentación de documentos adicionales para la Inscripción de su constitución. Así tenemos, por ejemplo, el caso de las Organizaciones Sociales de Base inscritas en el Registro del Gobierno Local, en las cuales se requiere presentar además, la respectiva resolución municipal que autoriza su registro con carácter ejecutable; salvo que ésta se autorice por silencio administrativo positivo; el caso de las universidades, que soliciten constituirse como asociaciones al amparo del D.Leg. 882; que necesitarán presentar además, la resolución emitida por CONAFU en la que se autorice su funcionamiento; El caso de la Comunidad Local de Administración de Salud (CLAS), necesitará presentar adicionalmente, la resolución de Presidencia del Gobierno Regional respectivo que apruebe su funcionamiento.

(45) Ley N° 25307(15/02/1991); 5.2 de la Directiva N° 010-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 373-2003-SUNARP/SN (30/07/2003); 1° del D.S. N° 003-2004-JUS (09/03/2004).

C. REQUISITOS

Para la inscripción del acto de constitución de la asociación, la Escritura Pública respectiva o el documento previsto en normas especiales, deberá contener el acuerdo de constituir la asociación, el Estatuto que regirá su vida institucional; así como la elección de su primer consejo directivo u órgano equivalente, con indicación del nombre completo y documento de identidad de las personas naturales integrantes de dicho consejo y de encontrarse integrado este consejo, por personas jurídicas, deberá además, indicarse la partida registral en la que corren inscritas y el nombre completo de quién o quiénes actúan en su representación, conforme lo exige el inc. d) del art. 24 del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias.

El estatuto debe especificar: La denominación, duración, domicilio, los fines (no lucrativos), los bienes que Integran el patrimonio social, la constitución y funcionamiento de la asamblea general de asociados, consejo directivo y demás órganos de la asociación. Asimismo, debe contener las condiciones para la admisión, renuncia y exclusión de sus miembros, los derechos y deberes de los asociados, los requisitos para su modificación, las normas para la disolución y liquidación de la asociación y las relativas al destino final de sus bienes y demás pactos y condiciones que se establezcan.

En algunos casos, existen normas especiales que regulan determinados tipos de asociaciones, e incluso establecen el contenido de su Estatuto, como el caso de las Asociaciones de Padres de Familia (A.PA.FA.) reguladas por la Ley N° 28628 (Ley que regula la participación de las Asociaciones de Padres de Familia en las instituciones educativas públicas) y por el Decreto Supremo N° 004-2006-ED (Reglamento de la Ley que regula la participación de las asociaciones de padres de familia en las instituciones educativas públicas - Ley Nº 28628). Asimismo, el de las Organizaciones Sociales de Base reguladas por Ley N° 25307, su reglamento aprobado por DS Nº 041-2002-PCM, y por la Directiva 10-2003-SUNARP/SN, aprobada por la Resolución de Superintendencia N° 373-2003-SUNARP/SN, modificada por la Resolución de Superintendencia N° 038-2006-SUNARP/SN. El caso de las Asociaciones de Exalumnos de los Centros Educativos, reguladas principalmente por el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-88-ED (Pub. 02.09.1988). Los casos de las Federaciones Deportivas, reguladas por la Ley N° 28036, su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 018-2004-PCM, y otras normas. En tales supuestos deberá tenerse en cuenta dichas normas especiales para su constitución y se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Código Civil.

Asimismo, el nuevo Reglamento de Personas Jurídicas no Societarias, aprobada por la Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN, ha establecido que en el estatuto debe precisarse-salvo norma especial que regule período improrrogable-, si una vez vencido el período de ejercicio del consejo directivo u órgano análogo, éste continúa o no en funciones.

D. BASE LEGAL

- Titulo II de la Sección Segunda del Código Civil (Arts. 80-98)
- Res. Nº 086-2009-SUNARP-SN (Pub. 01.04.2009) que aprueba Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

- Ley Nº 25307 (Pub. 15.02.1991) - Declaran de prioritario interés nacional la labor que realizan los Clubes de Madres, Comités de Vaso de Leche, Comedores Populares Autogestionarios, Cocinas Familiares, Centros Familiares, Centros Materno Infantiles y demás organizaciones sociales de base, en lo referido al servicio de apoyo alimentario que brindan a las familias de menores recursos
- D.S. Nº 041-2002-PCM (Pub. 26.05.2002) - Aprueban Reglamento de la Ley que declara de prioritario interés nacional la labor de Clubes de Madres, Comités de Vaso de Leche, Comedores Populares Autogestionarios y otras organizaciones sociales de base.
- Resolución Nº 373-2003-SUNARP-SN (Pub. 30.07.2003) - Aprueban Directiva que establece criterios para la inscripción de las Organizaciones Sociales de Base-DIRECTIVA Nº 010-2003-SUNARP/SN
- Dec. Leg. Nº 882 (Pub. 09.11.1996) - Ley de Promoción de la inversión en la Educación
- Resolución Nº 387-2009-CONAFU (Pub. 14.09.2009) - Reglamento para la Autorización de Funcionamiento de Universidades bajo competencia del CONAFU
- Ley Nº 29124 (Pub. 30.10.2007) - Ley que establece la cogestión y participación ciudadana para el primer nivel de atención en los establecimientos de salud del Ministerio de Salud y de las Regiones.
- D.S. Nº 017-2008-SA (Pub. 01.08.2008) - Aprueban el Reglamento de la Ley Nº 29124, que establece la Cogestión y Participación Ciudadana para el primer nivel de atención en los establecimientos de Salud del Ministerio de Salud y de las Regiones
- Ley Nº 28628 (Pub. 25.11.2005) - Ley que regula la participación de las asociaciones de padres de familia en las instituciones educativas públicas
- D.S. Nº 004-2006-ED (Pub. 09.02.2006) - Aprueban Reglamento de la Ley que regula la participación de las asociaciones de padres de familia en las instituciones educativas públicas - Ley Nº 28628
- D.S. Nº 019-88-ED (Pub. 02.09.1988) - Aprueban Reglamento de Asociaciones de Exalumnos de los Centros Educativos e Institutos Superiores de la República
- Ley Nº 28036 (Pub. 24.07.2003)- Ley de promoción y desarrollo del deporte
- D.S. Nº 018-2004-PCM (Pub. 03.03.2004)- Aprueban Reglamento de la Ley de Promoción y Desarrollo del Deporte.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

2.- CONSTITUCIÓN DE COMITÉ

A. NOCIÓN

Es la organización de personas naturales o jurídicas, o de ambas, dedicada a la recaudación pública de aportes destinados a una finalidad altruista.

Es una organización de carácter asociativo, abierto a la afiliación, de existencia efímera o temporal hasta que se cumpla sus fines, cuyos miembros realizan actividades en común de recaudación pública de fondos con fines altruistas, es decir, en favor de terceros.
Los comités son supervisados de oficio o a instancia de parte por el Ministerio Público, a efectos de que los aportes recaudados sean destinados a la finalidad propuesta.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- La Escritura Pública; sin embargo el Código Civil establece que el acto constitutivo y el estatuto del Comité pueden constar en documento privado con legalización notarial de las firmas de los fundadores.

C. REQUISITOS

- El título que da mérito a la inscripción, deberá contener el acuerdo de constituir el comité, el estatuto que regirá su vida institucional; así como la elección de su primer consejo directivo; con indicación del nombre completo y documento de identidad de las personas naturales integrantes de dicho consejo; y de encontrarse integrado este consejo por personas jurídicas, deberá indicarse la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso, y el nombre completo de quién o quiénes actúan en su representación; conforme lo exige el inc. d) del art. 24 del Reglamento de Personas Jurídicas No Societarias.

- El estatuto deberá contener: la denominación, duración, domicilio; la finalidad altruista propuesta, el régimen administrativo, la constitución y funcionamiento de la asamblea general y del Consejo Directivo, así como de cualquier otro órgano administrativo, la designación del funcionario que represente legalmente al Comité y los demás pactos y condiciones que se establezcan.

D. BASE LEGAL

- Titulo IV de la Sección Segunda del Código Civil (Arts. 111-123) y supletoriamente los articulos 81-98 del Código Civil.

- Resolución Nº 086-2009-SUNARP-SN (Pub. 01.04.2009) que aprueba Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

E. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

3.- CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD CAMPESINA

A. NOCIÓN

Son organizaciones de Interés público, con existencia legal y personería jurídica, integrados por familias que habitan y controlan determinado territorio. Las comunidades campesinas están ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales. Sus fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país (Art. 2 de la Ley General de Comunidades Campesinas -Ley N° 24656).

Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo dentro del marco que la ley establece (Art. 89 de la Constitución)

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Resolución Administrativa de inscripción en el Registro Regional de Comunidades Campesinas.

C. REQUISITOS

- Copia certificada o autenticada por funcionario autorizado del Gobierno Regional de la Resolución Administrativa de inscripción en el Registro Regional de Comunidades Campesinas. Esta resolución es emitida por el órgano competente en asuntos de Comunidades del Gobierno Regional.

- Copia Certificada por Notario o juez de paz del Acta de Asamblea en la cual se aprueban los Estatutos de la comunidad y el nombramiento de la directiva comunal, más declaraciones juradas del presidente de la comunidad, con firma legalizada, respecto de la convocatoria y quórum. El nombre completo y documento de identidad de las personas naturales integrantes de la junta directiva comunal. Art. 24 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

D. BASE LEGAL

- Art. 88 y siguientes de la constitución.
- Art. 2 de la Ley General de Comunidades Campesinas (Ley N° 24656).
- Art. 2 del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas (D.S. N° 008-91-TR).

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

4.- CONSTITUCIÓN DE ORGANIZACIONES SOCIALES DE BASE

A. NOCIÓN

Son organizaciones autogestionarias, las formadas por iniciativa de personas de menores recursos económicos para enfrentar sus problemas alimentarios en la perspectiva de alcanzar un desarrollo humano integral. No persiguen fines políticos, partidarios ni pueden ser objeto de manipulación política por las autoridades del Estado, con un evidente fin no lucrativo. En consecuencia, son asociaciones regidas por una normatividad especial. Las OSB tienen existencia legal y personería jurídica de derecho privado y están conformadas por los: Comedores Populares Autogestionarios, Clubes de Madres, Comités de Vaso de Leche, entre otras, en lo referido al servicio de apoyo alimentario que brindan a las familias de menores recursos.

B.TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

La Directiva N° 010-2003-SUNARP/SN establece dos (2) supuestos para la inscripción de las OSB:

Para la primera inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de las OSB que no se encuentren inscritas en el Registro del Gobierno Local se presentará: El parte notarial de la Escritura Pública en la que se inserte copia certificada por Notario del acta de asamblea general de constitución, la aprobación del Estatuto que incluya el texto completo del mismo, y la elección del primer consejo directivo.

Las organizaciones inscritas en el Libro de OSB, **que obtengan con posterioridad su inscripción en el Registro del Gobierno Local** pueden solicitar la inscripción de su registro acompañado de la siguiente documentación:

Copia autenticada por el funcionario competente de la municipalidad, de la Resolución municipal que autoriza su registro, con carácter ejecutable. De autorizarse, por silencio' administrativo positivo, la inscripción municipal se acreditará con copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del cargo del escrito o formato presentado conteniendo el sello oficial de recepción e indicando el número de registro de la solicitud, fecha, hora y firma del agente receptor, sin observaciones, y la declaración jurada, con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral respectiva, del Presidente del Consejo Directivo o representante autorizado en el sentido que ha transcurrido el plazo de diez (10) días hábiles.

Declaración jurada, con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral respectiva, del Presidente del Consejo Directivo o representante autorizado, señalando que los documentos presentados para su inscripción ante el Registro del Gobierno Local son de igual contenido respecto a los presentados al Registro de Personas Jurídicas.

Para la primera inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de las OSB que se encuentren inscritas en el Registro del Gobierno Local, se presentará la siguiente documentación:

Copia autenticada por el funcionario competente de la municipalidad, de la resolución municipal que autoriza su registro, con carácter ejecutable. De autorizarse, por silencio Administrativo positivo, la inscripción municipal se acompañará con copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del cargo del escrito o formato presentado conteniendo el sello oficial de recepción e indicando el número de registro de la solicitud, fecha, hora y firma del agente receptor, sin observaciones, y la declaración jurada, con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral respectiva, del Presidente del Consejo Directivo o representante autorizado en el sentido que ha transcurrido el plazo de diez (10) días hábiles **y adicionalmente el plazo de 5 días hábiles para la notificación.**
*D.Leg 1029 que modifica el artículo 188.1 de ley 27444 y ley de silencio administrativo-Ley 29060, la declaración jurada debe referir que ha transcurrido el plazo máximo de 10 días hábiles a que se refiere el artículo 11 del D.S. N°041-2002-PCM para la expedición de la resolución y adicionalmente el plazo de 5 días hábiles para la notificación de la respectiva resolución, previsto en el numeral 24.1 del artículo 24 de la ley 27444, concordante con el artículo 134.1 de la ley 27444.

Adicionalmente se presentará copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del acta de asamblea general de constitución, de la aprobación del estatuto que incluya el texto completo del mismo, y de la elección del primer consejo directivo. Declaración jurada con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral respectiva del Presidente del Consejo Directivo o representante autorizado, señalando que los documentos son de igual contenido respecto a los presentados ante el Registro del Gobierno Local para su inscripción administrativa.

C. BASE LEGAL

Ley N° 25307.
Resolución del Superintendente N° 373-2003-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 010-2003-SUNARP/SN.
Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas no Societarias.

D.1 TASAS: (PARA EL PRIMER SUPUESTO)

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

D.2 TASAS: (PARA EL SEGUNDO SUPUESTO)

A Derecho de Calificación	S/. 0.30
B Derecho de Inscripción	S/. 0.30
A+B = TOTAL S/.	S/. 0.60 + (*) (*) Más S/. 0.60 por cada órgano de gobierno

5.- CONSTITUCIÓN DE RONDAS CAMPESINAS

A. NOCIÓN

Son las organizaciones sociales integradas por pobladores rurales o por miembros de las comunidades campesinas, dentro del ámbito rural, cuya finalidad es contribuir al desarrollo, seguridad, moral, justicia y paz social dentro de su ámbito territorial, sin discriminación de ninguna índole, conforme a la Constitución y a las Leyes. Colaboran en la solución de conflictos y realizan funciones de conciliación extrajudicial.

B. CONSTITUCIÓN DE RONDAS CAMPESINAS SUBORDINADAS Y DE LAS RONDAS COMUNALES. REQUISITO PREVIO

Para la inscripción de las rondas campesinas subordinadas o rondas comunales, se requiere que previamente esté inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la misma Oficina Registral, la comunidad y sus respectiva Directiva Comunal o Junta Directiva, según sea el caso, con mandato vigente.

TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS:

Copias certificadas por notario o juez de paz de:

a. Acta de Asamblea General de la Comunidad, en la que se apruebe:

- La Constitución de la Ronda Campesina.
- La aprobación del padrón de ronderos y ronderas.
- La convocatoria a la primera asamblea general de ronderos y ronderas.

b. Acta de la primera asamblea de general de ronderos y ronderas en la que se adopten los siguientes acuerdos:

- La aprobación del Estatuto de la ronda, cuyo texto integro formará parte del acta.
- La elección de la primera Junta o Consejo Directivo de la ronda y los nombres de sus integrantes y número de documento de identidad.

c. Padrón de ronderos y ronderas.

C. CONSTITUCIÓN DE LAS RONDAS CAMPESINAS INDEPENDIENTES: TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS:

Copias Certificadas por notario o juez de paz de:

a) Acta de Asamblea General de los pobladores rurales del caserío, centro poblado o de otra circunscripción territorial, en la que se apruebe:

- La constitución de la ronda.
- La aprobación del padrón de ronderos y ronderas.
- La convocatoria a la primera asamblea general de ronderos y ronderas, y la designación de la o las personas encargadas de convocarla y presidirla.

b) El documento en el que el Juez de Paz da fe de la asamblea y de lo siguiente:

Que los asistentes a la Asamblea General de Pobladores son pobladores rurales del caserío, centro poblado u otra circunscripción territorial, según corresponda, y que representan más del 50% de su población. Que el acuerdo de la constitución de la ronda ha sido adoptado con el voto de más del 50% de los asistentes.
Esta declaración también puede constar en el acta a que se refiere el literal a).

c) Los documentos que refieren los literales b) y c) de la inscripción del acto constitutivo de Rondas Subordinadas.

D. BASE LEGAL

- Ley 27908 de Rondas Campesinas
- Reglamento de la Ley de Rondas Campesinas D.S. Nº 025-2003-JUS
- Res. Nº 072-2004-SUNARP-SN que Aprueba la Directiva Nº 003-2004-SUNARP/SN, que establece los criterios para la inscripción de las Rondas Campesinas y Rondas Comunales.

Especial consideración merece señalar que en la conformación de la junta directiva de las Rondas Campesinas sus normas reguladoras exigen la participación activa de la mujer, por lo que dentro de los integrantes de su junta directiva debe haber ronderas electas.

E. TASAS:

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

6.- CONSTITUCIÓN Y REGLAMENTO INTERNO DE COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS DE ASISTENCIA Y ESTÍMULO DE LOS TRABAJADORES DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS (CAFAE)

A. NOCIÓN

Los Comités de Administración del Fondo de Asistencia y Estímulo tienen la responsabilidad de administrar el fondo. Estará conformado por los trabajadores que estén sujetos a cualquiera sea el régimen laboral dentro de la administración pública. Este fondo será destinado a brindar asistencia, reembolsable o no, a los trabajadores de la entidad, de acuerdo a su disponibilidad y por acuerdo del Comité de Administración.

Los CAFAES se constituyen cada dos años por Resolución del Titular del Pliego Presupuestal, transcurrido el cual se extinguen, siendo necesario un nuevo acto constitutivo cada vez que transcurra el plazo aludido, lo cual hace de los CAFAE, organizaciones de naturaleza especial que se constituyen y extinguen cada dos años, por lo que no cabe admitir prorrogas en su mandato.

6.1. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DEL CAFAE

Copia autenticada por funcionario competente del organismo emisor, de la resolución de constitución emitida por el Titular del Pliego Presupuestario respectivo, donde consten los representantes.

6.2. TITULO QUE DA MERITO A LA INSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CAFAE

Copia autenticada por el Fedatario de la Oficina Registral correspondiente o quien haga sus veces de la parte pertinente del acta que contenga el inserto del texto de dicho reglamento; así como de la parte en el que conste la aprobación respectiva, debiendo consignarse en dicha copia, el número de libro de actas respectivo, folios de que consta y demás datos que permitan obtener una idea cabal de su contenido. Puede ser presentado lo anteriormente señalado mediante copias certificadas notarialmente.

BASE LEGAL. Directiva N° 001-2002-SUNARP/SN, D.S. N° 067-92-EF, D.S. N° 006-75-PM/INAP

TASAS POR CONSTITUCION DE CAFAE:

A Derecho de Calificación	S/. 22.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 31.00 + (*) (*) Más S/. 22.00 por cada órgano de gobierno

TASAS POR INSCRIPCIÓN DE REGLAMENTO INTERNO DE CAFAE

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

7. CONSTITUCIÓN DE COOPERATIVAS

A. NOCIÓN

Son Personas Jurídicas de Derecho Privado, que deberán constituirse sin propósito de lucro y procurará, mediante el esfuerzo propio y la ayuda mutua de sus miembros, el servicio inmediato de éstos y el mediato de la comunidad.

Las cooperativas son supervisadas en primera instancia por el consejo de vigilancia que cada cooperativa tiene y en segunda instancia según el rubro u objeto social al que se dedique, así por ejemplo en el caso de las cooperativas de ahorro y crédito la supervisión en segunda instancia lo efectúa la FENACREP, por delegación de la Superintendencia de Banca Seguros y AFP.

También existen las Cooperativas Agrarias de Usuarios, reguladas por el D.S. Nº 013-93-AG y su modificatoria, el D.S. Nº 018-94-AG.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Escritura Pública o documento privado con firmas certificadas por notario, o, en defecto de éste, por Juez de Paz.

C. REQUISITOS

- El parte de la Escritura de Constitución, o las copias certificadas del documento de constitución, con trascripción del Estatuto.
- En el acta de Asamblea General de fundación, deberá constar la aprobación y el texto del Estatutos, se suscribirá su capital inicial, si se tratare de cooperativa primaria o de central cooperativa, y se elegirá a los miembros de sus órganos directivos: Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia, Comité Electoral, Comité de Educación y el Gerente. También el estatuto debe contener las normas que regulan todo lo relacionado a la convocatoria, quórums de instalación y para la adopción de los acuerdos.
- Otros, según calificación registral y disposiciones vigentes.

D. BASE LEGAL

- Decreto Supremo Nº 074-90-TR. TUO de la Ley de Cooperativas.

- Resolución Nº 086-2009-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.
- D.S. Nº 013-93-AG y 018-94-AG.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
C El capital social de las cooperativas, no se inscriben, por no constituir una suma fija, sino es variable en función al ingreso y retiro de los socios. El derecho de voz y voto, son ejercidos por los socios; esto es, un socio un voto.	No existe tasas regístrales.
D Por órgano de gobierno	S/. 22.00
TOTAL = Suma de A, B, C, y D.	S/. Monto variable

8. INSCRIPCIÓN DE RESERVA DE DENOMINACIÓN

A. NOCIÓN

En la constitución de personas jurídicas, modificación de estatutos o reglamentos, que importe un cambio de nombre, se puede solicitar previo a su inscripción se efectúe la reserva de preferencia registral del futuro nombre, acto que una vez inscrito tiene un plazo de 30 días hábiles, al vencer el plazo caduca de pleno derecho.

La reserva de denominación se otorga para personas jurídicas en formación o cuando van a cambiar la denominación.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

Solicitud formulada por el interesado debidamente llenado. No se podrá adoptar un nombre igual al de una persona jurídica en formación que goce del derecho de reserva o esté inscrita en el Registro correspondiente. Cumpliendo los requisitos señalados en Resolución Nº 086-2009-SUNARP/SN, Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias que prescribe:

> *Artículo 30.- Reserva de preferencia registral*
> *La reserva de preferencia registral salvaguarda el nombre completo o abreviado de una persona jurídica, durante el proceso de su constitución o modificación de estatuto.*
>
> *Artículo 31.- Personas legitimadas para solicitar la reserva de preferencia registral y contenido de la solicitud*
> *La solicitud de reserva de preferencia registral podrá ser presentada, por uno o varios miembros de la persona jurídica, por el abogado, por el representante autorizado o por el notario intervinientes en el proceso de constitución o modificación de su estatuto.*
> *La solicitud de reserva de preferencia registral deberá presentarse por escrito y contener:*
> *a) El nombre completo, documentos de identidad y domicilio de los solicitantes, con la indicación de estar participando en el proceso de constitución o modificación del nombre de la persona jurídica;*
> *b) El nombre completo, y, de ser el caso, el nombre abreviado de la persona jurídica;*
> *c) El tipo de persona jurídica;*
> *d) El nombre completo de los facultados para formalizar el acto respectivo o de todos los integrantes de la persona jurídica;*
> *e) La fecha de la solicitud.*

C. BASE LEGAL:

Arts. 2028 del Código Civil. Resolución No. 359-2008-SUNARP-SN que aprueba la Directiva No.010-2008-SUNARP/SN la cual regula la atención de solicitudes de reserva de preferencia registral de nombre, denominación completa y abreviada, y razón social. Art. 20 del Reglamento del Registro de Sociedades.

D. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

9. OTORGAMIENTO DE PODERES DE PERSONAS JURIDICAS

A. NOCIÓN

Es el acto por el cual la persona jurídica a través de uno de sus órganos debidamente facultado (asamblea general, junta general de socios, directorios de las sociedades anónimas, consejo directivo, titular de EIRL, gerente) autoriza a determinada persona natural o jurídica a realizar diversos actos en nombre y representación de la persona jurídica otorgante. Cuando se otorga poder a una persona en razón del ejercicio de un cargo legal o estatutario, el poder se extingue cuando cesa en el cargo, salvo disposición diferente del estatuto o del mismo poder.

En el caso de las sociedades reguladas por la Ley 26887, el nombramiento de gerente o administrador, por el solo hecho de su designación, gozan de las facultades generales y especiales de representación previstas en el código procesal civil.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

- Salvo disposición diferente de la ley, será título suficiente la copia notarialmente certificada del acta en donde conste el acuerdo de otorgamiento de poder con la designación del apoderado, con indicación del nombre completo y su número de documento de identidad. Asimismo, puede presentarse también parte notarial de la escritura pública en la que conste inserta el acta antes referida con las formalidades de ley. En todo caso, deberá referirse a traslados notariales, ya que también es posible la inscripción en mérito a boleta notarial.
- Debe acreditarse el quórum y convocatoria del órgano que toma el acuerdo conforme a las normas señaladas en la parte general. Quedan exceptuadas de la acreditación de la convocatoria, los acuerdos de juntas universales de sociedades, sesiones universales de órganos directivos y actas de decisión de Titular de E.I.R.L.
- En caso sea un órgano unipersonal el que otorga el poder la inscripción, sólo se realizará a mérito de traslado notarial de la escritura pública respectiva.
- En el caso de las E.I.R.L. el poder debe constar en el acta de decisiones del titular, con la firma del titular debidamente legalizada en el acta por Notario (art. 46 Ley 21621).
- Para la inscripción del nombramiento de representante no se requerirá acreditar la aceptación del poder.

C. BASE LEGAL

- Arts. 2025° y 2028° del Código Civil. Art. 42 Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no societarias.
- Art. 46 de la ley 21621. Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada
- Art. 14 Ley 26887. Ley General de Sociedades.
- Art. 12 el D.S. N° 074-90-TR (Pub. 07.01.1991). Ley General de Cooperativas.

D. TASA POR CADA APODERADO

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

10.- NOMBRAMIENTO DE ÓRGANOS DE GOBIERNO DE ASOCIACIONES Y COMITÉS

A. NOCIÓN

Es el acto por el cual la asamblea general de asociados procede a nombrar a alguno o todos los integrantes de los órganos de gestión y representación de la asociación y comités; ya sea por vencimiento de su mandato (nueva elección) o por haberse producido su vacancia (por renuncia, remoción, fallecimiento, entre otros).

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

- Copia notarialmente certificada de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo. Puede presentarse también Escritura Pública en la cual se inserte, con las formalidades de ley, el acta antes referida.
- Debe acreditarse el quórum y convocatoria del órgano que toma el acuerdo conforme a los artículos 16,17, 51 y 57 del reglamento de inscripciones del registro de personas jurídicas no societarias.
- En caso que el Estatuto o la ley establezca como regla la conformación de un comité electoral para llevar a cabo la elección, debe presentarse además copia notarialmente certificada de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo de elección de dicho comité y acreditarse también el quórum y convocatoria de dicha asamblea, pero debe tenerse presente que cuando la convocatoria consigne como punto de la agenda la elección de un órgano que conforme a las disposiciones legales o estatutarias requiera la previa elección del comité electoral, ésta última se entenderá comprendida en la agenda.
- En el acta en la que consta la elección debe indicarse el nombre completo y el documento de identidad de las personas naturales elegidas. De tratarse de personas jurídicas deberá indicarse la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso, y quién o quiénes actúan en su representación.
- Si conforme a las disposiciones legales o estatutarias la distribución de cargos entre los integrantes del órgano elegido deba realizarse al interior del mismo, dicha distribución se acreditara alternativamente, con el acta de asamblea general eleccionaria o el acta del órgano elegido.
- La falta de elección de algunos de los integrantes del órgano no impide su inscripción, siempre que se elija al número suficiente de integrantes que le permita sesionar y entre éstos se encuentre el presidente.
- Cuando el juez convoque directamente a la asamblea para elegir al órgano respectivo, no se exige la previa elección del comité electoral.

- Tratándose de actas en las que consten procesos electorales conducidos por órgano electoral o sesiones de consejos directivos u órganos similares, deberá constar el nombre de los integrantes del órgano electoral o consejo directivo que asistieron.
- Cuando las disposiciones legales o estatutarias prohíban la reelección se entenderá que está prohibida sólo la reelección inmediata. La prohibición sólo comprende la reelección inmediata de integrantes titulares del órgano aunque fuere en distingo cargo. No se considera reelección inmediata cuando un miembro que ejerce el cargo por un periodo menor al estatutario para cubrir la vacancia producida, es elegido para el periodo inmediato siguiente.

D. BASE LEGAL

Arts. 82º, 2025º y 2028º del Código Civil Art. 41º Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no societarias.

C. TASA POR CADA ÓRGANO DE GESTIÓN Y REPRESENTACIÓN ELEGIDO

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

11. MODIFICACIÓN DE ESTATUTO PP.J.J. NO SOCIETARIA

A. NOCIÓN

Es el acto por el cual la asamblea general acuerda modificar algunos o todos los artículos del estatuto que rige a la persona jurídica no societaria o la adecuación de los mismos a determinada norma jurídica.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS:

Por regla general toda modificación estatutaria debe inscribirse en virtud de la respectiva Escritura Pública en la cual se inserte copia certificada de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo de modificación o adecuación. Sin embargo, existen algunas personas jurídicas no societarias que en virtud de dispositivos legales especiales pueden inscribirse a mérito de copias certificadas notarialmente, como es el caso de las comunidades campesinas, OSB, entre otros.

En el acuerdo tomado deberá precisarse el o los artículos que se modifican, así como el nuevo texto aprobado.

En algunas personas jurídicas no societarias, las normas especiales establecen la obligación de que dicha modificación estatutaria sea reconocida por determinada autoridad administrativa con anterioridad a su inscripción. Por ejemplo, en el caso de los Sindicatos que requiere el reconocimiento por la autoridad administrativa de trabajo correspondiente. En tales supuestos, además de los documentos señalados, debe adjuntarse también copia autenticada por funcionario competente de dicha resolución administrativa.

En el caso de la modificación de estatuto por cambio de domicilio se presenta parte al Registro de la Oficina Registral del domicilio originario de la persona jurídica Simultáneamente se genera el asiento de presentación respectivo en el Diario de la Oficina Registral del nuevo domicilio, y posteriormente se realiza la anotación que señala que la apertura se realiza como consecuencia del cambio de domicilio efectuado, cerrándose la partida del Domicilio originario.
Para su calificación debe acreditarse el quórum y convocatoria del órgano que toma el acuerdo conforme a las normas señaladas en la parte general.

Cabe destacar que toda asamblea general en la cual se apruebe una modificación estatutaria requiere de un quórum especial. No será necesario consignar el texto íntegro del artículo

modificado si la modificación consiste en la adición o supresión de un párrafo o apartado, el que se indicará con precisión.

C. BASE LEGAL

- Arts. 81º y 87º del Código Civil.
- Art. 37 Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no societarias.

D. TASA REGISTRAL POR MODIFICACIÓN DE ESTATUTO

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

12.- RENOVACIÓN DE INTEGRANTES Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE LAS OSB

A. NOCION

La renovación de los integrantes de los órganos de gobierno de las organizaciones sociales de base, es el acto por el cual la asamblea general elige a nuevos integrantes del órgano de gobierno correspondiente, ya sea por haberse vencido el plazo estatutario para el que fueron elegidos, por renuncia o vacancia de algunos de ellos.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

Para la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de la renovación de los integrantes de los órganos de gobierno y modificaciones de los Estatutos de las OSB que se encuentran inscritas en el Registro del Gobierno Local, se requiere que dichos actos se inscriban previamente en este Registro para acceder al Registro de Personas Jurídicas, salvo que las normas municipales exijan lo contrario. Para tal efecto, se acompañará, la siguiente documentación:

- Copia autenticada por el funcionario competente de la municipalidad, de la Resolución municipal que autoriza el registro del acto respectivo, con carácter ejecutable.

De autorizarse por silencio administrativo positivo la inscripción municipal, se acompañará copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del cargo del escrito o formato presentado conteniendo el sello oficial de recepción e indicando el número de registro de la solicitud, fecha, hora y firma del agente receptor, sin observaciones, y la declaración jurada, con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral respectiva, del Presidente del Consejo Directivo o representante autorizado en el sentido que ha transcurrido el plazo, a que se refiere el artículo 11 del Decreto Supremo Nº 041-2002-PCM, sin que se notifique pronunciamiento y adicionalmente el plazo de 5 días hábiles para la notificación.

*D.Leg 1029 que modifica el artículo 188.1 de ley 27444 y ley de silencio administrativo-Ley 29060, la declaración jurada debe referir que ha transcurrido el plazo máximo de 10 días hábiles a que se refiere el artículo 11 del D.S. N°041-2002-PCM para la expedición de la resolución y adicionalmente el plazo de 5 días hábiles para la notificación de la respectiva resolución, previsto en el numeral 24.1 del artículo 24 de la ley 27444, concordante con el artículo 134.1 de la ley 27444.

- Copia autenticada por fedatario de la Oficina Registral respectiva o certificada por Notario del acta de asamblea general, y la documentación complementaria que acredite la validez de la convocatoria y quórum reglamentario. Asimismo, se adjuntará una declaración jurada, con firma legalizada notarialmente o certificada ante fedatario de la Oficina Registral competente, del presidente del Consejo Directivo o representante autorizado, señalando que dichos documentos son de igual contenido que los presentados ante el Registro del Gobierno Local para su inscripción administrativa.

C. BASE LEGAL:

Resolución Nº 373-2003 que aprueba la DIRECTIVA N° 010-2003-SUNARP/SN. "Criterios para la inscripción de Organizaciones Sociales de Base"
Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas no Societarias.

D. TASA POR CADA RENOVACION DE ORGANO DE GOBIERNO O MODIFICACION DE ESTATUTO

Las tasas regístrales han disminuido en aplicación de lo dispuesto por el numeral 5.10 de la Resolución Nº 373-2003-SUNARP/SN, que aprueba la directiva Nº 010-2003

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

13.- NOMBRAMIENTO DE ÓRGANOS DE GOBIERNO DE COMUNIDADES CAMPESINAS

A. NOCION

La renovación de los integrantes de los órganos de gobierno (Directiva Comunal) de las comunidades campesinas, es el acto por el cual dicha organización elige a los nuevos integrantes de los órgano de gobierno correspondientes, ya sea por haberse vencido el plazo estatutario para el que fueron elegidos, por renuncia o por vacancia de uno de los integrantes o de todo el órgano de gobierno, acordado por la asamblea general de comuneros.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

- Copia certificada por notario o por juez de paz de la parte pertinente del acta en que consta el respectivo acuerdo de elección del comité electoral que llevará a cabo la elección.
- Copia certificada por notario o juez de paz de la parte pertinente del acta en que consta la elección de la nueva directiva comunal. El acta electoral debe estar transcrita en el libro de actas de la asamblea general.
- Debe acreditarse el quórum y convocatoria del órgano que toma el acuerdo conforme a las normas señaladas en la parte general, tanto de la asamblea de elección del comité electoral como de la asamblea eleccionaria.
- Se adjuntará además las credenciales expedidas por el comité electoral de cada uno de los nuevos miembros de la directiva comunal.
- (En los casos que el estatuto establezca que la convocatoria a asamblea de comuneros se efectué por el diario de la localidad, se debe acreditar dicha convocatoria con la hoja del diario respectivo). De acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 y 51 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias, en el procedimiento registral, las convocatorias se acreditan ÚNICAMENTE mediante constancias con carácter de declaraciones juradas; por lo tanto, no deben presentar la hoja del diario respectivo. En la constancia deben indicar los medios a través de las cuales se efectuaron las convocatorias e indicar de manera precisa que los miembros o los integrantes del órgano de la persona jurídica tomaron conocimiento de la convocatoria. El subrayado no debe ir.

C. BASE LEGAL

- Ley N° 24656. Ley de comunidades campesinas
- Art. 87° y siguientes del Decreto Supremo N° 08-91-TR.
- Res. N° 086-2009-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones de Registro de Personas Jurídicas no Societarias.

D. TASA POR CADA ÓRGANO DE GESTIÓN Y REPRESENTACIÓN ELEGIDO:

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

14.- ELECCIÓN Y REGULARIZACION DE CONSEJOS DIRECTIVOS CON MANDATO VENCIDO

A. NOCIÓN

El Consejo Directivo es el órgano ejecutivo de la persona jurídica no societaria, elegido por la asamblea general, el cual tiene una duración determinada y debe renovarse periódicamente conforme a las normas establecidas en el Estatuto. Uno de los problemas del cual adolecen este tipo de organizaciones está relacionado con la renovación de sus órganos de gobierno "ejecutivos". Ocurre que: o sólo eligen al primer consejo directivo y nunca a otro más; o los renuevan y no los registran o registran algunos cuantos. A fin de solucionar toda esta problemática, la SUNARP expidió la Resolución N° 202-2001-SUNARP/SN. Norma dejada sin efecto por el nuevo Reglamento del Registro de Personas Jurídicas no Societarias y que regula de manera clara las formas de regularización.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

El nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no Societarias establece dos supuesto a regularizar:

B.1. PRIMER SUPUESTO: SÓLO PROCEDE PARA RECONOCER DOS O MÁS PERIODOS ELECCIONARIOS

La inscripción de la asamblea general de reconocimiento sólo procede para regularizar dos o más periodos eleccionarios. La convocatoria será efectuada por el último presidente o integrante elegidos no inscritos, aunque hubiere vencido el período para el que fueron elegidos.

Para el caso de las cooperativas, la convocatoria la realiza el consejo de administración como órgano colegiado, según el art. 30, numeral 16, de la Ley de Cooperativas.

Tratándose de personas jurídicas en cuya partida registral conste que el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio, éste sólo podrá convocar a asamblea general de reconocimiento durante la vigencia de dicho período. La misma regla se aplica para las asociaciones pro vivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones. Ejm. Las cooperativas.

Las reestructuraciones y demás actos vinculados no registrados podrán ser objeto de reconocimiento conjuntamente con los respectivos periodos eleccionarios.

EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DEBERÁ CONSTAR:

a) El reconocimiento de las elecciones, de las reestructuraciones y demás actos relativos a los órganos anteriores no inscritos, inclusive respecto al órgano o integrante que convoca a la asamblea general de reconocimiento;

b) La indicación del nombre completo y el documento de identidad de las personas naturales integrantes de los órganos objeto de reconocimiento. De tratarse de personas jurídicas, debe además indicarse la partida registral en la que corren inscritas, de ser el caso, y quién o quiénes actúan en su representación;

c) La conformación del órgano, bastando que hayan sido elegidos en número suficiente de miembros para que el órgano pueda sesionar válidamente;

d) Los períodos de funciones que realmente hayan sido ejercidos aun cuando no concuerden con los establecidos en el estatuto o la ley, con precisión de las respectivas fechas de inicio y fin, así como de las fechas en que se realizaron las correspondientes elecciones. En el caso de las cooperativas, los órganos directivos ejercen sus funciones por el período que fueron elegidos. El ejercicio en exceso es ilegal, pues de acuerdo con lo señalado en el art. 33, numeral 4, de la Ley de Cooperativas, sus directivos se renuevan de manera anual en no menos del tercio de su respectivo total; por lo tanto, en este extremo, se aplica ley respectiva, en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del Art. I del Título Preliminar del Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas No Societarias.

B.2. SEGUNDO PROCEDIMIENTO: PARA LA ASAMBLEA GENERAL DE RECONOCIMIENTO DE OTROS ACTOS DIFERENTES AL ANTERIOR

Regulado en el Art. 64 del citado reglamento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) La convocatoria será efectuada por el último órgano, por su presidente o integrante inscritos. Tratándose de personas jurídicas en cuya partida registral conste que el órgano directivo no continúa en funciones luego de vencido su período de ejercicio, éste sólo podrá convocar a asamblea general de reconocimiento durante la vigencia de dicho período. La misma regla se aplica para las asociaciones pro vivienda u otras en las que legalmente se prohíba la continuidad de funciones.
b) En el acta deberá constar el acuerdo de reconocer los actos no inscritos y las fechas en que éstos se realizaron;
c) En una misma asamblea se podrá acordar el reconocimiento de más de un acto inscribible.

- En ambos casos, se debe presentar al registro la copia certificada de la asamblea general respectiva, no siendo necesario, para el caso de la asamblea regularización

presentar las copias de las actas eleccionarias de cada consejo que se regulariza.

- Si la Ley o el Estatuto establecen la previa elección de un comité electoral, se debe presentar además copia certificada de la asamblea general en la cual fue elegido dicho comité.

  En una asamblea general de reconocimiento, no se acredita la elección del comité electoral que llevó a cabo las elecciones no inscritas. Sólo se acredita la elección del comité electoral, cuando la personas jurídicas, no eligió a los integrantes de sus órganos directivos dentro del plazo que señala sus estatutos; por lo tanto, el consejo directivo con mandato vencido, está legitimado únicamente a convocar a asamblea general eleccionaria. Si fuera el supuesto descrito en el primer párrafo, el consejo directivo está facultado para convocar primero a una asamblea general en la cual se elegirá al comité electoral y, posteriormente, convocará a elecciones; salvo que la ley o el Estatuto establezcan que quien se encuentra facultado a convocar a asamblea eleccionaria es el comité electoral.
- Los procedimientos establecidos en este nuevo reglamento también son aplicables, con algunos matices, a otras personas jurídicas no societarias como las comunidades campesinas, las cooperativas, asociaciones de vivienda, entre otros, en virtud de ser reglamento regulatorio de todo tipo de persona jurídica no societaria. En el caso de las cooperativas, en la asamblea general de reconocimiento, deben indicar quiénes fueron elegidos como titulares y quiénes como suplentes, así como también el período de duración de cada uno electos y no inscritos, para efectos de verificar su renovación anual por tercios, así como la instalación y designación de cargos al interior de cada consejo.
- En todos los casos, debe además acreditarse al Registro, la convocatoria y quórum de cada una de las asambleas generales, a efecto de verificar la validez de los acuerdos tomados en éstas. Para tal fin, el usuario puede hacer uso de las constancias que se refiere el citado reglamento del registro de personas jurídicas no societarias, salvo que la convocatoria se haya realizado mediante publicaciones periodísticas, en cuyo caso corresponde adjuntar la hoja original de dicha publicación. El subrayado no debe ir. Las convocatorias se acreditan únicamente a través de constancias. Art. 17 y 51 del Reglamento de Inscripciones de Personas Jurídicas No Societarias.

C. BASE LEGAL

Arts. 86º, y 87º del Código Civil; Art. 62º, 63º y 64º Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas no societarias.

D. TASA POR CADA CONSEJO DIRECTIVO

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

CAPITULO SEGUNDO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS (SOCIETARIAS)

15.- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

La sociedad es una persona jurídica de derecho privado, en virtud de la cual los que la constituyen convienen en aportar bienes y/o servicios para el ejercicio en común de actividades económicas. No se admite el aporte de servicios en la sociedad anónima. El autor español Uría, lo define "…. como una asociación voluntaria de personas que crean un fondo patrimonial común, para colaborar en la explotación de una empresa, con ánimo de obtener un beneficio individual. Participando en el reparto de las ganancias que se obtengan. …." Las sociedades que se pueden constituir, al amparo de la ley 26887 son: 1) La Sociedad Anónima, en sus tres modalidades: Abierta, Ordinaria y Cerrada; 2) La Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada; 3) La Sociedad Colectiva; 4) Las Sociedades en Comanditas: Simple y por Acciones y 5) Las Sociedades Civiles: Ordinaria y de Responsabilidad Limitada.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Escritura pública que contiene el pacto social y estatuto; en caso de aportes de bienes inmuebles el parte notarial debe respetar la presentación cautiva.

C. REQUISITOS. Los siguientes requisitos son comunes a los cinco (05) tipos societarios:

- La denominación social, el nombre abreviado y la razón social, dependiendo del tipo societario, NO PUEDE SER IGUAL (los criterios de igualdad los establece la Ley y el reglamento) a otra ya inscrita en el índice Nacional del Registro de Personas Jurídicas o que goce del derecho de reserva de preferencia registral. Esta prohibición también es aplicable cuando contenga nombre de organismos o instituciones públicas o signos distintivos protegidos por derechos de autor, salvo que se encuentre legitimado para ello.
- El pacto social debe contener: los datos de identificación de los socios fundadores, la manifestación expresa de constituir una sociedad; el monto del capital, las acciones o participaciones (dependiendo del tipo societario) en las que se divide; la forma como se paga el capital y el aporte de cada socio, debiendo acreditarse frente al registro de la siguiente manera: aportes dinerarios con el inserto del depósito bancario; aportes de bienes muebles con la declaración jurada de recepción de bienes realizada por el gerente con el informe de valorización, indicándose expresamente el criterio de valuación utilizado para la valorización de los bienes objeto de aporte. Tratándose de bienes inmuebles y muebles registrados se procederá conforme al artículo 35 del reglamento del registro de sociedades.(poner pie de página).

- El cumplimiento de disposiciones especiales según el tipo societario, el objeto especial o el capital diferenciado. Por ejemplo: las sociedades conformantes del Sistema Financiero o las sociedades que efectúan intermediación laboral, que son tipos societarios regulados por normas especiales.

D. BASE LEGAL

Arts. 15° y 17° del Reglamento General de los Registros Públicos; Arts. 5°, 54° y 55° de la Ley General de Sociedades; Arts. 15°, 16°, 17° y 35° del Reglamento del Registro de Sociedades.

E. TASAS

A. Derecho de Trámite	S/. 39.00
B.Derecho de Inscripción (3 x 1000 Capital)	Variable
C.Derecho de Trámite por mandatario (*)	S/. 13.00
D. Derecho de Inscripción por mandatario (*)	S/. 9.00
TOTAL = A+B+C+D	S/. Variable

(*) Por un órgano o apoderado

16.- RESERVA DE PREFERENCIA REGISTRAL DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

La reserva de preferencia registral salvaguarda la denominación completa y, en caso de ser solicitada, su denominación abreviada, o una razón social (en este caso no tiene abreviatura), durante el proceso de constitución de una sociedad o de modificación del pacto social o del estatuto. El plazo de vigencia de la reserva es de treinta (30) días naturales, contados a partir del día siguiente al de su concesión; vencido el plazo, la reserva caduca de pleno derecho.

La creación de la denominación social es libre y podrá adoptarse cualquiera, siempre que no sea igual a la de otra preexistente en el índice nacional del Registro de personas jurídicas o que goce de preferencia registral.

La igualdad, en estricto, solo debe interpretarse conforme a lo regulado en el art. 9 de la Ley General de Sociedades, art. 15 del Reglamento del Registro de Sociedades y a la Directiva 002-2009-SUNARP/SN.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- La solicitud de reserva puede ser presentada por uno o varios socios, el abogado o el Notario interviniente en la constitución de una sociedad o en la modificación del pacto social, o por la persona autorizada por la propia sociedad, si ésta estuviera constituida.

C. REQUISITOS

La solicitud deberá contener los siguientes datos:

a. Nombres y apellidos, documentos de identidad y domicilio de los solicitantes, con la indicación de estar participando en el proceso de constitución.
b. Denominación completa, y en su caso abreviada, o razón social de la sociedad.
c. Forma de la sociedad.
d. Nombres de los socios intervinientes.
e. Fecha de la solicitud.

Cuando se trate de la modificación del pacto social, la solicitud debe contener los datos consignados en los literales b) y e) y será presentada por quien se encuentra autorizado por la sociedad.

D. BASE LEGAL

Arts. 18 y siguientes del Reglamento del Registro de Sociedades. Resolución No. 359-2008-SUNARP-SN que aprobó la Directiva No.010-2008-SUNARP/SN que regula la atención de solicitudes de reserva de preferencia registral de nombre, denominación completa, abreviada y razón social. Directiva 002-2009-SUNARP/SN

E. TASAS:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

17.- CONSTITUCIÓN DE SUCURSAL NACIONAL

A. NOCIÓN

Es sucursal todo establecimiento secundario a través del cual una sociedad desarrolla, en lugar distinto a su domicilio, determinadas actividades comprendidas dentro de su objeto social. La sucursal carece de personería jurídica independiente de su principal. Está dotada de representación legal permanente y goza de autonomía de gestión en el ámbito de las actividades que la principal le asigna, conforme a los poderes que otorga a sus representantes. La sociedad principal responde por las obligaciones de la sucursal. Es nulo todo pacto en contrario. A falta de norma distinta del Estatuto, el directorio de la sociedad decide el establecimiento de su sucursal.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Su inscripción en el Registro, tanto del lugar del domicilio de la principal como del de funcionamiento de la sucursal, se efectúa mediante copia certificada por notario del acta en el que adopto el acuerdo. Salvo que el establecimiento de la sucursal haya sido decidido al constituirse la sociedad, en cuyo caso la sucursal se inscribe por el mérito de la escritura pública de constitución.

C. REQUISITOS

- La copia certificada notarial contendrá el acta de junta general y/o directorio donde conste el acuerdo de establecer la sucursal, así como el nombramiento del representante legal permanente que goza, cuando menos, de las facultades necesarias para obligar a la sociedad por las operaciones que realice la sucursal y de las generales de representación procesal que exigen las disposiciones legales correspondientes.

- Al término de la representación del representante legal, por cualquier causa y salvo que la sociedad principal tenga nombrado un sustituto, debe designar de inmediato un representante legal permanente.

- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.

- Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.

- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

- Otros según calificación registral y disposiciones vigentes.

D. BASE LEGAL

Arts. 396° al 406° de la Ley Generales de Sociedades; artículos 7, 38, 55, 76.

E. TASAS

Derecho de Trámite	S/. 9.00
Derecho de Inscripción	S/. 9.00
Derecho de Trámite e inscripción por mandatario(*)	S/. 22.00 (*)
Total	S/. 40.00

(*) Por cada apoderado.

18.- MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

La modificación de estatutos viene a ser el cambio a las normas que regulan el ordenamiento y organización del funcionamiento de la sociedad. Estas normas rigen tanto los derechos de los socios como de los terceros respecto de la sociedad.

Si un título ampara la modificación de varios artículos de un Estatuto y su inscripción es observada en razón de la ilegalidad de la modificación de determinado artículo, no puede variarse la solicitud para que se inscriba sólo los artículos no cuestionados, pues la modificación del Estatuto, constituye un acto único que comprende todos los artículos objeto de la misma, no se trata de actos jurídicos independientes.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- En virtud de lo establecido en el art. 5º de la Ley 26887, debe constar en Escritura Pública.

C. REQUISITOS

- La Escritura Pública debe contener el acta de Junta General donde conste el acuerdo de modificación del Estatuto, con la indicación de los artículos modificados y su nuevo texto. En caso que la modificación lo acuerde el Directorio, por delegación de la junta general, el acta de la sesión de Directorio que satisfaga los requisitos indicados en el primer párrafo y acta de junta de accionistas que delega en el directorio la facultad de modificar, derogar, sustituir o agregar determinados artículos del Estatuto. Si la decisión la adopta el gerente general por delegación de la Junta General, tal decisión debe expresarse en la Escritura Pública. En esta se insertará el acta en la que consta la delegación para modificar, derogar, sustituir o agregar determinados artículos del Estatuto.
- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, la misma que podrá realizarse mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se insertará en la Escritura Pública o se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado. Si no consta en el acta, también se podrá acreditar la convocatoria, con la certificación con firma legalizada efectuada por el gerente

general o el presidente de la junta, la misma que tendrá calidad de declaración jurada, siempre que la convocatoria se haya efectuado por cualquier medio distinto al medio periodístico y dependiendo el tipo societario que se trate.

- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.
- Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. BASE LEGAL

Arts. 15º, 17º y 176º del RGRP, Arts. 116º, 120º, 198º al 199º de la LGLS, Art. 61º del RRS.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

19. AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL DE SOCIEDADES

19.1. AUMENTO DE CAPITAL DE SOCIEDAD

El aumento de capital se produce por las siguientes modalidades: nuevos aportes, capitalización de créditos, conversión de obligaciones, capitalización de utilidades, reservas, beneficios, primas de capital, excedentes de reevaluación u otra forma que signifique el incremento de la cuenta capital. Para el aumento de capital por nuevos aportes o por la capitalización de créditos contra la sociedad es requisito previo que la totalidad de las acciones suscritas, cualquiera sea la clase a la que pertenezcan, estén totalmente pagadas.

SOBRE LA EFECTIVIDAD DE LOS APORTES TRANSCRIBIMOS EL ART. 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE SOCIEDADES:

"artículo 35.- efectividad de la entrega de los aportes
En los casos de constitución de sociedades, aumentos de capital o pagos de capital suscrito, la efectividad de la entrega de los aportes se comprobará ante el Registro en las siguientes formas:

a) **Si el aporte es en dinero,** deberá insertarse en la escritura pública el documento expedido por una empresa bancaria o financiera del sistema financiero nacional, donde conste su abono en una cuenta a nombre de la sociedad;

b) **Si el aporte es de títulos valores o documentos de crédito** a cargo del socio aportante, mediante el abono de los fondos en la cuenta de la sociedad, lo que se acreditará conforme al inciso anterior. Cuando el obligado principal no es el socio aportante, el aporte de títulos valores o documentos de crédito se acreditará con la constancia expedida por el gerente, el administrador o la persona autorizada de haberlos recibido debidamente transferidos o endosados a favor de la sociedad;

c) **Si el aporte es de bienes registrados,** con la inscripción de la transferencia a favor de la sociedad en el registro respectivo. Si los bienes están registrados en la misma Oficina Registral del domicilio de la sociedad, un Registrador se encargará de la calificación e inscripción simultánea en los distintos registros, siempre que el sistema de Diario lo permita. Si el aporte es de bienes registrados en un registro distinto al del domicilio de la sociedad, deberá inscribirse previamente la transferencia en aquél registro.

Lo dispuesto en este inciso se aplicará también en el caso que el aporte verse sobre otros derechos reales inscritos;

d) **Si el aporte es de bienes inmuebles no registrados,** bastará la indicación contenida en la escritura pública que son transferidos a la sociedad. En este caso, deberá indicarse la información suficiente que permita su individualización;

e) **Si el aporte es de bienes muebles no registrados o cesión de derechos,** se requerirá la certificación del gerente general o del representante debidamente autorizado de haberlos recibido. En este caso, deberá indicarse la información suficiente que permita la individualización de los bienes;

f) **Tratándose del aporte de una empresa,** de un establecimiento comercial o industrial o de servicios, de un fondo empresarial o de un bloque patrimonial, se adjuntará la declaración del gerente general, del administrador o de la persona autorizada de haberlos recibido. El bien materia del aporte deberá ser identificado con precisión que permita su individualización; además, si incluye bienes o derechos registrados, deben indicarse los datos referidos a su inscripción registral. Adicionalmente, se indicará el valor neto del conjunto o unidad económica objeto de la aportación. Son aplicables, según corresponda, las disposiciones de los incisos que preceden.

19.2. REDUCCIÓN DE CAPITAL DE SOCIEDAD

La reducción del capital se produce por las siguientes modalidades: Condonación de dividendos pasivos, para constituir o incrementar reservas, por pérdidas, por adquisición de acciones por la propia sociedad, por separación y exclusión de socios. Su finalidad es disminuir el monto fijo o disminuir el valor nominal de las acciones. El acuerdo de reducción debe publicarse por tres (03) veces con intervalos de cinco (05) días.
Ley Nº 27444: Artículo 216.- Modalidades
La reducción del capital determina la amortización de acciones emitidas o la disminución del valor nominal de ellas.

Se realiza mediante:

1. La entrega a sus titulares del valor nominal amortizado;
2. La entrega a sus titulares del importe correspondiente a su participación en el patrimonio neto de la sociedad;
3. La condonación de dividendos pasivos;
4. El reestablecimiento del equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto disminuidos por consecuencia de pérdidas; u,
5. Otros medios específicamente establecidos al acordar la reducción del capital.

A. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

Tanto para el aumento de capital como para la disminución del mismo, éstos deben constar en Escritura Pública. Excepcionalmente, se podrá presentar Copia Certificada del Acta de Junta de Socios, cuando la cifra capital se modifica por efecto de la Ley.

B. REQUISITOS

El Acta de Acuerdo de Aumento de Capital debe contener: El importe y la modalidad del aumento; el número de nuevas acciones creadas o, en su caso, emitidas, su clase y, cuando corresponda, el nuevo mayor valor nominal de las existentes, con la indicación de si están parcial o totalmente pagadas; el nuevo texto del artículo o artículos pertinentes al Capital Social. Asimismo, es importante que dependiendo de la modalidad se acredite el aporte: con la constancia de inscripción en caso de bienes registrados, con la constancia de recepción e informe de valorización; o con copia del asiento contable del Libro Diario, que contenga la transferencia contables a la cuenta CAPITAL.

- El Acta de Acuerdo de Reducción de Capital debe contener: El importe y la modalidad de la reducción; los recursos con cargo a los cuales se efectúa y el procedimiento mediante el cual se realiza; el número de acciones amortizadas y, cuando corresponda, el nuevo valor nominal de las acciones; el nuevo texto del artículo o artículos pertinentes al Capital. Asimismo, es importante que se acompañe el original de las publicaciones efectuadas de conformidad con el artículo 43 y 217 de la LGS, y una Certificación del Gerente, acreditando que la sociedad no ha sido emplazada por los acreedores oponiéndose a la reducción de Capital. La Escritura Pública deberá otorgarse una vez haya vencido el plazo de 30 días contados de la última publicación si no se ha formulado oposición al acuerdo.

En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, la misma que podrá realizarse mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se insertará en la Escritura Pública o se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado. Si no consta en el acta, también se podrá acreditar la convocatoria, con la certificación con firma legalizada efectuada por el gerente general o el presidente de la junta, la misma que tendrá calidad de declaración jurada, siempre que la convocatoria se haya efectuado por cualquier medio distinto al medio periodístico, dependiendo de del tipo societario que se trate.

En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una

certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.

Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.

En caso el acuerdo de aumento de capital por nuevos aportes y capitalización de créditos, se haya acordado sin contar con la aprobación de la totalidad de las acciones suscritas con derecho a voto, deberán acreditar el cumplimiento de las formalidades previstas por el artículo 208° y 211° de la Ley General de Sociedades, respecto al derecho de suscripción preferente, a que tienen los accionistas, insertando la documentación requerida por el artículo 67° del Reglamento del Registro de Sociedades.

C. BASE LEGAL

Arts. 15° y 17° del Reglamento General de los Registros Públicos, Arts. 201°, 202°, 208°, 211°, 215° y 216° de la Ley General de Sociedades, Arts. 65° al 64° y 67° del Reglamento del Registro de Sociedades.
Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. TASAS POR AUMENTO Y REDUCCIÓN DE CAPITAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	3 X 1,000
A+B = TOTAL S/.	S/. 9.00 + 3 X 1,000

20. CAMBIO DE DOMICILIO DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

El cambio de domicilio es el acto jurídico registral en virtud del cual una sociedad o sucursal debidamente inscrita, modifica su domicilio primigenio (estatutario o uno ya modificado) a un lugar distinto (otra provincia) en virtud del acuerdo valido adoptado por la junta general.

El cambio de domicilio implica que el Registrador Público del nuevo domicilio de la sociedad deberá abrir una nueva partida registral para inscribir el cambio de domicilio, en dicha partida deberá reproducirse literalmente el total de los asientos regístrales de la partida antes del cambio de domicilio.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública que dio mérito a la inscripción del cambio de domicilio en el Registro del domicilio original[46]

- La inscripción del acuerdo de cambio de domicilio se realiza en la Oficina Registral del domicilio social original, posteriormente se presentará la misma documentación a la oficina registral competente del nuevo domicilio social. El Registrador que inscribe el cambio de domicilio, debe comunicar dicho acto al Registrador de la oficina registral anterior al cambio a los efectos de que proceda al cierre de dicha partida.

C. REQUISITOS

- El Parte Notarial de la Escritura Pública debe contener el acta de Junta General donde conste expresamente el acuerdo de cambio de domicilio y la respectiva modificación del Estatuto, con la indicación del artículo modificado y su nuevo texto, en la cual se indicará como nuevo domicilio de la sociedad, el cual deberá ser un lugar donde la nueva Oficina Registral tenga competencia.

---

(46) **CAMBIO DE DOMICILIO.**- El art. 30 del Reglamento de sociedades prescribe: "Se presentará la escritura pública de cambio de domicilio y copia literal de toda la partida... **salvo que el sistema informático permita la remisión por medio electrónico autorizado de dichos asientos".**

- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. BASE LEGAL.

Art. 30° del Reglamento del Registro de Sociedades.

E. TASA POR CAMBIO DE DOMICILIO

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

21. NOMBRAMIENTO DE DIRECTORIO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

A. NOCIÓN

El Directorio es uno de los órganos de gobierno colegiados, propio de las sociedades anónimas. Directorio deben tener obligatoriamente las Sociedades Anónimas Abiertas y Ordinarias, mientras que las sociedades anónimas cerradas el directorio es facultativo. La función principal del directorio es la gestión social con carácter permanente. El Directorio está autorizado para adoptar las decisiones sobre los asuntos que no estén atribuidos o reservados a la junta general o a otros órganos sociales.

El Estatuto puede extender la facultad de enajenar activos con valor contable superior al 50% del capital al directorio y al gerente, pues esa decisión no afecta ningún derecho esencial del accionista y puede suceder además que el capital sea exiguo con relación al patrimonio social, por lo que los actos de disposición que superen la mitad del capital serían de una magnitud que no justifique la celebración de una junta general. (Res. 067-2001-ORLC/TR del 13.02.2001).

La facultad del directorio para administrar la sociedad comprende la de realizar todo tipo de actos de administración y de disposición, con excepción de los asuntos que la ley o el estatuto atribuyen a la junta general u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del directorio. (Res. 021-2002-ORLC/TR del 18.01.02, precedente de observancia obligatoria).

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Documento privado, consistente en copia certificada por notario del acta de Junta General

C. REQUISITOS

- La copia certificada notarialmente contendrá el acta de junta general donde se acuerde el nombramiento del Directorio, con indicación del documento nacional de identidad de cada uno de los elegidos. El cargo de Director recae sólo en personas naturales.
- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, la misma que podrá realizarse mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado, si

no consta en el acta debe ser con firma legalizada Artículo del RRS. También se podrá acreditar la convocatoria, con la certificación con firma legalizada efectuada por el gerente general o el presidente de la junta, la misma que tendrá calidad de declaración jurada, (siempre que la convocatoria se haya efectuado por cualquier medio distinto al medio periodístico) en los casos que la ley lo permite.

- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.

- Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.

- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. BASE LEGAL

Arts. 15º, 17º y 176º del RGRP, Arts. 116º, 152º al 184º de la LGS, Arts. 52º al 60º del RRS.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

22. NOMBRAMIENTO DE GERENTE

A. NOCIÓN

Es el acto jurídico por el cual la Junta General o el Directorio designa a la persona encargada de la administración de la sociedad, el gerente puede ser socio o no, quien la representa en todos los actos relacionados con el objeto. Los gerentes no pueden dedicarse por cuenta propia o ajena, al mismo género de negocios que constituye el objeto de la sociedad; asimismo, gozan de las facultades generales y especiales de representación procesal por el solo mérito de su nombramiento. La gerencia es un órgano necesario y permanente.

En el caso de apoderados, cuando se ha otorgado un poder en el que expresamente se señala que las facultades enumeradas son únicamente enunciativas no restrictivas, debe entenderse que el apoderado puede ejercer o realizar cualquier otro acto o contrato que no figure entre los poderes enumerados y que tienda a la consecución de los fines sociales. Así se pronunció la Res. 1128-98 ORLC/TR de 26.03.98 respecto de la facultad de levantar hipotecas (facultad no otorgada de manera expresa) de un representante de la sociedad que sí tenía poder para otorgar préstamos con garantía hipotecaria, en el mismo sentido la Res. 010-99-ORLC/TR de 18.01.99.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Copia certificada notarial del acta de Junta General de Accionistas o de la sesión del directorio para el caso de las sociedades anónimas, salvo disposición diversa en el Estatuto.

C. REQUISITOS

- La copia certificada notarial contendrá el acta de junta general o directorio, donde conste expresamente el acuerdo de nombramiento del gerente, según lo establezca el Estatuto, con indicación del documento nacional de identidad del elegido.
- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, la misma que podrá realizarse mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.
- En caso de no encontrarse reunidos todos los directores, si no consta en el acta el presidente del directorio o quien haga sus veces o el gerente general dejará constancia mediante certificación en documento aparte que la convocatoria fue

cursada en la forma y con la anticipación prevista en el acta, el Estatuto y los convenios accionistas inscritos en el registro.

- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado.
- Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad del presentante.

D. BASE LEGAL

Arts. 15º, 17º, y 176º de RGRP, Arts. 116º, 185º al 197º de la LGS, Art. 7º, 55º, 60º y 76º del RRS.

E. TASA POR CADA GERENTE

A Derecho de Calificación	S/. 13.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 22.00

23. FUSION DE SOCIEDADES

A. NOCIÓN

Es la unión de dos o más sociedades, para crear una nueva sociedad o absorbiendo una a la otra. En ambos casos existe transmisión a titulo universal de los patrimonios. La fusión lo acuerdan las juntas generales de cada sociedad cumpliendo los requisitos prescritos por la Ley General de Sociedades. La fusión puede adoptar cualquiera de las formas siguientes:

1. POR INCORPORACIÓN.- La fusión de dos o más sociedades para constituir una nueva sociedad incorporante origina la extinción de la personalidad jurídica de las sociedades incorporadas y la transmisión en bloque, y a título universal de sus patrimonios a la nueva sociedad;

2.POR ABSORCIÓN.- La absorción de una o más sociedades por otra sociedad existente origina la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad o sociedades absorbidas. La sociedad absorbente asume, a título universal, y en bloque, los patrimonios de las absorbidas. Los socios o accionistas de las sociedades que se extinguen por la fusión reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de la nueva sociedad o de la sociedad absorbente, en su caso. No se requiere acordar la disolución y no se liquida la sociedad o sociedades que se extinguen por la fusión.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO.

- Escritura Pública de fusión.

C. REQUISITOS

- La Escritura Pública de fusión debe contener:

1. Los acuerdos de las juntas generales o asambleas de las sociedades participantes.
2. El pacto social y estatuto de la nueva sociedad o las modificaciones del pacto social y del estatuto de la sociedad absorbente.
3. La fecha de entrada en vigencia de la fusión.
4. La constancia de la publicación de los avisos prescritos en el artículo 355.
5. Los demás pactos que las sociedades participantes estimen pertinente.
6. La constancia expedida por el Gerente General o persona autorizada de cada una

de las sociedades participantes, en el sentido que la sociedad no ha sido emplazada judicialmente por los acreedores oponiéndose al acuerdo de fusión.

7. La relación y contenido de los derechos especiales existentes en la sociedad o sociedades que se extinguen por la fusión y que figuren inscritos en el Registro, que no sean modificados o no sean materia de compensación.

D. BASE LEGAL

Arts. 344º al 366º de la Ley General de Sociedades, Arts. 119º y siguientes del Reglamento del Registro de Sociedades.

E. TASAS POR FUSIÓN DE SOCIEDADES[47]

A Derecho de Calificación	S/. 9,00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18,00

(47) **PAGO DE DERECHOS DE INSCRIPCIÓN EN FUSIÓN.-** En los casos que impliquen aumento o disminución del capital por motivo de la fusión de sociedades se debe liquidar los derechos correspondientes adicional al pago por acuerdo de fusión.

24. ESCISIÓN DE PATRIMONIO DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

Por la escisión una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos íntegramente a otras sociedades (nuevas o preexistentes) o para conservar uno de ellos, cumpliendo los requisitos y las formalidades prescritas por la LGS. Puede adoptar alguna de las siguientes formas:

1. La división de la totalidad del patrimonio de una sociedad en dos o más bloques patrimoniales, que son transferidos a nuevas sociedades o absorbidos por sociedades ya existentes o ambas cosas a la vez. Esta forma de escisión produce la extinción de la sociedad escindida.
2. La segregación de uno o más bloques patrimoniales de una sociedad que no se extingue y que los transfiere a una o más sociedades nuevas, o son absorbidos por sociedades existentes o ambas cosas a la vez. La sociedad escindida ajusta su capital en el monto correspondiente.

En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades escindidas reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de las nuevas sociedades o sociedades absorbentes, en su caso.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO LA INSCRIPCIÓN:

- Escritura Pública de escisión.

C. REQUISITOS:

La Escritura Pública de escisión debe contener:

1. Los acuerdos de las juntas generales de las sociedades participantes.
2. Los requisitos legales del pacto social y estatuto de las nuevas sociedades, según sea el caso.
3. Las modificaciones del contrato social, del estatuto y del capital social de las sociedades participantes en la escisión, en su caso.
4. La fecha de entrada en vigencia de la escisión.
5. La constancia de haber cumplido con los requisitos prescritos en el artículo 380 de la LGS
6. Los demás pactos que las sociedades participantes estimen pertinente.

7. La constancia expedida por el Gerente General o persona autorizada de cada una de las sociedades participantes, en el sentido que la sociedad no ha sido emplazada judicialmente por los acreedores oponiéndose al acuerdo de escisión.
8. La relación detallada y valorizada de los elementos del activo y del pasivo, en su caso, que correspondan a cada uno de los bloques patrimoniales resultantes de la escisión;
9. La relación y contenido de los derechos especiales existentes en la sociedad que se escinde o en la que se extingue por la escisión, que figuren inscritos en el Registro, que no sean modificados o no sean materia de compensación.

D. BASE LEGAL.

Arts. 367° y sgtes. de la Ley General de Sociedades, Art. 124° del Reglamento del Registro de Sociedades.

E. TASAS POR ESCISIÓN DE PATRIMONIO DE SOCIEDAD

A Derecho de Calificación	S/. 9,00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18,00

(48) **PAGO DE DERECHOS DE INSCRIPCIÓN ESCISIÓN DE SOCIEDAD.-** En los casos que impliquen aumento o disminución del capital por motivo de la escisión de patrimonio de sociedad se debe liquidar los derechos correspondientes adicional al pago por acuerdo de escisión.

25. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD

A. NOCIÓN

La disolución es el acto por el cual la sociedad acuerda dar inicio al proceso de liquidación y posterior extinción de la misma. Disuelta la sociedad se inicia el proceso de liquidación. La sociedad disuelta conserva su personalidad jurídica mientras dura el proceso de liquidación y hasta que se inscriba la extinción en el Registro.

La sociedad se disuelve por las siguientes causas: **1**. Vencimiento del plazo de duración, que opera de pleno derecho, salvo si previamente se aprueba e inscribe la prórroga en el Registro; **2**. Conclusión de su objeto, no realización de su objeto durante un período prolongado o imposibilidad manifiesta de realizarlo; **3**. Continuada inactividad de la junta general; **4**. Pérdidas que reduzcan el patrimonio neto a cantidad inferior a la tercera parte del capital pagado, salvo que sean resarcidas o que el capital pagado sea aumentado o reducido en cuantía suficiente; **5**. Acuerdo de la junta de acreedores, adoptado de conformidad con la ley de la materia, o quiebra; **6**. Falta de pluralidad de socios, si en el término de seis meses dicha pluralidad no es reconstituida; **7**. Resolución adoptada por la Corte Suprema, conforme al artículo 410 de la LGS; **8**. Acuerdo de la junta general, sin mediar causa legal o estatutaria; y, **9**. Cualquier otra causa establecida en la ley o prevista en el pacto social, en el estatuto o en convenio de los socios registrado ante la sociedad.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO.

- Copia certificada notarial del Acta de Junta General.

C. REQUISITOS

- La copia certificada notarialmente contendrá el Acta de Junta General, en donde conste el acuerdo de disolución y liquidación, precisando la causal y el nombramiento del o los liquidadores. El número de liquidadores debe ser impar. La solicitud de inscripción se presenta al Registro dentro de los diez días de efectuada la última publicación.
- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria, la misma que podrá realizarse mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado. Si no consta en el acta, también se podrá acreditar la convocatoria, con la certificación con firma legalizada efectuada por el Gerente General o el presidente de la junta,

la misma que tendrá calidad de declaración jurada, siempre que la convocatoria se haya efectuado por cualquier medio distinto al medio periodístico.

- En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse la convocatoria mediante hoja original pertinente del periódico respectivo. Alternativamente se adjuntará una certificación notarial que contenga el texto del aviso, la fecha de publicación y el diario en que se ha publicado. Tratándose de sociedades distintas a las anónimas ordinarias y abiertas, se acreditará convocatoria conforme artículos 7 y 76 del reglamento del registro de sociedades. En caso de sesiones de directorio donde no comparezcan todos sus miembros con la certificación a que se refieren los artículos 7 y 55 del reglamento del registro de sociedades.
- Publicaciones por tres veces consecutivas dentro de los 10 días de adoptado.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

C. BASE LEGAL

Arts. 407 y siguientes de la Ley General de Sociedades y Arts. 7º, 76º, 156º y siguientes del Reglamento del Registro de Sociedades.

D. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00(*)

(*) Más S/. 22.00 Por cada liquidador que se nombre

26. EXTINCIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES O CIVILES

A. NOCIÓN

Es el acto a través del cual se pone fin a la personalidad jurídica de la sociedad. Una vez efectuada la distribución del haber social, después de la aprobación del balance final de liquidación, el liquidador o liquidadores pueden solicitar la inscripción de la extinción de la sociedad.

La inscripción de la extinción determina el cierre de la partida registral, dándose de baja la denominación o razón social del índice nacional del registro de personas jurídicas, por lo tanto ésta (denominación o razón social) puede ser utilizada por una sociedad nueva u otra preexistente.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Documento privado con firma de liquidador o liquidadores legalizada notarialmente.

C. REQUISITOS

- Solicitud de extinción con firma legalizada notarialmente del o los liquidadores, cuyo contenido cumpla con lo dispuesto por el Art. 421 de la Ley General de Sociedades:

- Indicar la forma como se ha dividido el haber social.
- Indicar distribución del remanente y las consignaciones efectuadas.
- Indicar nombre y domicilio de la persona encargada de la custodia de los libros de la sociedad.
- Constancia de haberse publicado el aviso del balance final de liquidación.

E. BASE LEGAL

- Arts. 15º y 17º del RGRP.
- Arts. 421º y 422º de la Ley 26887, Ley General de Sociedades.
- Arts. 160º y 161º del RRS.

D. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

27. TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIONES DE UNA S.R.L.

A. NOCIÓN

La transferencia de participaciones es el acto voluntario por el cual el titular de ellas los transfiere a título gratuito u oneroso a favor de un socio o de un tercero.

El capital de la Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada está dividido en participaciones, las cuales son iguales, acumulables e indivisibles, no se incorporan en títulos destinados a la circulación. La transferencia se puede realizar por acto entre vivos o por causa de muerte, la Ley establece un derecho de preferencia, pero no puede establecerse condiciones que impidan su transferencia.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública de transferencia (transferencia por acto entre vivos).

C. REQUISITOS

- Intervención del transferente y del adquiriente. Acreditar el cumplimiento del derecho de adquisición preferente (Transferencia por acto entre vivos).
- La declaratoria de herederos o el testamento, y la futura partición si correspondiera, deben inscribirse en la partida de la sociedad. (La sucesión previamente deberá estar inscrito en el Registro de sucesiones del Registro de Personas Naturales). En tanto no se disponga la partición de las participaciones entre los beneficiarios de la sucesión, el conjunto de ellos se considerará como un socio para efecto del cómputo del máximo de los socios establecido en la Ley (Transferencia por causa de muerte).
- Si la transferencia es aprobada por la Junta General, dicha acta debe insertarse en Escritura Pública. En el acta de junta general debe constar el acuerdo expreso de aprobación de la transferencia de las participaciones, el nombre de los transferentes y adquirientes, el precio de la transferencia y, si así lo acordaran, la correspondiente modificación de Estatuto (no siendo requisito indispensable). Además se debe acreditar el cumplimiento del derecho de adquisición preferente. En caso de no tratarse de junta universal, deberá acreditarse que la convocatoria se ha efectuado con la formalidad prevista por el artículo 294° inc. 3) de la Ley General de Sociedades, presentando o insertando la certificación efectuada por el gerente general, con firma legalizada, en el sentido que la convocatoria se ha efectuado con la formalidad prevista en la Ley y que el medio utilizado ha permitido obtener los cargos de recepción respectiva.

- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. BASE LEGAL

Arts. 15º, 17º y 176º de RGRP; Arts. 75º, 94º y 97º del RRS; Arts 283º, 290º y 291º LGS.

E. TASAS

Ejemplo de pago de tasa por transferencia de participaciones por el valor de S/. 40,000
*De haberse modificado el estatuto de la sociedad se cobrará además los derechos por dicho acto.

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción (3 X 1,000)	S/. 120.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 129.00

28. CONSTITUCIÓN DE EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA E.I.R.L.

A. NOCIÓN

La Empresa Individual de Responsabilidad Limitada es una persona jurídica de derecho privado, constituida por voluntad unipersonal, con patrimonio propio distinto al de su titular, que se constituye para el desarrollo exclusivo de actividades económicas de pequeña empresa. El patrimonio de la empresa está constituido inicialmente por los bienes que aporta quien la constituye. El valor asignado a este patrimonio inicial constituye el capital de la empresa, el cual deberá estar íntegramente pagado. Cada persona natural podrá ser titular de una o más Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

B .TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Escritura Pública otorgada personalmente por él titular.

C. REQUISITOS

En la Escritura Pública de constitución de la E.I.R.L. debe contener entre otros requisitos:

- El nombre, nacionalidad, estado civil, nombre del cónyuge si fuera casado, y domicilio del otorgante.
- La voluntad del otorgante de constituir la empresa y de efectuar sus aportes.
- La denominación y domicilio de la empresa. La empresa tendrá una denominación que permita individualizarla, seguida de las palabras "Empresa Individual de Responsabilidad Limitada", o de las siglas "E.I.R.L". No se podrá adoptar una denominación igual a la de otra persona jurídica preexistente o que goce del derecho de preferencia. No se podrá adoptar una denominación igual al de una empresa que goce del derecho de reserva.
- El objeto, señalándose clara y precisamente los negocios y operaciones que lo constituyen; El objeto social o parte del mismo no puede contener expresiones genéricas que no lo identifique inequívocamente. Que la empresa circunscriba sus actividades a aquellos negocios u operaciones lícitas cuya descripción detallada constituye su objeto social. El valor del patrimonio aportado, los bienes que lo constituyen y su valorización.
- El régimen de los órganos de la empresa.
- El nombramiento del primer gerente o gerentes.
- La declaración del gerente general, del administrador o de la persona autorizada, en la cual deje expresa constancia de haber recibido los bienes del aporte, siempre que el aporte sea en bienes muebles.

- El aporte de dinero se acreditará con el depósito bancario
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. Base Legal

Arts. l3º al 15º, 20º, 21º y 22º del D.L. 21621 Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

E. TASAS

A. Derecho de Trámite	S/. 39.00
B.Derecho de Inscripción (3 x 1000 Capital)	Variable
C.Derecho de Trámite por mandatario (*)	S/. 13.00
D. Derecho de Inscripción por mandatario (*)	S/. 9.00
TOTAL = A+B+C+D	S/. Variable

(*) Por un órgano o apoderado

29. RESERVA DE PREFERENCIA REGISTRAL DE E.I.R.L.

A. NOCIÓN

La reserva de preferencia registral salvaguarda una denominación completa y, en caso de ser solicitada, su denominación abreviada, durante el proceso de constitución de una empresa o de modificación de la escritura de constitución.
El plazo de vigencia de la Reserva está regulada en el art. 7-A de la ley 21621, modificado por la ley 26364 del 02.10.1994, que prescribe:

"Artículo 7 A.- El que participe en la constitución de una Empresa Individual de Responsabilidad Limitada o realice una modificación estatutaria que importe un cambio de denominación tiene derecho a solicitar la reserva de preferencia registral de denominación por un plazo de 30 días hábiles, vencido el cual caduca de pleno derecho"

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

La solicitud de reserva puede ser presentada por el titular, el abogado o el Notario interviniente en la constitución de una empresa, o por la persona autorizada por la propia empresa, si ésta estuviera constituida.

C. REQUISITOS: La solicitud debe contener los siguientes datos:

- Nombres y apellidos, documento de identidad y domicilio del solicitante, con la indicación de estar participando en el proceso de constitución.
- Denominación completa, y en su caso abreviada, de la empresa.
- Nombre del titular.
- Fecha de la solicitud.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. Base Legal:

Art. 7 A. Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.
Directiva No.010-2008-SUNARP/SN
Directiva N°.002-2009

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00

30. CONSTITUCIÓN DE SUCURSAL DE EMPRESA E.I.R.L.

A. NOCIÓN

Es el acto jurídico por el cual el titular de la E.I.R.L. acuerda crear una sucursal de la empresa. Es sucursal todo establecimiento secundario a través del cual una empresa desarrolla, en lugar distinto a su domicilio, determinadas actividades comprendidas dentro de su objeto social. Las sucursales de la Empresa no tienen personalidad jurídica distinta a la de aquélla. Está dotada de representación legal permanente y goza de autonomía de gestión en el ámbito de las actividades que la principal le asigna, conforme a los poderes que otorga a sus representantes.
El establecimiento de la sucursal será inscrito en el registro del lugar del domicilio de la empresa y del registro del domicilio de la sucursal.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Copia Certificada Notarial del acta de decisión del titular, que contenga la firma del titular legalizada notarialmente.

C. REQUISITOS

La copia certificada notarial del acta contendrá:

- La decisión del titular de establecer la sucursal, así como el nombramiento del representante legal permanente que goza, cuando menos, de las facultades necesarias para obligar a la empresa por las operaciones que realice la sucursal y de las facultades generales de representación procesal que exigen las disposiciones legales correspondientes.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.

D. Base Legal

Arts. 16º, 69º al 70º del D.Ley 21621 Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

E. TASAS:

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 18.00(*)

(*) Más S/. 22.00 Por cada representante de la sucursal.

CAPITULO TERCERO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS

NOCIONES PRELIMINARES SOBRE INDEPENDIZACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: PROPIEDAD HORIZONTAL, SUBDIVISIÓN DE LOTE Y OTROS CASOS

Iniciamos la relación de los actos inscribibles en el Registro de Predios, con un breve comentario sobre la independización de unidades inmobiliarias, ya sea por subdivisión de lote o por reglamento interno (edificios en departamentos). Incidiremos los comentarios en lo relacionado al tema de la independización de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común generadas por el otorgamiento de Reglamento Interno de una edificación, por ser el acto que genera más observaciones y además por haberse emitido una directiva registral de reciente data,

DEFINICIÓN REGISTRAL Y MODALIDADES DE INDEPENDIZACIÓN

Según lo prescrito en el art. 40 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del año 2008, aprobado por Resolución Nº 248-2008-SUNARP-SN, define a la independización de la siguiente manera:

> *"Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.*
>
> *... El Registrador al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada..."*
>
> *Registralmente, cuatro son las modalidades de independización más usuales que se presentan respecto a predios: urbanos, rurales, y de rústicos o rurales en zona de expansión urbana y son los siguientes:*

- Subdivisión de lote urbano.
- Subdivisión de lote urbano con regularización de edificaciones.
- Independización de propiedad exclusiva y propiedad común.
- Independización de predio rural.

A continuación describiremos cada una de las cuatro modalidades de independización, estableciendo que documentos son necesarios para la inscripción registral, además de precisarse los requisitos, la base legal y la tasa o arancel por concepto de inscripción; además, para los

casos concretos, se anexaran los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral aplicable a acto inscribible particular.

La independización más usual en los últimos años es la independización de unidades de propiedad exclusiva y de propiedad común, lo cual es propia de los edificios en departamentos.

A continuación precisamos los aspectos relevantes a tener en cuenta al momento de elaborar el Reglamento Interno que regirá los destinos de una edificación sujeta a este régimen y así inscribir con éxito la independización de las unidades.

ASPECTOS RELEVANTES DEL REGLAMENTO INTERNO

1.DEFINICIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno que regula el uso, mantenimiento y destino de los bienes de la edificación y en cuanto a la administración tiene un presidente o directiva, según la opción que adopte el propietario en el acto constitutivo o la Junta de Propietarios en acto posterior.

2. EL REGLAMENTO INTERNO

El Reglamento Interno es el estatuto de la edificación, es el acto constitutivo de la propiedad horizontal, que declara que la edificación está sujeta a un régimen de secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común. El Reglamento Interno contendrá estipulaciones que configuren la propiedad horizontal, además de la incorporación convencional de determinadas reglas de organización, administración de los bienes exclusivos y comunes y de la conducta de los propietarios. Para que una edificación se regule por el régimen de propiedad exclusiva y común, se requiere que existan por lo menos los siguientes presupuestos: Secciones de propiedad exclusiva, distintos propietarios y secciones de propiedad común.

3. DESTINO DE LOS AIRES

Conforme a lo preceptuado en el art. 954 del Código Civil, la propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario, consecuentemente el propietario de la edificación tiene derecho, si es que lo quiere y las normas municipales le permiten, consignar la cláusula de **"RESERVA DE AIRES"**, la misma que le permitirá **sobreelevar una edificación, es decir, construir plantas adicionales a las ya existentes**, esta institución jurídica registral, se conoce también en la doctrina como derecho de vuelo, para lo cual es propietario deberá consignar en el Reglamento Interno, de que se reserva dicho derecho (Sobreelevar), el mismo que

debe ser publicitado por el Registro inscribiéndose dicha cláusula, **en la partida matriz, sin necesidad de aperturar partida registral alguna**, opcionalmente el propietario del edificio que será sometido a régimen de propiedad exclusiva y común, podrá por la cláusula de **"INDEPENDIZACIÓN DE AIRES"**, en el caso de independización de aires ésta cumple un doble efecto: primero, reservar un derecho de sobreelevación, (futura construcción) y en segundo lugar los aires se independizan en una nueva partida registral segregada de la matriz. Para acceder a esta inscripción, el Registro exige que se asigne a los "aires" un porcentaje de participación en las zonas comunes, ya que de acuerdo a las bases institucionales de la propiedad horizontal, el titular de una sección de dominio exclusivo también es necesariamente copropietario de las zonas comunes.

A continuación desarrollamos los diferentes casos de independización, que van desde la subdivisión de lote hasta la independización de propiedad exclusiva y común, cuyos criterios para calificación e inscripción los encontramos prescritos en la Resolución Nº 340-2008-SUNARP-SN de fecha 23 de diciembre 2008.

1. ACTO INSCRIBIBLE: SUB DIVISIÓN DE LOTE URBANO

NOCIÓN

La subdivisión de lote es el acto por el cual un determinado predio es dividido en dos o más inmuebles, registralmente implica aperturar una partida registral para cada sub lote en que se ha divido el predio matriz. La subdivisión puede ser con o sin fábrica.

A. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Resolución municipal de subdivisión (Municipalidad distrital o provincial).
- Planos y códigos catastrales o la constancia negativa de Catastro.

B. REQUISITOS

- Resolución de subdivisión del predio urbano, expedida por la Municipalidad respectiva, mediante la cual se aprueba la subdivisión.
- Planos de subdivisión, en el cual se precisará el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, autorizado por profesional (arquitecto o ingeniero civil) y visado por la autoridad municipal competente.
- Plano Catastral en el que conste el Códigos de Referencia Catastral de cada uno de los predios resultantes de la subdivisión, tal como lo establece el D.S. N°002-89-JUS o la constancia negativa de catastro, expedida por la Municipalidad Provincial o Distrital competente, según la ubicación del predio.
- Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

C. CASOS APARENTES, VARIANTES Y OTRAS APLICACIONES

- No se requiere resolución municipal de subdivisión cuando la independización tiene como finalidad desacumular predios que han sido acumulados, siempre que retornen a su descripción primigenia, para ello sólo se requiere la solicitud con firma certificada del propietario.
- Cuando la Resolución Municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

- Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.
- De contar el predio a subdividir con declaratoria de fábrica inscrita, deberá describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.
- Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

D. BASE LEGAL

Arts. 40°, 41° y 42° del R.I. del R.P. o Reglamento de Inscripciones del Reglamento de Predios; Reglamento Nacional de Edificaciones; D.S. 002-89-JUS.

E. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- Disconformidad entre el contenido de la resolución municipal y los datos técnicos de los planos de subdivisión.
- Disconformidad entre la información gráfica obtenida con las coordenadas UTM proporcionadas y lo consignado en los planos presentados.
- Falta de presentación de los planos y códigos catastrales o la constancia negativa del mismo.

F. TASA REGISTRAL. Por cada lote resultante de la subdivisión.

A Derecho de Calificación	S/. 56.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 70.00

2- SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO POR REGULARIZACION DE EDIFICACIÓN EN VIRTUD DE LA LEY 27157

NOCIÓN

La subdivisión de lote es el acto por el cual un determinado predio es dividido en dos o más inmuebles, registralmente implica aperturar una partida registral para cada sub lote en que se ha divido el predio matriz. La subdivisión necesariamente se realiza como consecuencia de la regularización de una fábrica

A. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

El titulo que da mérito a la inscripción es el formulario registral (FOR) o escritura pública, no siendo aplicable lo dispuesto por el art. 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (Resolución Municipal de subdivisión)

B. REQUISITOS

- Formulario registral con firmas certificadas por notario o escritura pública de regularización de edificación (declaración de fábrica) y subdivisión de lote, acompañado del Informe Técnico suscrito por el verificador responsable, cuya firma debe estar certificada por notario.
- Plano de distribución de los ambientes edificados e independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente, suscrito por verificador con firma certificada por notario.
- La solicitud debe indicar los ambientes que corresponden a cada uno de los lotes subdivididos.
- Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios expedido por la autoridad municipal competente..

C. BASE LEGAL

- Ley 27157, y su reglamento aprobado por D.S. Nº 035-2006- vivienda, Ley 27333, Art. 43° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y D.S. 002-89-JUS.

D. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- Solicitudes de subdivisión sin la previa existencia de una fábrica por regularizar, es decir, se solicita subdivisión del lote, sin que conjuntamente se solicite también

la declaración de fábrica a regularizar (construida antes del 20-07-1999, con certificación de firmas en cualquier fecha o construida hasta el 31-12-2003, con certificación de firmas sólo hasta el 31-12-2005).

- Omisión de descripción de ambientes que corresponden a cada lote subdividido.
- Discrepancia entre lo indicado en la memoria descriptiva y lo contenido en los planos de la declaración de fábrica. EN CASO DE DISCREPANCIA (PLANO Y MEMORIA) se debe aplicar el art. 50J de la Resolución Nº 339-2008-SUNARP/SN. La cual dispone la prevalencia de lo indicado en el plano y el Registrador consignará en la inscripción lo que aparece en el plano.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

1. Pleno XIX, Precedente 1.- Regularización de edificaciones sobre predios ubicados en zonas urbanas consolidadas: Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere de resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente (criterio sustentado en las Resoluciones N° 214-2006-SUNARP-TR-L del 5 de abril de 2006, N° 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y N° 266-E-2006-SUNARP-TR-L del 3 de mayo de 2006).

2. Subdivisión de predio ubicado en zona urbana pero inscrito como rústico.- Resolución 308-2008-SUNARP-TR-T: Para independizar parte de un predio ubicado en área urbana que aparece inscrito como rústica, en virtud al procedimiento de regularización de la edificación levantada sobre aquél, no constituye acto previo o necesario la inscripción de la habilitación urbana, bastando acreditar el carácter urbano de la finca.

E. TASA REGISTRAL. Por cada lote resultante de la subdivisión. (*)

A Derecho de Calificación	S/. 56.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 70.00

(*) **Nota.-** Los derechos por declaración de fábrica se pagan en forma independiente (ver acto declaración de fábrica).

3.- INDEPENDIZACIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN: EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

NOCIÓN

El acto denominado "Independización de propiedad exclusiva y propiedad común", es un régimen de propiedad fundamentalmente aplicable a los edificios de departamentos, donde cohabitan varias familias, en unidades de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común en una misma edificación.

A. TÍTULO QUE DA MÉRITO

Reglamento Interno o su modificación se inscribe en mérito de documento privado con firma legalizada del propietario o presidente de la junta debidamente autorizado. También se puede otorgar el reglamento interno en Escritura Pública.

B. REQUISITOS

- La previa inscripción de la declaratoria de fábrica.
- Reglamento interno, otorgada por el promotor constructor.
- Documento privado suscrito por el propietario del predio, con firma certificada por notario, en el que se describa el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;
- Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.
- Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.
- Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, se entenderá que constituye una sección de dominio exclusivo, debiendo asignársele porcentajes de participación en los bienes comunes. En este caso la independización procederá siempre que cuente por lo menos con un área proyectada de acceso.

C. BASE LEGAL

Art. 45° del R.I. del R.P.; Ley 27157 su Reglamento. / Res. 340-2008-SUNARP.

D. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- El proyecto de unidades inmobiliarias susceptibles de independizar NO GUARDAN unidad, ni continuidad, presentando defectos de diseño de unidad independiente con salida a la vía pública en forma directa, o indirecta, a través de las zonas comunes, salvo que se trate de más de una unidad y que constituyan una unidad funcional.
- Cálculo errado de los porcentajes de participación en las zonas comunes.
- Descripción errónea de los linderos y medidas perimétricas.
- Discrepancia de ambientes entre los formulados en el proyecto de independización, con la fábrica inscrita.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

1.Pleno XXII, Precedente 2: Servidumbre de paso en régimen de propiedad exclusiva y común.- Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso (criterio sustentado en la Resolución N° 190-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001).

2. Pleno III, Precedente 4: Condición para otorgar reglamento interno vía FOR.- Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley Nº 27157" (criterio adoptado en la Resolución Nº 035-2002-SUNARP-TR/L del 25 de setiembre de 2002).

E. TASA REGISTRAL. Por cada unidad resultante de la independización.

A Derecho de Calificación	S/. 56.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 70.00 (*)

(*) **NOTA.** Adicionalmente se debe cancelar **S/. 35.00** por reglamento interno y **S/. 35.00** por junta de propietarios (Cada S/. 35.00 se divide en S/. 28.00 por concepto de calificación y S/. 7.00 por derecho de inscripción).

4.- INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RURAL

NOCIÓN

El acto denominado "Independización de predio rural", es la división de un predio denominado matriz y genera sub predios y registralmente implica generar una partida registral para cada unidad resultante.

A. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

Se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, acompañando los certificados catastrales o planos perimétricos, según se corresponda.

B. REQUISITOS, SEGÚN CADA CASO PARTICULAR

El art. 46 del Reglamento de I. del Reg. De Predios, sobre independización de predios rurales establece los requisitos para 02 casos específicos y son los siguientes:

B.1. ZONA CATASTRADA: Cuando el predio a independizar se encuentra en un área donde el organismo competente ha culminado el proceso de levantamiento catastral, se requerirá la presentación del certificado de información catastral (CIC), emitido por el órgano competente (COFOPRI), tanto del área a independizar como del área remanente.

B.2. ZONA NO CATASTRADA: Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en un área no catastrada, se requiere la presentación de los siguientes documentos:

1. Plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva firmados por verificador, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área independizada como del área remanente.
2. Certificado Negativo de Zona Catastrada, emitido por el órgano competente (COFOPRI).

C. BASE LEGAL

Art. 46° del R.I. del R.P.; Arts. 88° y 89° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA.

E. TASA REGISTRAL. Por cada lote resultante de la subdivisión

A Derecho de Calificación	S/. 56.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 70.00 (*)

(*) Adicionalmente S/. 35.00, invalorado, por modificación del área del predio matriz.

5.- RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DE PREDIOS URBANOS

A. NOCIÓN

Es el acto que consiste en adecuar la información registral a la realidad física del predio. La rectificación puede ser del área, linderos y/o medidas perimétricas.

B.DOCUMENTO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Parte notarial o parte judicial.

C. REQUISITOS

C.1. TRÁMITE NOTARIAL

- Que el predio sea urbano, el terreno cuente con proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea o se trate de un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas.
- La condición de predio urbano podrá acreditarse con la presentación del Certificado de Zonificación correspondiente o la indicación del número de la Ordenanza Municipal donde se aprueba el cambio de zonificación, tal como lo establece el D.S. Nº 027-2003-VIVIENDA.
- Copia certificada notarial del plano de ubicación y perimétrico (en la certificación deberá dejarse constancia que corresponden a los originales que forman parte del archivo notarial), debidamente visado por la Municipalidad correspondiente.
- Estando a lo prescrito por el art. 13 de la Ley 27333 los tramites de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, **SÓLO SE TRAMITARÁ COMO ASUNTO NO CONTENCIOSO DE COMPETENCIA NOTARIAL**, cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada. Cuando el área real es superior a la registrada, procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada; en los demás casos se tramitan ante la autoridad jurisdiccional competente.

C.2. TRÁMITE JUDICIAL

- Parte judicial que deberá de contener la sentencia consentida o ejecutoriada y planos conforme al artículo 505 del Código Procesal Civil.

CASOS APARENTES, VARIANTES Y OTRAS APLICACIONES

- **LA RECTIFICACIÓN POR MUTUO ACUERDO** se otorga mediante Escritura Pública con intervención de los colindantes involucrados.
- La rectificación por procedimiento no contencioso notarial se efectúa siempre y cuando el área real del predio SEA IGUAL O INFERIOR AL ÁREA REGISTRADA. Cuando el área real es superior, procederá siempre y cuando no se superponga con otro predio registrado. Caso contrario deberá adjuntar certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada (Art. 13 parágrafo b) de la Ley 27333).
- **RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO**.- Procede sobre predios inscritos, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna.- Precedente De Observancia Obligatoria Aprobado En El Décimonoveno Pleno Del Tribunal Registral, criterio sustentado en las Resoluciones N° 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, N° 290-99-ORLC/TR del 5 de noviembre de 1999 y N°062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.
- **RECTIFICACIÓN SIN PROCEDIMIENTO**.- Procede efectuar la rectificación de área de un predio urbano que disminuya su extensión, prescindiéndose de los mecanismos rectificatorios previstos en la Ley Nº 27333 y el Código Procesal Civil, siempre que se presente a la Oficina Registral competente el plano catastral donde conste el código de referencia catastral del inmueble cuya área se va a rectificar o el plano de ubicación y memoria descriptiva correspondiente, siempre que el Área de Catastro determine que el área rectificada no se superpone con ningún predio inscrito y se adjunte el documento fehaciente donde conste la conformidad del Titular Registral.
- En lo que respecta a la rectificación de área por mutuo acuerdo de los colindantes, si el Área de Catastro determina la existencia de superposición de área con éstos (los colindantes), no será causal para denegar su inscripción, si es que los Titulares de los predios afectados intervinieron en el acto y se adjuntan los documentos en los que se modifica el área de los colindantes.

D. BASE LEGAL:

Art. 13 de la Ley 27333, Resolución Nº 490-2003-SUNARP/SN.

E. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- El predio ubicado en zona no habilitada, se debe acreditar con certificación municipal que el predio materia de saneamiento tiene zonificación urbana.
- Falta de intervención o notificación a todos los colindantes involucrados registrados.

- Falta de constancia de intervención o notificación a todos los colindantes involucrados no registrados.

F. TASA REGISTRAL

Por cada partida involucrada.

A Derecho de Calificación	S/. 28.00
B Derecho de Inscripción	S/. 7.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 35.00

6.- DECLARATORIA DE FÁBRICA DE EDIFICACIÓN: LEY 27157

A. NOCIÓN

El acto de Declaratoria de Fábrica es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra –Edificación-, realizado por el propietario del predio o su representante debidamente facultado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Formulario Registral Nº 01 con firmas certificadas notarialmente, acompañado de los documentos establecidos en el artículo 25º del Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA (reglamento de la Ley Nº 27157).

REQUISITOS

- Formulario Registral Nº 01 aprobado por SUNARP. Ley 27157.
- Planos de Ubicación y Localización. Plano de Distribución de la edificación
- Los planos deben contener la firma certificada notarialmente del verificador.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad
- Informe Técnico del Verificador con firma certificada ante notario.
- Presentar ante el registro el original y 01 copia simple completa del expediente. El original para el Registro y la copia para ser enviado a la municipalidad competente.
- La edificación debe haber sido construida antes del 21 de Julio de 1999. **NOTA**.- Tratándose de edificaciones ejecutadas entre el 21 de Julio de 1999 y el 31 de Diciembre de 2003, éstas podrán regularizar su inscripción mediante la presentación del Formulario Registral, siempre que la certificación de sus firmas se haya efectuado hasta el 31 de Diciembre de 2005, así lo establece la Ley Nº 28437.
- **NOTA:** Tratándose de regularización de ampliación o modificación, deberá acompañarse además plano de distribución en el que se visualice los ambientes eliminados o modificados.

JURISPRUDENCIA APLICABLE AL PRESENTE ACTO

LA DECLARACIÓN DE FÁBRICA COMO ACTO DE ADMINISTRACIÓN.-
Resolución 014-2006-SUNARP-TR-T: La declaración de fábrica tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo que tratándose de un predio perteneciente a una comunidad de bienes puede ser realizada por cualquiera de los cónyuges o por la mayoría de copropietarios, según sea el caso.

D. BASE LEGAL

Ley N° 27157 y su Reglamento, Res. N° 339-2008-SUNARP/SN

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 35.00
B Derecho de Inscripción	S/. 3/1,000 del valor de la edificación
A+B = TOTAL S/.	Variable según la edificación.

7. DECLARACIÓN DE FABRICA CON FORMULARIO UNICO DE EDIFICACIONES (FUE) TRAMITE MUNICIPAL

A. NOCIÓN

El acto de Declaratoria de Fábrica es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra o edificación, realizado por el propietario del predio. En el presente caso en virtud de formulario expedido por la Municipalidad.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley 29090 (modificado por las leyes N° 29300 y N° 29476) y aprobado por la Municipalidad respectiva.

C. REQUISITOS

- Formulario Único de Edificaciones (FUE) a que se refiere la Ley 29090, suscrito por el propietario, constructor, abogado colegiado y aprobado por la autoridad municipal competente.
- Planos de Ubicación y Localización con el sello de aprobado por la Municipalidad.
  Plano de Distribución de la Construcción con el sello de aprobado por la Municipalidad.
- **Nota:** Tratándose de remodelación, ampliación y modificación debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

1. La declaración de fábrica como acto de administración.- Resolución 014-2006-SUNARP-TR-T: La declaración de fábrica tiene la naturaleza de un acto de administración, por lo que tratándose de un predio perteneciente a una comunidad de bienes puede ser realizada por cualquiera de los cónyuges o por la mayoría de copropietarios, según sea el caso.

D. BASE LEGAL

Art. 50J de la Res. Nº 339-2008-SUNARP/SN.

E. TASA REGISTRAL:

A Derecho de Calificación	S/. 35.00
B Derecho de Inscripción	S/. 3/1,000 del valor de la edificación
A+B = TOTAL S/.	Variable según la edificación.

8.- ACUMULACIÓN DE LOTES URBANOS

A. NOCIÓN DE ACUMULACIÓN

La acumulación tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria, y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros inmuebles.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Solicitud del propietario con firma certificada por notario, planos y código catastral.

C. REQUISITOS

- Los inmuebles que se pretendan acumular deben constituir un todo sin solución de continuidad (deben ser colindantes).
- Pertenezcan al mismo propietario.
- La solicitud debe de contener el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos: el área, linderos y medidas perimétricas y denominación del predio resultante.
- Plano de acumulación (planos de cada lote y plano acumulado), autorizados por profesional competente.
- Planos y códigos catastrales o la constancia negativa de catastro expedidos por la Municipalidad respectiva, a que se refiere el D.S. N°02-89-JUS.
- En los casos de que los predios materia de acumulación se encuentren gravados con hipotecas u otro derecho real de garantía, se requiere que en la solicitud de acumulación o en documento a parte (con firmas legalizadas notarialmente) conste la intervención de todos los titulares de los derechos reales de garantía y en el caso de que estén afectados por medidas cautelares, el documento en el que conste la conformidad del juzgado, sala o entidad administrativa que ordenó extender la anotación de la medida cautelar, salvo que la medida cautelar no pierda prioridad como consecuencia de la acumulación.

JURISPRUDENCIA APLICABLE AL PRESENTE ACTO. Acumulación aprobada por municipalidad.- Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T: No puede denegarse la inscripción de la acumulación aprobada en sede municipal bajo el argumento, expreso o tácito, de la falta de competencia atribuida por ley, pues si bien no existe norma expresa que atribuya expresamente dicha competencia, el acto administrativo municipal aprobatorio se presume válido conforme al artículo 9° de la Ley N° 27444, lo cual presupone el cumplimiento,

por parte de la autoridad administrativa, de la obligación impuesta por el artículo 80° de la mencionada Ley de asegurarse de su propia competencia.

D. Base Legal

Arts. 48°, 49° y 50° del RIRP.

E. Tasas

A Derecho de Calificación	S/ 56.00
B Derecho de Inscripción	S/ 14.00
A+B = TOTAL S/.	S/ 70.00 (*)

(*) Pago por cada lote materia de la acumulación.

9.- INSCRIPCIÓN DE JURISDICCIÓN DE PREDIO

A. NOCIÓN:

Acto administrativo que tiene por objeto precisar que un predio está ubicado dentro de la circunscripción territorial de una determinada municipalidad provincial o distrital, según la competencia por la ubicación del inmueble.

Importancia.- La inscripción de cambio de jurisdicción tiene capital importancia desde el punto de vista de la tributación municipal y desde el punto de vista de aplicación de normas urbanísticas y edificatorias que la municipalidad competente regula frente al predio materia del acto inscribible.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

La inscripción se realizara alternativamente en mérito a:

a) Resolución municipal expedida por la municipalidad competente;
b) Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.
d) Tratándose de rectificación de jurisdicción deberá de presentarse adicionalmente copia certificada de la resolución judicial correspondiente.

C. REQUISITOS

- La Resolución o el Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente debe contener la indicación de la ubicación del predio materia de inscripción.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

Competencia para emitir el certificado de jurisdicción.- Resolución 048-2005-SUNARP-TR-T: La municipalidad distrital resulta competente para expedir certificados de jurisdicción de los predios que se ubican dentro de su circunscripción.

D. BASE LEGAL

Art. 56° del Reglamento de inscripciones del Reglamento de Predios.

E. TASA REGISTRAL:

Pago por cada lote.

A Derecho de Calificación	S/ 28.00
B Derecho de Inscripción	S/ 7.00
A+B = TOTAL S/.	S/.35.00

10.- NUMERACIÓN DE FINCA O PREDIO

A. NOCIÓN

Inscripción del acto administrativo municipal por cual se asigna a un predio determinado su nomenclatura y/o numeración (jirón, calle, avenida, pasaje, y/o numeración, etc.) de un determinado distrito y provincia, mediante resolución o certificado expedido por la Municipalidad Distrital o Provincial competente, dentro del ámbito de su jurisdicción.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

LA INSCRIPCIÓN SE REALIZARA ALTERNATIVAMENTE EN MÉRITO A:

a) Resolución municipal expedida por la municipalidad competente; o
b) Certificado de numeración de finca o predio expedido por la municipalidad distrital o provincial competente.

C. REQUISITOS

- La Resolución o el Certificado de numeración de finca o predio expedido por la municipalidad competente debe contener la indicación del número y el nombre del jirón, calle, avenida, pasaje, etc. y distrito en que se encuentra ubicado el predio materia numeración.

D. BASE LEGAL

Art. 58° del Reglamento de inscripciones del Reglamento de Predios.

E. TASA REGISTRAL

Por cada predio.

A Derecho de Calificación	S/ 28.00
B Derecho de Inscripción	S/ 7.00
A+B = TOTAL S/.	S/.35.00

11.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS

A. NOCIÓN

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión del inmueble y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien inmueble hipotecado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública (parte Notarial)
- Formulario Registral si el valor del predio no supera las 20 UIT.
- Contrato Privado con firma legalizada siempre y cuando se encuentren expresamente determinado por la ley.

C. REQUISITOS

- La hipoteca debe ser constituida por el propietario, o el copropietario sobre su alícuota debiendo tener su propiedad debidamente inscrita en los Registros Públicos.
- La hipoteca debe constituirse por una cantidad determinada o determinable.
- El crédito u obligación garantizada debe ser determinada o determinable.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

PLENO XXII, PRECEDENTE.- Criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca: Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:
a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
b) uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones;
c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley (criterio sustentado en las Resoluciones N° 001-2006-SUNARP-TR-A del 6 de enero de 2006 y N° 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006).

D. BASE LEGAL.

Arts. 1097° y 1099°, del C.C., D. Leg. 1049. Art. 176° Ley N° 26702.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	1.- S/. **0.75/1,000** actos valorados hasta S/ 35,000 n/s 2.- S/. **1.5/1,000** actos valorados en más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto de hipoteca

12.- GARANTÍA REAL: ANTICRESIS

A. NOCIÓN

Es un derecho real de garantía en virtud del cual se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos. Los frutos del inmueble se deben imputar en primer lugar a los intereses y luego al capital.

Se trata de un derecho accesorio a una obligación principal. Siempre nace de la voluntad contractual de las partes. No puede, ser constituida por mandato legal o por acto unilateral.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- El Parte Notarial de la Escritura Pública, bajo sanción de nulidad (art. 1092 del C.C.).

C.REQUISITOS.

El titulo debe contener.

- Los datos del deudor o deudores, es decir quien entrega el bien inmueble para que con los frutos que éste produzca se pague una obligación; y del o los acreedores, es decir, quien recibe el bien inmueble haciéndose beneficiario de los frutos que produce el bien, como dación en pago tiene derecho a retenerlo hasta que se cumpla la obligación
- La anticresis debe ser constituida por el propietario o quien esté autorizado.
- Deberá indicarse la renta del inmueble y el interés que se pacte.

JURISPRUDENCIA APLICABLE AL PRESENTE ACTO

FORMALIDAD DE LA ANTICRESIS.- Resolución 182-2003-SUNARP-TR-T: Si bien en la escritura pública del contrato de anticresis las partes no precisaron la renta del inmueble ni el interés pactado, sí establecieron que estos conceptos se compensaban; es decir, se extinguían mutuamente. Con este acuerdo se aseguraba la liquidación final de la deuda y la eficacia de la eventual ejecución de la garantía.

D. BASE LEGAL

Arts. 1091º-1092º C.C., Art. 32 RGRP.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	a) S/. 0.75/1,000 actos valorados hasta S/ 35,000 b) S/. 1.5/1,000 actos valorados en más de S/. 35,000
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto de hipoteca

MEDIDAS CAUTELARES SOBRE PREDIOS

ANTECEDENTES.

Según el art. III del titulo preliminar del Código Procesal Civil, la **finalidad concreta** del proceso civil es RESOLVER UN CONFLICTO DE INTERESES O ELIMINAR UNA INCERTIDUMBRE, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su **finalidad abstracta** es LOGRAR LA PAZ SOCIAL EN JUSTICIA.

Para lograr la finalidad CONCRETA y ABSTRACTA del proceso civil es necesario que el Juez adopte las medidas necesarias para su cumplimiento, pues como sabemos una sentencia judicial tiene su efecto retroactivo a la fecha de la interposición de la demanda y registralmente a la anotación de la misma.

Tradicionalmente existió un criterio generalizado en la judicatura, en cuanto al otorgamiento de las medidas cautelares, en el sentido de ser otorgadas en forma restrictiva y en forma excepcional; sin embargo el enfoque del Código Procesal Civil del año 1,993 adopta la posición de ser concedidas con amplitud, siempre que se reúnan los presupuestos respectivos, así en ese orden de ideas el art. 611 del Código Procesal Civil, prescribe lo siguiente:

> *"El Juez, siempre de lo expuesto y prueba anexa considere verosímil el derecho invocado y necesaria la decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso, o por cualquier otra razón justificable, dictará medida cautelar en la forma solicitada o la que considere adecuada atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal.*
>
> *La medida sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso. La resolución precisará la forma, naturaleza y alcances de la contracautela.*
> *La decisión que ampara o rechaza la medida cautelar será debidamente motivada".*

En conclusión y de acuerdo a la doctrina procesal civil, podemos afirmar que EL REAL PROPÓSITO DE UNA MEDIDA CAUTELAR ES ANTICIPAR Y EN OTROS CASOS RESERVAR LOS EFECTOS DEL FALLO.

Etimológicamente, la palabra medida, en la acepción que nos atañe, significa prevención, disposición; prevención que a su vez, equivale a conjunto de precauciones y medidas tomadas para evitar un riesgo.

Las medidas cautelares son actos procesales del órgano judicial adoptados en el curso de un

proceso, o previamente a él, a pedido de un interesado, es decir que dan lugar a un conocimiento limitado y por información unilateral, que poseen un carácter netamente instrumental con el objeto de asegurar bienes o pruebas o mantener situaciones de hecho, como un anticipo de la garantía jurisdiccional de la defensa de la persona y de los bienes y para no tornar ilusorias las sentencias judiciales.

13.- EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN

A. NOCIÓN

El embargo es la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero. El embargo bajo la forma de inscripción, consiste en afectar un bien registrado, inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. El embargo no impide la enajenación, pero el adquirente asume la carga hasta por el monto inscrito. Es posible inscribir el embargo sobre inmueble inscrito a favor de persona distinta al deudor, para lo cual deberá constar en el Parte Judicial la circunstancia de haberse notificado al Titular registral.

B.TÍTULO QUE DA MÉRITO.

- Resolución Administrativa o Partes Judiciales.

C.REQUISITOS

- Los datos del(los) deudor(es), es decir del presunto obligado y del (los) acreedor(es), es decir, quien va a solicitar la afectación del bien, para asegurar el pago de una obligación.
- Deberá consignarse el monto de la afectación.
- La individualización del predio o predios afectados y el número de partida registral.
- Para inscribir un embargo coactivo, es suficiente que la resolución la firme el ejecutor coactivo (precedente único aprobado en el XLIII Pleno).
- Tratándose de Resoluciones Administrativas, es requisito que el Ejecutor y Auxiliar Coactivo estén acreditados ante el Registro.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

PLENO XXII, PRECEDENTE 3.- Embargo de bien social por disposición administrativa: Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges (criterio sustentado en la Resolución N° 565-2006-SUNARP-TR-L.del 27 de setiembre de 2006).

D. BASE LEGAL:

Arts. 650º, 656º del CP.C. Art. 95º y 96º Reglamento de I del RP.

E. TASAS.

(Será de acuerdo al monto indicado en la resolución cautelar).

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	a) S/. 0.75/1,000 actos valorados hasta S/ 35,000. b) S/. 1.5/1,000 actos valorados en más de 35,000.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto de hipoteca

15. BLOQUEO REGISTRAL DE PREDIO

A. NOCIÓN

El bloqueo registral, es la institución jurídico registral en virtud del cual es posible que los notarios puedan solicitar el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, por un plazo de 60 días hábiles, como una garantía de reserva como anotación preventiva registral que asegura la inscripción de los actos o contratos relativos a derechos reales, por lo que los contratos que no tienen contenido real no pueden ser materia de bloqueo registral.

El artículo 6 del Decreto Ley Nº 18278, modificado por la Ley Nº 26481, señala: "El bloqueo caducará automáticamente al término del plazo establecido en el Artículo 2º, sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral resolución judicial, ni trámite alguno, para considerar extinguidos sus efectos. Antes de dicho término sólo caducará en los siguientes casos:

a. Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo.
b. Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y,
c. Cuando sea ordenado judicialmente".

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Solicitud Notarial y copia simple de la minuta que contiene el acto cuya prioridad se reserva

C. REQUISITOS

- Solicitud firmada por el Notario con la indicación del número de la partida a bloquear.
- Copia simple de la minuta en el consta el acto cuya prioridad se reserva.

D. BASE LEGAL

- Ley Nº 18278, Ley Nº 26481, Art. 103º del Reglamento de I. del R de Predios, modificado por Res. Nº 309-2009-SUNARP/SN. Del 05-10-2009.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	S/. 6.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 35.00

16.- COMPRAVENTA DE PREDIOS

A. NOCIÓN DE TRANSFERENCIA DE PREDIOS

La compraventa de predios es una de las modalidades de transferencia en virtud de la cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien inmueble al comprador y éste se obliga a pagar su precio en dinero. La compraventa de predios es el acto inscribible que en mayor número se presentan en las oficinas registrales para su calificación e inscripción respectiva.

La publicidad de las titularidades dominiales que brinda el Registro Publico es uno de los pilares de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario pues a través de él se puede expresar tanto la Seguridad Jurídica Estática (intangibilidad de los asientos de inscripción) como la Seguridad Jurídica Dinámica (información que brinda el registro para la contratación), la que se materializa a través de los certificados.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Parte notarial o Formulario Registral o Contrato privado con firmas certificadas por Notario (Según norma especial aplicable).

C. REQUISITOS

- Escritura Pública o Formulario Registral o Contrato privado con firmas certificadas por Notario (Según norma especial aplicable).
- Intervención de vendedor y comprador, debiendo tener inscrito el vendedor su derecho de propiedad.
- Descripción del predio, con indicación **de la partida registral** en el que conste inscrito el predio materia de compraventa, en todo caso debidamente descrito.
- Precio de la transferencia, con indicación de la forma de pago.
- Acreditar el pago íntegro del impuesto predial correspondiente al año en que se efectuó la transferencia (fecha de la minuta, no de la Escritura Pública).
  El pago de Impuesto Predial (de todo el año) debe acreditarse con el recibo de pago en original, o copia legalizada o autenticada por fedatario de la Oficina Registral, o en su defecto constancia o reporte de no adeudo expedido por el Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad competente (donde está ubicado el inmueble). El obligado al pago del impuesto predial es el vendedor.
- Acreditar el pago integro del impuesto de alcabala o su inafectación.
- El impuesto de alcabala debe acreditarse con el recibo de pago en original o copla legalizada o autenticada por fedatario de la Oficina Registral, o en su defecto

constancia o reporte de no adeudo. De estar inafecto al impuesto de alcabala deberá presentar los formularios de autovalúo (PU o HR) con la misma formalidad indicada para los recibos de pago. El obligado al pago del impuesto de alcabala es el comprador.

- Si los datos de identificación del predio consignados en los comprobantes de pago de estos impuestos discrepan con los reconocidos con la partida registral, el obligado al pago o su apoderado presentará una declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente indicando que los documentos presentados acreditan el pago de los referidos impuestos sobre el predio materia de transferencia (Res. NO.318-2005-SUNARP/SN).

D. BASE LEGAL

Art. 1529° del C.C; Arts. 54°, 55° D. Leg. 1049; Art. 7° del TUO del D. Leg. N° 776 aprobado por D. S. 156-2004-EF, Res. 318-2005-SUNARP/SN.

E. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- Falta de acreditación del pago de los impuestos predial y de alcabala.
- Inadecuada acreditación de pago del impuesto predial e impuesto dé alcabala, cuyas causales son las siguientes:

1) Presentación de los Formularios de Declaración Jurada de Autovalúo (HR y PU) para acreditar el pago del impuesto predial. La Declaración no acredita el pago.
2) Las certificaciones y recibos no corresponden al año en cual se realizó la venta. Por ejemplo, la venta se efectúa el año 2,006 (fecha de la minuta) , y la constancia indica que no adeuda el año 2,007 (fecha de la escritura pública).
3) Las constancias y recibos indican persona distinta de la obligada. Se precisa que el obligado a pagar el impuesto predial es el vendedor y en cuanto al impuesto de alcabala corresponde al comprador.
4) Las certificaciones refieren a un inmueble con nomenclatura determinada, la cual no coincide con la partida registral, Por ejemplo, el certificado indica Calle HUASCAR N° 245 y la partida registral consta Mz-B Lote 13.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

PLENO XV, PRECEDENTE 1.- La anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en la ejecución de la sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda.

PLENO X, PRECEDENTE 4.- CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.- "La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, Nº 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y Nº 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999. (4to. Precedente aprobado en el X Plena del Tribunal Registral).

PLENO XXIV, PRECEDENTE 3.- FECHA DE EFECTOS DE LA SENTENCIA.- La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles posteriores a la anotación. (3er precedente del 24 pleno del Tribunal Registral).

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	a)1.5/1,000 actos hasta S/ 35,000 n/s b) 3/1,000 actos de más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

17.- DONACIÓN DE PREDIOS

A. NOCIÓN

La donación constituye un acto de liberalidad en virtud del cual el donante (propietario del predio urbano o rural) se obliga a transferir en forma gratuita al donatario la propiedad de un predio o predios determinados.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública, bajo sanción de nulidad (art. 1625º del C.C.).

C. REQUISITOS

- Escritura Pública
- Intervención del donante y el donatario, es decir, quien transfiere y quien recibe el predio; Debe indicar el valor real del predio donado.
- Ubicación del predio con indicación del dato de su inscripción en el Registro de Predios
- Debe contener una cláusula de aceptación expresa del donante.
- Acreditar el pago integro del impuesto predial correspondiente al año en que se efectuó la donación (fecha de la minuta de donación)
- Acreditar el pago integro del impuesto de alcabala correspondiente al año en que se efectuó la donación (fecha de la minuta de donación).

D. BASE LEGAL

Arts. 1621° 1625° del C.C., Art. 74º del R. I. del R.P.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	a)1.5/1,000 actos hasta S/ 35,000 n/s b) 3/1,000 actos de más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

18. ANTICIPO DE LEGITIMA DE PREDIO

A. NOCIÓN

El anticipo de legítima es el acto de liberalidad en virtud del cual el anticipante (propietario del predio urbano o rural) se obliga a transferir en forma gratuita al anticipado la propiedad de un predio o predios determinados. El anticipo de legítima se otorga a favor de heredero forzoso. Los herederos forzosos son: los hijos y demás descendientes, los padres y demás ascendientes y la cónyuge. La legítima constituye parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Parte notarial, bajo sanción de nulidad (arts. 1625º, 723º y 724º del C.C.).

C. REQUISITOS

- La Escritura Pública de donación anticipo debe contener como mínimo:
- Intervención o manifestación de voluntad del donante y el donatario, es decir, de quien transfiere como del que recibe el predio.
- Debe indicar el valor real del predio donado.
- Ubicación del predio con indicación del dato de su inscripción en el Registro de Predios.
- Debe contener una cláusula de aceptación expresa del donatario.
- Acreditar el pago integro del impuesto predial correspondiente al año en que se efectuó la donación (fecha de la minuta del anticipo)
- Acreditar la condición de heredero forzoso, insertando a la Escritura, la partida de nacimiento o adjuntando copia legalizada notarial de la misma.

D. BASE LEGAL

Arts. 723º, 724º, 831º y 1625° del C.C. Art. 74º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	a)1.5/1,000 actos hasta S/ 35,000 n/s b) 3/1,000 actos de más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

19. TRASLACIÓN DE DOMINIO POR SUCESIÓN TESTADA O INTESTADA

A. NOCIÓN

La traslación de dominio por sucesión testada o intestada es el acto registral por el cual el derecho de propiedad de un determinado predio o predios pasan al dominio de los herederos designados por el causante en el Testamento o los declarados por el Juez o Notario en la sentencia respectiva o en el acta de protocolización notarial de sucesión intestada correspondiente y debidamente inscritas previamente.

B. TÍTULO QUE DA MERITO A LA INSCRIPCIÓN

- Solicitud simple dirigida al Registrador de Predios de la oficina registral competente.

C. REQUISITOS

Solicitud simple dirigida al Registrador de Predios de la oficina registral competente, con la indicación de la partida en la cual se encuentre inscrito el bien materia de transferencia
En el caso de Testamento y Sucesiones Intestadas inscritas en otras Zonas Registrales, la previa inscripción de dichos actos en las Oficinas Registrales donde se encuentren inscritos los bienes del causante.

La solicitud de traslación de dominio por testamento o intestada deberá contener la siguiente información:

- Identificación de la persona que está solicitando la sucesión intestada que puede ser cualquiera de los herederos o un tercero con interés.
- Ubicación y antecedente registral de cada uno de los inmuebles que se solicita el traslado de dominio (N° de tomo, folio, ficha o partida electrónica).
- Número de la partida registral en el que conste inscrito la ampliación del testamento o la sucesión intestada.

D. BASE LEGAL

Arts. 660°, 816° del C.C, Art. 71° del R.I. del R. de Predios.

E. PRINCIPALES MOTIVOS DE OBSERVACIÓN

- Inadecuación del causante con el antecedente registral, cuyas causas obedecen a:
- Discrepancia de nombre y apellidos del titular registral, del documento nacional de identidad y del estado civil.
- Falta de inscripción previa de una compra, adjudicación o traslación de dominio por sucesión testamentaria o intestada, que complete la cadena de transferencias.

JURISPRUDENCIA VINCULANTE APLICABLE AL PRESENTE ACTO

Pleno II, Precedente 8.- Transferencia por sucesión intestada como acto invalorado. La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales (criterio adoptado en la Resolución Nº 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002).

Inexigibilidad del DNI en traslación de dominio por sucesión intestada.- Resolución 386-2009-SUNARP-TR-T: En el asiento de inscripción de traslación de dominio por sucesión intestada sólo debe consignarse el nombre de los sucesores, pues es el único dato que contiene el título declarativo de la sucesión. Es inexigible la indicación del número del DNI o la presentación de este documento.

F. TASAS POR CADA INMUEBLE

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A+B = TOTAL S/.	S/. 38.00

20.- TRANSFERENCIA POR APORTE DE CAPITAL A EMPRESA

A. NOCIÓN

La traslación de dominio por aporte de capital de un predio a una sociedad o EIRL, es el acto por el cual un socio (propietario) transfiere en propiedad un o unos predios determinados a favor de una sociedad o EIRL y éste (socio) recibe a cambio acciones o participaciones o es considerado titular, ya sea de una sociedad o EIRL.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Parte Notarial.

C. REQUISITOS

- La Escritura Pública debe contener la constitución de una sociedad o empresa individual de responsabilidad limitada o el aumento de capital o el pago de capital suscrito, con la intervención del aportante-propietario, y de su cónyuge, si el bien fuera social.
- Acreditar el pago integro del impuesto predial correspondiente al año en que se efectuó la transferencia y del pago del impuesto de alcabala.

SITUACIONES ESPECIALES DENTRO DE LA CALIFICACIÓN:

- La calificación se limita al acto de transferencia del predio de propiedad del aportante a la persona jurídica. El acto de constitución de la persona jurídica, el aumento de capital o el pago de capital suscrito corresponde ser calificado por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas.

D. BASE LEGAL

Arts. 22° y 25° de la Ley de Sociedades., Art. 15°, 17° y 32° del R.G.R.P.;
Art. 35 inc. C) del Regl. Registro de Sociedades. Art. 76 del Reg. De Predios.

E. TASAS (Será de acuerdo al monto de la valorización)

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	c) 1.5/1,000 actos hasta S/ 35,000 n/s d) 3/1,000 actos de más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

21.- ADJUDICACIÓN POR REMATE JUDICIAL

A. NOCIÓN

La adjudicación por remate judicial es la acción y efecto de conceder a una determinada persona, natural o jurídica, la propiedad de un inmueble determinado, la misma que es realizada por la autoridad jurisdiccional competente. El remate es la venta pública del inmueble que se hace al mejor postor por mandato e intervención del Juez. La adjudicación por remate es un acto jurisdiccional mediante el cual el Juez adjudicador, declara que la propiedad de un predio se transfiere a una determinada persona.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Parte Judicial.

C. REQUISITOS

El parte judicial debe contener los siguientes requisitos:

- Oficio del Juez dirigido al Registrador Público del registro de predios de la oficina registral en el que conste inscrito el predio materia de adjudicación. (Art. 148 del C.P.C.)
- Copia certificada del acta de remate del inmueble adjudicado. (Art. 738 C.P.C.).
- Copia del auto de adjudicación (Art. 739 del C.P.C.).
- Copia certificada de la resolución que declara consentida o ejecutoriada la adjudicación.
- Acreditar el pago del impuesto predial y del impuesto de alcabala.
- Acreditar estado civil del adjudicatario. Caso contrario adjuntar resolución judicial aclaratoria, partida de matrimonio o declaración jurada de estado civil soltero con firma legalizada ante notario.

D. BASE LEGAL

Arts. 148º, 738º, 739º del CPC. Art. 71º del R.I. del R. Predios.

E. TASAS

(Será de acuerdo al monto de la adjudicación).

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	c) 1.5/1,000 actos hasta S/ 35,000 n/s d) 3/1,000 actos de más de 35,000 n/s.
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

22.- CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR EL ACREEDOR

A. NOCIÓN

La cancelación de hipoteca es la manifestación de voluntad del acreedor materializado en escritura pública o formulario registral, en virtud del cual unilateralmente levanta la hipoteca o declara que la obligación garantizada se ha extinguido.

El Reglamento de predios precisa en su art. 85 parte in fine, que en ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, cualquiera sea el titulo o modalidad de constitución de ésta.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública, o
- Formulario Registral si el valor del predio no supera las 20 UIT, o,
- Contrato Privado con firma legalizada siempre y cuando se encuentren expresamente determinado por la ley.

C. REQUISITOS

- Parte notarial de la Escritura Pública, Formulario Registral si el valor del predio no supera las 20 UIT o Contrato Privado con firma legalizada, siempre y cuando se encuentren expresamente determinado por la ley.

D.BASE LEGAL

Art. 1097° y 1099°, del C.C., D. Leg. 1049.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	1.- S/. 0.75/1,000 actos valorados hasta S/ 35,000 n/s 2.- S/. 1.5/1,000 actos valorados en más de 35,000 n/s
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

23.- LEVANTAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO

A. NOCIÓN

Es el acto por el cual la autoridad jurisdiccional o administrativa dispone la cancelación del embargo bajo la forma de inscripción. Las medidas cautelares dispuestas judicialmente serán canceladas en virtud de mandato judicial que haya adquirido la calidad de cosa juzgada, salvo disposición en contrario.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Resolución Administrativa o Partes Judiciales.

C. REQUISITOS

- Los partes judiciales dirigidos al Registrador, mediante Oficio o la resolución administrativa que deje sin efecto la medida.
- **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**.- En el caso de los embargos trabados bajo las normas del código procesal civil del año 1,993 éstos sólo pueden cancelarse por caducidad, si han transcurrido un plazo de 05 años, desde la fecha del asiento de presentación para su inscripción hasta la fecha máxima del **18.03.2005**, fecha en que se expidió la Ley 28473, la misma estable la no caducidad de las medidas cautelares de embargo trabados bajo las normas del CPC del año 1993. **FORMALIDAD**.- La formalidad para cancelar los embargos por caducidad lo encontramos en la Ley 26639: Solicitud y declaración jurada con firma legalizada por fedatario o notario en la que se indique la fecha del asiento de presentación que origino la anotación de la medida cautelar a cancelar y el tiempo transcurrido.

D. BASE LEGAL

Art. 656º del CP.C. Art. 97º Reglamento de I del RP. Ley 26639.

E. TASAS

(Será de acuerdo al monto de embargo inscrito).

A Derecho de Calificación	S/. 29.00
B Derecho de Inscripción	A. S/. 0.75/1,000 actos valorados hasta S/ 35,000 n/s B. S/. 1.5/1,000 actos valorados en más de 35,000 n/s
A+B = TOTAL S/.	Variable según monto del acto

CAPITULO CUARTO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE DERECHOS MINEROS

1. INSCRIPCION DE CONCESIÓN MINERA

A. NOCIÓN

La concesión minera es un acto administrativo que otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida, limitado por planos verticales correspondientes a los lados de un cuadrado, rectángulo o poligonal cerrada, cuyos vértices están a coordenadas UTM.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Copias certificadas de la Resolución Administrativa expedida por la autoridad competente (INGEMMET- Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (órgano de titulación que pertenece al Ministerio de Energía y Minas) o Gobierno Regional (pequeña minería).

C. REQUISITOS

- Copias certificadas de la Resolución Administrativa que otorga título y constancias de encontrarse consentida o ejecutoriada, expedida por el INGEMMET o Gobiernos Regionales.

D. BASE LEGAL

Art. 107°, 126° del Decreto Supremo N° 014-92-EM(02/06/1992)
Art. 22° y 23° de la Resolución N° 052-2004-SUNARP/SN (09/02/1992)
Art. 38° y 42° del Decreto Supremo N° 018-92-EM (08/09/1992)

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (10% UIT)	S/ 360.00
TOTAL	S/ 479.00

NOTA.- La inscripción de concesiones cuyos **DENUNCIOS** se encuentran previamente inscritos no cancelan derechos de inscripción, tramitadas antes de la vigencia del Decreto Legislativa N° 708.

1. INSCRIPCION DE CONCESIÓN MINERA

A. NOCIÓN

La concesión minera es un acto administrativo que otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida, limitado por planos verticales correspondientes a los lados de un cuadrado, rectángulo o poligonal cerrada, cuyos vértices están a coordenadas UTM.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN

- Copias certificadas de la Resolución Administrativa expedida por la autoridad competente (INGEMMET- Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (órgano de titulación que pertenece al Ministerio de Energía y Minas) o Gobierno Regional (pequeña minería).

C. REQUISITOS

- Copias certificadas de la Resolución Administrativa que otorga título y constancias de encontrarse consentida o ejecutoriada, expedida por el INGEMMET o Gobiernos Regionales.

D. BASE LEGAL

Arts. 107º, 126º del Decreto Supremo Nº 014-92-EM(02/06/1992)
Arts. 22º y 23º de la Resolución Nº 052-2004-SUNARP/SN (09/02/1992)
Arts. 38º y 42º del Decreto Supremo Nº 018-92-EM (08/09/1992)

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (10% UIT)	S/ 360.00
TOTAL	S/ 479.00

NOTA.- La inscripción de concesiones cuyos **DENUNCIOS** se encuentran previamente inscritos no cancelan derechos de inscripción, tramitadas antes de la vigencia del Decreto Legislativa N° 708.

3. INSCRIPCION DE CESION MINERA

A. NOCIÓN

Por la cesión de derechos mineros, se cede el derecho a la explotación de una concesión a cambio una compensación económica. El cesionario se sustituye por este contrato en todos los derechos y obligaciones que tiene el cedente.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública otorgada ante Notario Público o funcionario con facultades notariales.

C. REQUISITOS

- Formato de solicitud de inscripción.
- Escritura Pública que contendrá: Los nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil de sus contratantes; y nombres y apellidos y nacionalidad de sus cónyuges, de ser el caso. Cuando se trate de personas jurídicas, su denominación o razón social y los datos de su partida en el Registro de Personas Jurídicas y los del poder de su representante. Identificación de los derechos mineros objeto del contrato. Además la cesión que el titular hace de su derecho minero, como cedente al cesionario, la sustitución del cesionario en todos los derechos y obligaciones del cedente y el plazo de la cesión.

D. BASE LEGAL

Art. 166º del D.S. Nº 014-92-EM (02/06/1992)
Art. 32º de la Resolución Nº 052-2004-SUNARP/SN (09/02/2004)

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (3.30% UIT)	S/ 119.00
TOTAL	S/ 238.00

4. CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE CONCESION MINERA

A. NOCIÓN

Acto mediante el cual el propietario de la concesión minera transfiere, a título gratuito u oneroso, a un tercero la totalidad o parte de su derecho a la concesión.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública otorgado ante Notario Público o funcionario con facultades notariales.

C. REQUISITOS

- Presentar el formato de solicitud de inscripción.
- Escritura Pública que contendrá: los nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil de sus contratantes; y nombres y apellidos y nacionalidad de sus cónyuges, de ser el caso. Cuando se trate de personas jurídicas, su denominación o razón social y los datos de su partida en el Registro de Personas Jurídicas y los del poder de su representante. Identificación de los derechos mineros objeto del contrato. El precio, la forma y modo de pagar por cada derecho minero.

D. BASE LEGAL

Art. 30º de la Resolución Nº 052-2004-SUNARP/SN (09/02/2004)
Art. 164º del D.S. Nº 014-92-EM (02/06/1992).

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (3.30% UIT)	S/ 119.00
TOTAL	S/ 238.00

5. INSCRIPCION DE CONTRATOS DE OPCION MINERA

A. NOCIÓN

Es el Contrato por el cual el titular de una concesión se obliga incondicional e irrevocablemente a celebrar en el futuro un contrato definitivo, siempre que el opcionista ejercite su derecho de exigir la conclusión de este contrato, dentro del plazo estipulado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública otorgado ante Notario Público o funcionario con facultades notariales.

C. REQUISITOS

- Formato de solicitud de inscripción.
- Parte Notarial de la Escritura Pública, que contendrá: los nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil de sus contratantes y nombres y apellidos y nacionalidad de sus cónyuges, de ser el caso. Cuando se trate de personas jurídicas, su denominación o razón social y los datos de su partida en el Registro de Personas Jurídicas y los del poder de su representante. Identificación de los derechos mineros objeto del contrato. El precio y modo de pago por cada derecho minero.

  NOTA.- El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. (Art. 1422 del C.C.).

D. BASE LEGAL

Art. 31º de la Resolución Nº 052-2004-SUNARP/SN (09/02/2004).
Art. 165º del D.S. Nº 014-92-EM (02/06/1992)

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (3.30% UIT)	S/ 119.00
TOTAL	S/ 238.00

6. HIPOTECA DE CONCESIÓN MINERA

A. NOCIÓN

Por la hipoteca minera se afecta una concesión en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública otorgado ante Notario Público o funcionario con facultades notariales.

C. REQUISITOS

- Escritura Pública, que contendrá: los nombres y apellidos, nacionalidad, estado civil de sus contratantes; y nombres y apellidos y nacionalidad de sus cónyuges, de ser el caso. Cuando se trate de personas jurídicas, su denominación o razón social y los datos de su partida en el Registro de Personas Jurídicas y los del poder de su representante. Identificación de los derechos mineros objeto del contrato y demás requisitos establecidos en la legislación especial.

D. BASE LEGAL

- Art. 172º del D.S. Nº 014-92-EM (02/06/1992)
- Art. 32º de la Resolución Nº 052-2004-SUNARP/SN (09/02/2004)
- Arts. 1097º y 1099º del C.C., Arts. 54º y 57º del D.Leg. 1049.

E. TASAS

Derecho de Calificación (3.30% UIT)	S/ 119.00
Derecho de Inscripción (10% UIT)	S/ 119.00
TOTAL	S/ 238.00

CAPITULO QUINTO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE CONCESIONES PARA LA EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

1.- CONCESIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURA O DE SERVICIOS PÚBLICOS

A. NOCIÓN

Es la inscripción que publicita el contrato de concesión celebrado entre el Estado (concedente) y el concesionario (empresa concesionaria) con el objeto de que ésta última efectúe la construcción, mantenimiento, restauración, reparación de obras públicas de infraestructura o la prestación de servicios públicos a cambio de una contraprestación dineraria durante un periodo determinado; finalizado dicho periodo la infraestructura o los servicios se transfieren al Estado. Ambas concesiones se inscriben en la Oficina Registral del lugar donde se encuentre la sede principal de la empresa concesionaria.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública.

C. REQUISITOS

- Escritura pública del contrato de concesión, otorgado por el representante del sector respectivo del Estado y por la concesionaria, con la intervención del organismo regulador o supervisor, cuando corresponda.
- Copia certificada de la Resolución que otorga la Concesión materia de inscripción, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública respectiva.

D. BASE LEGAL

Ley de Concesiones Eléctricas, D.L. N°25844 (19/11/1992); Reglamento del D.L. N° 25844 aprobado por D.S. N° 009-93-EM (25/02/1993); Ley del organismo supervisor de inversión en energía (OSINERG), Ley N° 26734 (31/12/1996); TUO de las normas con rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, aprobado por D.S.N° 059-96-PCM (27/12/1996) y su Reglamento aprobado por D.S.N° 060-96-PCM (28/12/1996); numeral 5.4 de la Directiva N° 004-2001-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 156-2001-SUNARP/SN (09/06/2001).

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación (0.24% UIT)	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción (0.24% UIT)	S/. 9.00
TOTAL	S/. 18.00

2. CONCESIÓN FORESTAL

A. NOCIÓN

Es la inscripción que publicita el otorgamiento al concesionario del derecho para la explotación y el aprovechamiento sostenible del recurso natural concedido. Las concesiones forestales pueden ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado y se inscriben en la Oficina Registral donde se ubica el área sobre cual recae. Si la concesión forestal se encuentra bajo la competencia territorial de dos o más oficinas registrales, será competente aquella en la que se encuentre el área mayor de la concesión.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO.

- Escritura Pública

C. REQUISITOS

- Escritura pública del contrato de concesión.
- Plano perimétrico que contenga la identificación de los colindantes, medidas perimétricas y vértices de los tramos rectos que conforman el perímetro del área de la concesión y los elementos geográficos suficientes para su ubicación y delimitación. El plano debe estar elaborado por INRENA en el Sistema de Coordenadas Oficial.
- Memoria descriptiva elaborada por INRENA.
- Otros, según calificación registral y disposiciones vigentes.

D. BASE LEGAL

Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, Ley N°26821 (26/06/1997); Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308 (16/07/2000); Reglamento de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, aprobado por D.S. N° 014-2001-AG (09/04/2001), numerales 5.2, 5.3 incisos a), b) y c) y 5.4 de la Directiva N° 001-2006- SUNARP/SN, aprobada por Resolución N°070-2006-SUNARP/SN (14/03/06); D.S. N° 37-94-JUS.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 18.00

3.- CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DEL CONCESIONARIO EN LA CONCESIÓN FORESTAL

A. NOCIÓN

La cesión de posición contractual es el acto por el cual el Concesionario (denominado Cedente) cede a un tercero su posición en el contrato de Concesión y sale de la relación obligacional, motivando que su lugar sea ocupado por el Cesionario quien es el tercero que entra al contrato, subrogándose en la función del Concesionario y adquiriendo todos los derechos y obligaciones que ostentaba aquél. Se requiere que el Cedido (aquella otra parte en el contrato que continúa manteniendo su posición originaria en el mismo y que es un organismo o sector del Estado) autorice dicho acto antes del acuerdo de cesión.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Parte Notarial - Escritura Pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Escritura pública del contrato de cesión de posición contractual, en el que obre inserto o se adjunte la resolución por INRENA que autoriza dicho acto.
- Otros, según calificación registral y disposiciones vigentes.

E. BASE LEGAL

Art. 1435º C.C., Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, Ley N° 26821 (26/06/1997); Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308 (16/07/2000); 87°, literal e) del Reglamento de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, aprobado por D.S. N°014-2001-AG (09/04/2001); Numerales 5.2 inc. e) y 5.5 de la Directiva N° 001-2006-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 070-2006-SUNARP/SN (14/03/2006); D.S. N° 37-94-JUS (07/07/1994).

F.- TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación (0.24% UIT)	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción (0.24% UIT)	S/. 9.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 18.00

4. EXTINCIÓN POR CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN FORESTAL

A. NOCIÓN

Es la inscripción que publicita el fenecimiento por caducidad de la concesión forestal otorgada. La caducidad de la concesión debe ser declarada por resolución administrativa del órgano correspondiente y se inscribe en la partida registral de la concesión inscrita. Su finalidad es dar publicidad a terceros de la extinción de la concesión forestal y la libre disposición del área otorgada en concesión para nuevos fines.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Resolución administrativa emitida por **INRENA** donde se declare la caducidad.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Resolución administrativa emitida por INRENA donde se declare la caducidad de la concesión y el documento que acredite que la misma ha quedado firme o ha causado estado.
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones vigentes.

E. BASE LEGAL

Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, Ley N°26821 (26/06/1997); Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308 (16/07/2000); 91A del Reglamento de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, aprobado por D.S. N°014-2001-AG (09/04/2001), numerales 5.6 de la Directiva N° 001-2006-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 070-2006- SUNARP/SN (14/03/2006); D.S. N°037-94-JUS (07-07-1994).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 18.00

5. HIPOTECA QUE AFECTA LA CONCESIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURA O DE SERVICIOS PÚBLICOS

A. NOCIÓN

Es la inscripción que publicita el otorgamiento de garantía sobre el derecho de concesión que ha sido constituido por el concesionario previa autorización del sector u organismo correspondiente del Estado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Escritura pública de la constitución de hipoteca sobre la concesión de obras publicas de infraestructura o de explotación de servicios
- Copia certificada de la autorización para la constitución de la hipoteca, otorgada por el sector u organismo respectivo, cuando corresponda, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública de constitución de la hipoteca.

E. BASE LEGAL

TUO de las normas con rango Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios aprobado por D.S. Nº 059-96-PCM (27/12/1996) y su Reglamento aprobado por D.S.Nº 060-96-PCM (28/12/1996); 3° de la Ley de Incentivos a las Concesiones de Obras Publicas de Infraestructura y de Servicios Públicos, Ley N° 26885 (04/12/1997); Ley de Concesiones Eléctricas, D.L. N° 25844 (19/11/1992) y su Reglamento aprobado por D.S.Nº 009-93-EM (25/02/1993); numerales 5.6 y 5.9 de la Directiva N°004-2001-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 156-2001-SUNAR/SN (09/06/2001), D.S. Nº 37-94-JUS (07/07/1994).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación (0.24% UIT)	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción (1.5/1000 del monto de la hipoteca)	S/. 0.00
A + B = TOTAL S/.	S/. VARIABLE

6. HIPOTECA Y OTROS GRAVÁMENES QUE AFECTAN LA CONCESIÓN FORESTAL

A. NOCIÓN

Es la inscripción que publicita el otorgamiento de la hipoteca u otros gravámenes constituidos sobre la concesión forestal en cumplimiento de obligaciones o el pago de deudas contraídas por el concesionario. La concesión hipotecada o sometida a otros gravámenes debe contar con la aprobación previa del sector u organismo correspondiente del Estado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Escritura Pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Escritura pública de constitución de hipoteca que afecta la concesión forestal.

E. BASE LEGAL

Arts. 15°, 17 y 167° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079 - 2005- SUNARP/SN (30/03/2005); 23° de la Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, Ley N°26821 (26/06/1997); Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308 (16/07/2000); Reglamento de la Ley Forestal y de Forestal y de Fauna Silvestre, aprobado por D.S.N° 014-2001-AG (09/04/2001); y literal d) del numeral 5.2 de la Directiva N° 001-2006-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 070-2006-SUNARP/SN(14/03/2006); D.S. N° 37-94-JUS (07/07/1994); 201° del Código Civil aprobado por D. Leg. N° 295 (25-07-84).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación (0.24% UIT)	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción (1.5/1000 del monto de la hipoteca)	S/. 0.00
A + B = TOTAL S/.	S/. VARIABLE

CAPITULO SEXTO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR Y RMC

ANTECEDENTES SOBRE EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR

El 17 de octubre de 1994 se crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos mediante Ley N° 26366, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función registral, procedimientos y gestión de todos los Registros que lo integran. Después de promulgada la Ley 26366, que crea el SINARP y LA SUNARP, se han ido incorporando a la SUNARP de manera paulatinamente, los diferentes Registros Jurídicos y Administrativos que estaban bajo la competencia de los distintos ministerios que conforman el Poder Ejecutivo.

Es así que en mérito a la **Resolución Ministerial N°467-97-MTC/15.02, de fecha 29-09-1997**, se transfiere el Registro de la Propiedad Vehicular y Prenda de Transportes al Sistema Nacional de los Registros Públicos y, a partir del día **30-09-1997**, en todo el Perú , se inicia la atención a los usuarios en las diferentes oficinas registrales a nivel nacional y, a partir de esa fecha, es que se comienza a efectuarse una serie de cambios cuantitativos y cualitativos, los que persiguen como objetivo único brindar un servicio de calidad al usuario del Registro.

Al haberse transferido el Registro de la Propiedad Vehicular y Prenda de Transportes del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcciones a favor del Sistema Nacional de los Registros Públicos (30-09-1997), la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mediante **Resolución N° 98-98-SUNARP de fecha 24 de junio de 1998**, aprobó el primer Reglamento de Inscripciones y Arancel de Derechos del Registro de la Propiedad Vehicular en la que se establecen los principales servicios que presta. En la actualidad los actos inscribibles en el Registro Vehicular, lo encontramos regulados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de la Propiedad Vehicular aprobado por **Resolución N° 087-2004-SUNARP del 01-03-2004.**

El Registro de Propiedad vehicular en el Perú, tradicional y originariamente, estuvo a cargo del Sector Transportes (Ministerio) en donde era básicamente, un registro de carácter administrativo, en el que prevalecía el archivo de determinados datos útiles para la administración y no tanto para los particulares.

El Registro de Propiedad Vehicular, al ser transferido al Sistema Nacional de los Registros Públicos, se incluye dentro de los Registros llamados jurídicos, por sus efectos y fines que los diferencia de los registros administrativos.

NOTA.- El año 1997 la organización registral comprendía 12 Oficinas Regístrales Regionales y la Oficina Registral de Lima y Callao (actualmente las 58 oficinas registrales del Perú están agrupadas en XIII Zonas Regístrales)

El efecto fundamental de un registro jurídico consiste en producir congnoscibilidad general respecto a los terceros, el cual está consagrado en el principio registral de publicidad, por el que se establece la presunción jure et de jure, la que no admite prueba en contrario, en el sentido que, toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Art. 2012 del Código Civil), y su finalidad es brindar seguridad jurídica. Se deja constancia que a partir del 1º de mayo de 2006, con la entrada en vigencia de la Ley de la garantía mobiliaria Nº 28677, el contrato de garantía denominado de prenda vehicular quedó derogado y su actual denominación es contrato de garantía mobiliaria.

RECOMENDACIONES PARA LAS INMATRICULACIONES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR

Para solicitar la inmatriculación de vehículos en el Registro de Propiedad vehicular, es necesario tener en cuenta algunas recomendaciones:

- Cuando se solicita la inmatriculación con una DUA original (copia carbonada en sus formato A, B y C que contenga la importación de varios vehículos, solicitar que se deje constancia en el asiento de inscripción que en dicho título se encuentra la DUA ORIGINAL y COMPLETA indicando el número de ítems (vehículos que ha ingresado).

- En toda inmatriculación, la carrocería y el color deberán estar de acuerdo a la Resolución Directoral Nº 4848-2006-MTC-15, modificada por la Resolución Directoral N° 5634-2006-MTC-15 y nuevamente modificada por la Resolución Directoral N° 10476-2008-MTC-15, que establece la clasificación vehicular y estandarización de características registrables vehiculares.

- Los colores que se consignen deben corresponder a un color básico (Amarillo, anaranjado, azul, beige, blanco, celeste, crema, dorado, fucsia, gris, guinda, marrón, morado, negro, plata, rojo, rosado, salmón, turquesa, verde y violeta).

- Es aceptable consignar el color básico acompañado de una descripción adicional (Rojo oscuro, verde petróleo, dorado metálico, entre otros). De tener dos o más colores, consignar primero el color principal del vehículo separado por una diagonal de los colores secundarios en orden de predominancia.

- En caso de la inmatriculación de un vehículo con un color distinto al de la DUA, se deberá adjuntar formulario Notarial por dicha modificación de conformidad con el Art. 21 del RI del RPV

- Es necesario que las empresas importadoras, ensambladoras o fabricantes de vehículos, se encuentren empadronadas en el Registro de Propiedad vehicular de la Oficina Registral en donde realicen sus operaciones. Sin embargo, podrá acreditarse el empadronamiento de otra Oficina Registral. Según la Primera Disposición Transitoria , Complementaria y Final del reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, el registrador no podrá solicitar el certificado de Revisión Técnica para la calificación registral en tanto no se implemente por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, sin embargo el Ministerio de Transportes y Comunicaciones ya ha autorizado en distintos lugares de la República Centros de Inspección Técnica vehicular, tanto para línea pesada (vehículos cuyo peso neto es mayor a 3,5 toneladas) y línea liviana (vehículos cuyo peso neto es de 3,5 toneladas o menor). En este sentido, el art. 7º del D.S. 025-2008-MTC prescribe los diferentes tipos de certificados de revisión técnica, en el que señala el certificado de Inspección Técnica Vehicular de Incorporación: Documento que se exige para la inmatriculación en los Registros Públicos, de los siguientes vehículos: 1. Usados importados 2. Vehículos Especiales 3.Usados procedentes de subastas oficiales y 4. Otros que se establezcan posteriormente.

RECOMENDACIONES PARA LAS INSCRIPCIONES DE TRANSFERENCIAS Y MODIFICACIONES DE CARACTERÍSTICAS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR

- Se deberá adjuntar declaración jurada con firma legalizada notarial del propietario del vehículo o su representante legal para todos los actos de transferencia y modificación de características, donde se señale el uso del vehículo y la categoría, de acuerdo a la clasificación regulada por el Ministerio de transportes y Comunicaciones Si el vehículo pertenece a la categoría M2 o M3, deberá indicarse la clase correspondiente

- **Para el caso de vehículo cuyo servicio sea para Taxi o colectivo de conformidad con el art. 25º del D.S. 058-2003-MTC, deben cumplir con las características y/o contar con los dispositivos señalados a continuación:** 1. Pertenecer a la categoría M, 2.- peso neto mínimo de 1000 kg y cilindrada mínima de 1450 cm3, 3. Cuatro puertas de acceso. Sin embargo, de conformidad con la Trigésimo Quinta Disposición Complementaria, no será aplicable a los vehículos de encendido por chispa (gasolineros) de más de 1250 cc convertidos al sistema de combustión a Gas Natural (GNV) o Gas Licuado de Petróleo (GLP).

A continuación pasamos a desarrollar los principales actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Vehicular.

1.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS IMPORTADOS NUEVOS Y USADOS

A. NOCIÓN

Es la incorporación de un vehículo importado (nuevo o usado) en el Registro de Propiedad Vehicular. Se entiende que esta inmatriculación es respecto de todo vehículo destinado a circular en el Sistema Nacional de Transporte Terrestre (S.N.T.T). Deberá verificarse el estado del vehículo, según Ítem 7.26 del formato (B) de la DUA.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Declaración Única de Aduanas (ejemplares A, B, C.)
- Comprobantes de pago o acta notarial de haberse transferido el vehículo y otros documentos requeridos por normas especiales

C. BASE LEGAL

- Arts.9° 12°,13°,16°,17°, 18°, 19°,62° 63° RIRPV.
- Art. 89° Arts. 94° 95° del D.S. N° 058-2003-MTC.
- D.S. N° 006-2000-In.
- Directiva N°002-2006-MTC/15

D. REQUISITOS

- Declaración Única de Aduanas (Copia carbonada los ejemplares A, B y C). Excepcionalmente, copia autenticada de la DUA por agente de aduana o funcionario competente, adjuntando copia certificada de la denuncia policial por pérdida expedida con anterioridad al asiento de presentación. Nota: De tratarse de vehículos de importación definitiva, adjuntar copia carbonada de color verde, en caso de vehículos de importación con carácter temporal la copia carbonada de color celeste.
- Para el caso de vehículos usados y especiales deberá solicitarse la Ficha Técnica de importación correspondiente con el sello de recepción de la Intendencia de Aduana respectiva.
- Además, si el **vehículo nuevo** o usado cuenta con sistema de combustión GLP, deberá adjuntar certificado de conformidad expedido por la entidad autorizada por el MTC.
- En caso de vehículos usados y especiales, deberá adjuntarse el Certificado de Revisión Técnica vehicular, siempre que en el lugar existan entidades autorizadas.
- Solicitud de inscripción suscrita por el presentante que debe ser el titular, representante legal (adjuntar carta poder) o gestor de la empresa importadora o su concesionario.

- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante
- Contar la empresa importadora con empadronamiento vigente.
- Pago de derechos registrales.
- El formato de inmatriculación de vehículos o el que haga sus veces deberá estar suscrito por el titular o su representante legal, la misma que debe contener identificación del titular : persona natural (Nombre y apellidos, DNI, estado civil y domicilio de ser casado indicar el nombre y documento de identidad del cónyuge) persona jurídica (número de partida registral y el Registro donde se encuentra inscrita y dirección domiciliaria) Asimismo debe indicarse las características del vehículo:

1.	Número de VIN.	14	Fórmula rodante.
2	Número de serie.	15.	Número de ruedas.
3.	Número de motor.	16.	Número de ejes.
4.	Color.	17.	Longitud.
5.	Año de fabricación.	18.	Ancho.
6.	Año del modelo..	19.	Altura.
7.	Categoría Clase.	20.	Peso bruto vehicular.
8.	Marca.	21.	Peso neto.
9.	Modelo.	22.	Carga útil.
10.	Versión.	23.	Número de asientos.
11.	Potencia de Motor.	24.	Número de pasajeros
12.	Combustible.	25.	Número de cilindros.
13.	Carrocería.	26.	Cilindrada.

- Se ampliará el formato en una segunda hoja (anexo 1) para indicar la categoría y/o tipo de uso vehículo, de acuerdo a la clasificación regulada por el Ministerio de transportes y Comunicaciones. Esta ampliación o segunda hoja forma un solo documento con la primera, como un único Formato de Inmatriculaciones, por lo que la firma certificada notarialmente se consignará al final del mismo.
- Si el vehículo pertenece a la categoría M2 o M3, deberá indicarse la clase correspondiente de acuerdo al anexo 1 del Reglamento Nacional de Vehículos.
- Si la inmatriculación se realiza a favor de persona distinta del importador, deberá acreditarse el tracto ininterrumpido de transferencias, (salvo el caso de concesionarios), presentando para tal efecto comprobantes de pago o actas de transferencia según el caso.
- En caso de adquisición mediante comprobante de pago, deberá acreditar la declaración jurada de medio de pago, cuando el monto de la operación sea igual o superior a los 1,000 dólares americanos o 3,500 nuevos soles; adjuntando copia de los medios de pago en caso de haberlos utilizado.
- En caso de vehículos adquiridos por sorteo, adicionalmente a los requisitos indicados precedentemente deberá adjuntarse: a) Copia certificada expedida por funcionario competente de la Resolución Directoral expedida por el Ministerio

del Interior aprobando el sorteo. b) Acta de sorteo con la participación del representante del Ministerio del Interior. c) Acta de entrega.

EN LOS CASOS DE VEHÍCULOS IMPORTADOS MODIFICADOS CON POSTERIORIDAD A SU NACIONALIZACIÓN DEBERÁ ADJUNTARSE A LOS REQUISITOS QUE ANTECEDEN LOS SIGUIENTES REQUISITOS

1. Certificado de Fabricación de la Carrocería o Certificado de Modificación o ambos de ser el caso, consignando los Códigos de Identificación Vehicular y el Número de Registro de Homologación (aún no se implementa) e indicando que la fabricación de la carrocería, el acondicionamiento de ésta al vehículo automotor o las modificaciones efectuadas, cumplen con las exigencias técnicas establecidas en el presente Reglamento. Dicho certificado será emitido por el fabricante de la carrocería o el ejecutor de la modificación y será suscrito por el ingeniero mecánico o mecánico-electricista colegiado y habilitado, responsable de la modificación o producción del vehículo terminado y por el representante legal de la empresa que fabricó la carrocería o que efectuó las modificaciones.
2. Se adjuntará al certificado la boleta de habilitación del colegio profesional respectivo, del ingeniero ejecutor de la modificación.
3. Autorización de Montaje o Autorización de Modificación, indicando que el montaje de la carrocería o la modificación cumple con las condiciones técnicas exigidas por el fabricante del vehículo nuevo sujeto a modificación y precisando los datos que permitan identificar el montaje o las modificaciones realizadas al vehículo. Las autorizaciones requeridas deben ser emitidas por el fabricante del vehículo o por su representante autorizado en el Perú.
4. En los casos que la autorización de montaje o modificación sea emitida por el representante autorizado del fabricante en el Perú, cuya representación ha sido acreditada anteriormente en el Registro, deberá adjuntar declaración jurada con la firma legalizada del representante autorizado, en el sentido que su representación se encuentra vigente.
5. De no contar con aquellas autorizaciones o en caso de tratarse de vehículos usados modificados, se presentará un Certificado de Conformidad de Montaje o Certificado de Conformidad de Modificación, emitido por alguna de las personas jurídicas autorizadas por la DGCT, de acuerdo al procedimiento vigente. **Los certificados de Conformidad deberán ser suscritos por el representante legal de la institución y el ingeniero mecánico-electricista colegiado o, en su defecto, de manera conjunta por el ingeniero mecánico o el ingeniero electricista colegiados. Si el certificado sólo es suscrito por el ingeniero mecánico, deberá dejarse constancia que el sistema eléctrico de la unidad no ha sido objeto de modificación y/o manipulación. (Art. 5.3 de la Resolución Directorial Nº1573-2002-MTC-15).**
6. Si la modificación consiste en el cambio de motor, que conlleve el cambio de tipo de combustible o capacidad o potencia del motor o la modificación del

tipo de combustible, deberá adjuntar además el Certificado de Modificación o de Conformidad de conversión, según sea el caso. Asimismo, deberá acreditar la adquisición del motor, conforme lo señalado por el art. 21º ó 22º del RIRPV o Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

JURISPRUDENCIA APLICABLE:

3ER PRECEDENTE APROBADO EN EL XXVII Y XXVIII PLENOS: IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES

La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación.

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 834-2007-SUNARP-TR-L

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

2.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS FABRICADOS EN EL PAIS

A. NOCIÓN

Es la primera inscripción de un vehículo fabricado en el país destinado a circular por el Sistema Nacional de Transporte Terrestre.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Certificado de fabricación

C. BASE LEGAL

- Art.9° Inc. b) del RIRPV. Art. 92° del D.S. N° 058-2003-MTC.

D. REQUISITOS

- Certificado de fabricación suscrito por el Ing. Mecánico o Ing. Mecánico Electricista Colegiado (Responsable de la Producción del Vehículo) y del Representante de la empresa, fabricante o ensambladora; con sus firmas legalizadas ante Notario, en el cual se consignará: los códigos de identificación vehicular, las características registrables del vehículo; precisando que el vehículo cumple con las exigencias técnicas mínimas y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas vigentes.
- Boleta de Acreditación del Colegio Profesional respectivo (certificado de habilidad) del Ing. Mecánico o Mecánico Electricista.
- Copia certificada del documento que acredite la asignación al fabricante nacional del vehículo de la Identificación Mundial del Fabricante (World Manufacturer Identifier WMI), otorgado por PRODUCE
- Para el caso de la fabricación de vehículos a partir de partes y piezas, el Certificado de Conformidad de Fabricación expedido por las personas jurídicas autorizadas por la Dirección General de Circulación Terrestre. Para el caso de vehículos del mismo modelo y cuya fabricación se realice en serie, el Certificado de Conformidad deberá contar con el número de unidades correspondientes al lote y el número de Identificación Vehicular (VIN) de cada unidad.
- Solicitud de inscripción suscrita por el presentante que debe ser el titular, representante legal (adjuntar carta poder) o gestor.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- El formato de inmatriculación de vehículos o el que haga sus veces deberá estar suscrito por el titular o su representante legal, la misma que debe contener

identificación del titular : persona natural (Nombre y apellidos, DNI, estado civil y domicilio de ser casado indicar el nombre y documento de identidad del cónyuge) persona jurídica (número de partida registral y el Registro donde se encuentra inscrita y dirección domiciliaria) Asimismo debe indicarse las características del vehículo:

1.	Número de VIN.	14	Fórmula rodante.
2	Número de serie.	15.	Número de ruedas.
3.	Número de motor.	16.	Número de ejes.
4.	Color.	17.	Longitud.
5.	Año de fabricación.	18.	Ancho.
6.	Año del modelo.	19.	Altura.
7.	Categoría Clase.	20.	Peso bruto vehicular.
8.	Marca.	21.	Peso neto.
9.	Modelo.	22.	Carga útil.
10.	Versión.	23.	Número de asientos.
11.	Potencia de Motor.	24.	Número de pasajeros
12.	Combustible.	25.	Número de cilindros.
13.	Carrocería.	26.	Cilindrada.

- Se ampliará el formato en una segunda hoja (anexo 1) para indicar la categoría y/o tipo de uso vehículo, de acuerdo a la clasificación regulada por el Ministerio de transportes y Comunicaciones. Esta ampliación o segunda hoja forma un solo documento con la primera, como un único Formato de Inmatriculaciones, por lo que la firma certificada notarialmente se consignará al final del mismo.
- Contar el fabricante con empadronamiento vigente.
  Si la inmatriculación se realiza a favor de persona distinta del fabricante, deberá acreditarse el tracto ininterrumpido de transferencias, (salvo el caso de concesionarios), presentando para tal efecto comprobantes de pago o actas de transferencia según el caso.
- En caso de adquisición mediante comprobante de pago, deberá acreditar la declaración jurada de medio de pago, cuando el monto de la operación sea igual o superior a los 1,000 dólares o 3,500 nuevos soles; adjuntando copia de los medios de pago en caso de haberlos utilizado.
- En caso de vehículos adquiridos por sorteo, adicionalmente a los requisitos indicados precedentemente deberá adjuntarse: a) Copia certificada expedida por funcionario competente de la Resolución Directoral expedida por el Ministerio del Interior aprobando el sorteo. b) Acta de sorteo con la participación del representante del Ministerio del Interior. c) Acta de entrega.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

3.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS ENSAMBLADOS EN EL PAIS

A. NOCIÓN

Es la primera inscripción de un vehículo ensamblado en el país a partir de un paquete CKD o SKD destinados a circular en el Sistema Nacional de Transporte Terrestre

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Certificado de ensamblaje

C. BASE LEGAL

- Art.9° Inc. b) del RIRPV.
- Art. 92° del D.S. N° 058-2003-MTC.

D. REQUISITOS

- Certificado de ensamblaje suscrito por el Ing. Mecánico o Ing. Mecánico Electricista Colegiado (Responsable de la Producción del Vehículo) y del Representante de la empresa ensambladora; con sus firmas legalizadas ante Notario, en el cual se consignará: los códigos de identificación vehicular, las características registrables del vehículo; precisando que el vehículo cumple con las exigencias técnicas mínimas y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas vigentes.
- Boleta de Acreditación del Colegio Profesional respectivo (certificado de habilidad) del Ing. Mecánico o Mecánico Electricista.
- Autorización de Ensamblaje, para el caso de ensamblaje nacional a partir de un paquete CKD o SKD. Esta autorización debe ser emitida por el fabricante del paquete CKD o SKD.
- Declaración jurada o certificación emitida por el representante legal del fabricante, en el sentido que, quien ha suscrito la autorización se encuentra debidamente facultado, de acuerdo con el estatuto de la empresa fabricante y las leyes del país en que fue constituida, para actuar como representante de ésta y otorgar la autorización de ensamblaje a las empresas radicadas en el Perú.
- Copia del documento que acredite la asignación al fabricante del CKD o SKD de la Identificación Mundial del Fabricante (World Manufacturer Identifier WMI), otorgado por el Organismo Nacional del país donde corresponde el VIN de acuerdo a lo establecido por la Sociedad de Ingenieros Automotrices (Society of Automotive Engineers-SAE).

- Declaración jurada del ensamblador nacional, indicando que la información contenida en el documento es cierta, bajo responsabilidad civil y penal.
- La documentación extendida en idioma extranjero deberá contar con traducción simple acompañada de una declaración jurada del traductor, en el sentido que la traducción es fiel al texto original, con su firma debidamente certificada por notario.
- Solicitud de inscripción suscrita por el presentante que debe ser el titular, representante legal (adjuntar carta poder) o gestor.
- Copia del documento de identidad.
- El formato de inmatriculación de vehículos o el que haga sus veces deberá estar suscrito por el titular o su representante legal, la misma que debe contener identificación del titular : persona natural (Nombre y apellidos, DNI, estado civil y domicilio de ser casado indicar el nombre y documento de identidad del cónyuge) persona jurídica (número de partida registral y el Registro donde se encuentra inscrita y dirección domiciliaria) Asimismo debe indicarse las características del vehículo:

1.	Número de VIN.	14	Fórmula rodante.
2	Número de serie.	15.	Número de ruedas.
3.	Número de motor.	16.	Número de ejes.
4.	Color.	17.	Longitud.
5.	Año de fabricación.	18.	Ancho.
6.	Año del modelo.	19.	Altura.
7.	Categoría Clase.	20.	Peso bruto vehicular.
8.	Marca.	21.	Peso neto.
9.	Modelo.	22.	Carga útil.
10.	Versión.	23.	Número de asientos.
11.	Potencia de Motor.	24.	Número de pasajeros
12.	Combustible.	25.	Número de cilindros.
13.	Carrocería.	26.	Cilindrada.

- Se ampliará el formato en una segunda hoja (anexo 1) para indicar la categoría y/o tipo de uso vehículo, de acuerdo a la clasificación regulada por el Ministerio de transportes y Comunicaciones, esta ampliación o segunda hoja forma un solo documento con la primera, como un único Formato de Inmatriculaciones, por lo que la firma certificada notarialmente se consignará al final del mismo.
- Contar el ensamblador con empadronamiento vigente.
- Si la inmatriculación se realiza a favor de persona distinta del ensamblador, deberá acreditarse el tracto ininterrumpido de transferencias, (salvo el caso de concesionarios), presentando para tal efecto comprobantes de pago o acta de transferencia según el caso.
- En caso de adquisición mediante comprobante de pago, deberá acreditar la declaración jurada de medio de pago, cuando el monto de la operación sea igual o

superior a los 1,000 dólares o 3,500 nuevos soles; adjuntando copia de los medios de pago en caso de haberlos utilizado.

- En caso de vehículos adquiridos por sorteo, adicionalmente a los requisitos indicados precedentemente, deberá adjuntarse: a) Copia certificada expedida por funcionario competente de la Resolución Directoral expedida por el Ministerio del Interior aprobando el sorteo. b) Acta de sorteo con la participación del representante del Ministerio del Interior. c) Acta de entrega.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

4.- CAMBIO DE CLASE Y CATEGORIA DE VEHICULO CON PLACA ANTIGUA

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se cambia la categoría de un vehículo que actualmente viene circulando con placas asignadas con anterioridad a la vigencia del D.S. 017-2008-MTC.
Está prohibido que vehículos de Categoría N (carga) cambien a Categoría M (pasajeros).

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Formulario notarial y Certificado de conformidad de Modificación

C. BASE LEGAL

Art. 20° del RIRPV. Art. 28° Del D.S. N° 058-2003-MTC., Art. 56 del D.S. 017-2008-MTC.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Copia simple del DNI.
- Formulario Notarial suscrita por el propietario (o su representante autorizado), con firma certificada por notario, en la que se indique la nueva categoría, clase y características a registrar.
- Certificado de Conformidad de Modificación expedido por las personas jurídicas autorizadas por la Dirección General de Circulación Terrestre, conteniendo datos tales como: que dicha modificación no afecta negativamente la seguridad del vehículo, el tránsito terrestre, el medio ambiente o incumplen con las condiciones técnicas reglamentarias establecidas en el Reglamento Nacional de Vehículos.
- Formato de Categoría y/o Uso del vehículo
  Si adicionalmente se efectúa cambio de carrocería, el propietario deberá presentar una declaración con firma certificada por notario, indicando si la carrocería formó parte de un vehículo anteriormente registrado, consignando la Placa Única Nacional de Rodaje o si se trata de una autoparte o estructura nueva. Si se trata de un traslado, adicionalmente debe adjuntarse la autorización del titular del gravamen que afecta al vehículo de origen.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

5.- CAMBIO DE CARACTERISTICAS

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se modifica una característica registrable del vehículo.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Formulario notarial.
- Certificado de conformidad.

C. BASE LEGAL:

Art.20° del RIRPV

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Formulario Notarial, con firma legalizada del propietario o su representante autorizado, en la que se indique los ejes a disminuir o aumentar, según sea el caso.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- Certificado de Conformidad de Modificación expedido por las personas jurídicas autorizadas por la Dirección General de Circulación Terrestre, conteniendo las características registrables modificadas, con la indicación que dichos cambios no afectan negativamente la seguridad del vehículo, el tránsito terrestre, el medio ambiente o incumplen con las condiciones técnicas reglamentarias establecidas por el Reglamento Nacional de Vehículos.
- Si el cambio implica la conversión en vehículo especial, adjuntar el certificado de modificación con firmas certificadas por notario, suscrito por el representante de la empresa que efectuó la modificación y del ingeniero mecánico o mecánico-electricista habilitado, quien deberá además adjuntar su boleta de habilitación. Deberá presentarse, asimismo, el certificado de Inspección Técnica Vehicular, en los lugares donde se encuentren implementados.
- Tratándose de cambio de carrocería, el propietario deberá presentar una declaración con firma certificada por notario, indicando si la carrocería formó parte de un vehículo anteriormente registrado, consignando la Placa Unica Nacional de Rodaje o si se trata de una autoparte o estructura nueva. Si se trata de un traslado, adicionalmente debe adjuntarse la autorización del titular del gravamen que afecta al vehículo de origen.

- Cuando vehículo tenga Placa de rodaje antigua, debe adjuntarse el Formato de Categoría y/o Uso del vehículo.
- Pago de derechos registrales.

  NOTA: La carrocería del vehículo deberá estar de acuerdo a la Directiva N°002-2006-MTC/15 de fecha 24-08-06, y sus modificatorias, que establecen la Clasificación Vehicular y Estandarización de características Registrables Vehiculares.

E.BASE LEGAL

Arts. 20°, 21° y 22° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.

F. TASA REGISTRAL

Por cada modificación

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 32.00

6.- CAMBIO DE COLOR DE VEHÍCULO

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se cambia una característica visible del vehículo, que consiste en el color o colores externos.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Formulario notarial.

C. BASE LEGAL

Art. 22° del RIRPV, Art. 28° del D.S. 058-2003-MTC.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Formulario notarial, con firma certificada por notario o su representante autorizado, en la que se indique el nuevo color.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- Cuando vehículo tenga Placa de rodaje antigua debe adjuntarse el Formato de Categoría y/o Uso del vehículo.

  NOTA: El color del vehículo deberá estar de acuerdo a la Directiva N°002-2006-MTC/15 de fecha 24-08-06, que establece la Clasificación Vehicular y Estandarización de características Registrables Vehiculares.

  Los colores que se consignen deben corresponder a algún color básico (Amarillo, anaranjado, azul, beige, blanco, celeste, crema, dorado, fucsia, gris, guinda, marrón, morado, negro, plata, rojo, rosado, salmón, turquesa, verde y violeta).

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 32.00

7.- CAMBIO Y TRASLADO DE MOTOR DE VEHÍCULO

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se cambia el motor del vehículo determinado, previamente inscrito, por un motor registrado o no registrado.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Formulario notarial.
- Comprobante de Pago o contrato con firmas certificadas por notario.

C. BASE LEGAL

Arts. 20º, 21° y 22° del RIRPV.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción
- Formulario notarial, con firma del propietario certificada por notario, donde se indique el nuevo número de motor, tipo de combustible y cilindrada.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- La DUA (Declaración Única de Aduanas) con la cual se importó el motor, comprobante de pago de la empresa comercializadora o distribuidora de motores o el contrato privado con firmas legalizadas que acreditan la adquisición del mismo.

  Excepcionalmente, cuando no sea posible adjuntar cualquiera de los documentos anteriores y siempre que el motor a cambiar no se encuentre registrado en otro vehículo automotor, deberá adjuntarse un Certificado de Identificación Policial Vehicular, emitido por la DIPROVE o una entidad equivalente a nivel nacional, el cual sustentará la inscripción del cambio de motor y Declaración jurada con firmas del propietario certificadas por notario, indicando 1) la fecha de la adquisición, 2) valor de la adquisición y 3) la Imposibilidad de adjuntar los documentos sustentatorios de la propiedad.
- Cuando el cambio de motor trae como consecuencia la modificación, cilindrada, deberá adjuntar además, el Certificado de Conformidad de Modificación y el Certificado de revisión técnica vigente. Cuando se modifique el tipo de combustible o cuando se modifique el vehículo para combustión de GLP, GNV, sistemas bi-combustibles o Duales, se requerirá el Certificado de Conformidad de Conversión.

- Cuando vehículo tenga Placa de rodaje antigua, debe adjuntarse el Formato de Categoría y/o Uso del vehículo.

  Tratándose de **TRASLADO DE MOTOR,** deberá adjuntarse adicionalmente:
- Declaración jurada con firma del propietario del vehículo receptor certificada por notario, indicando que formó parte de otro vehículo indicando la placa del mismo
- El contrato con firma legalizada de la adquisición del motor
- Adjuntar autorización del titular del gravamen en documento privado con firma legalizada o la autorización de la autoridad judicial o administrativa, según sea el caso, si en la partida del vehículo originario conste gravámenes vigentes.
- Si la solicitud de traslado de motor corresponde a más de una oficina registral, previamente se deberá solicitar la baja correspondiente.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 32.00

8.- CAMBIO DE TIPO DE COMBUSTIBLE

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se modifica el tipo de combustión del vehículo.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Formulario notarial.
- Certificado de Conformidad de Conversión

C. BASE LEGAL

Art.20°, 21°, del RIRPV.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Formulario notarial, con firma legalizada del propietario o su representante autorizado, en la que se indique el nuevo combustible.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante
- Certificado de Conformidad de Conversión expedido por las personas jurídicas autorizadas por la Dirección General de Circulación Terrestre (SENATI, UNSA, UNÍ, entre otras) conteniendo datos tales como: que dicha modificación -cambio de combustible- no afecta negativamente la seguridad del vehículo, el tránsito terrestre, el medio ambiente o incumplen con las condiciones técnicas reglamentarias establecidas por el Reglamento Nacional de Vehículos. **Según Resolución Directorial Nº 14540-2007-MTC/15 (GLP) y Resolución Directorial Nº 3990-2005-MTC/15 (GNV), concordado con la Resolución Directorial Nº 15732002-MTC/15, los certificados de conformidad de conversión deberán estar suscritos por el ingeniero supervisor acreditado y el representante legal.**
- Cuando vehículo tenga Placa de rodaje antigua debe adjuntarse el Formato de Categoría y/o Uso del vehículo.
- Pago de derechos regístrales.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 14.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 32.00

9.- RETIRO TEMPORAL DE TRANSITO

A. NOCIÓN

Acto registrable, en virtud del cual, a un vehículo automotor debidamente inscrito se le otorga el retiro temporal voluntario del Sistema Nacional de Tránsito Terrestre. Este acto por su naturaleza es temporal es reversible.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Solicitud contenida en documento privado con firma legalizada ante notario.

C. BASE LEGAL

Art.54°del RIRPV.

D. REQUISITOS:

- Solicitud de inscripción.
- Documento privado con firma legalizada del propietario del bien ante notario indicando el motivo que lo sustenta.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- Adjuntar Placas Únicas Nacionales de Rodaje o en su defecto copia certificada de la denuncia policial por pérdida o robo de las mismas.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción	S/. 9.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 18.00

10.- RETIRO DEFINITIVO DE VEHICULO

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se da el retiro definitivo voluntario de un vehículo automotor del Sistema Nacional de Tránsito Terrestre, procediéndose al cierre en forma definitiva de la partida registral en el que consta inscrito el vehículo automotor. La solicitud del retiro debe hacerlo el propietario del vehículo.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Solicitud contenida en documento privado con firma legalizada ante notario.

C. BASE LEGAL

Art.55°del RIRPV.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Documento privado con firma legalizada del propietario del bien ante notario indicando el motivo que lo sustenta.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante.
- Adjuntar Placas Únicas Nacionales de Rodaje.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 0.00
B Derecho de Inscripción	S/. 0.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 0.00

11.- TRANSFERENCIA DE VEHÍCULO

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se transfiere la propiedad del vehículo automotor, dicha transferencia puede ser a título gratuito u oneroso. La transferencia prevista en el art. 25 del RPV sólo se refiere a transferencias efectuadas entre personas vivas.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Acta notarial de transferencia
- Se presume que una vez otorgada el acta, se ha hecho tradición del vehículo, salvo que se desprenda del documento lo contrario. En este último caso no podrá inscribirse el titulo y el Registrador deberá observarlo a fin de que mediante otro instrumento notarial ambas partes declaren que se ha hecho tradición del vehículo.

C. BASE LEGAL

Art.25°del RIRPV.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Acta notarial.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante (Notario, o sus dependientes debidamente acreditados).
- Acreditación de haber cancelado el Impuesto al Patrimonio Vehicular en caso corresponda, de conformidad con el art. 30 del DL 776 y Art. 1 de la ley 27616 y la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN). Aplicable sólo a vehículos con inscripción no mayores a 03 años desde el año siguiente a la fecha de la inmatriculación. De conformidad con el Art. 1 de la Ley 27616, concordado con el Art. 30-A Decreto Supremo N° 156-2004-EF, la administración del impuesto corresponde a las Municipalidades Provinciales, en cuya jurisdicción tenga su domicilio el propietario del vehículo.
  NOTA.- En el caso de transferencia a título oneroso, el Notario, en el acta de transferencia, deberá dar fe si se utilizó o no Medio de Pago. En caso de no cumplir con lo indicado, se procederá a informar a la SUNAT sobre el incumplimiento de esta obligación, conforme al Art. 7.4 de la Ley 28194.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

12.- TRANSFERENCIA POR FENECIMIENTO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

A. NOCIÓN

Acto por el cual se transfiere las acciones y derechos de uno de los cónyuges a favor del otro en virtud de la propuesta de partición de los bienes, debidamente aprobado por el Juez o Notario. En el caso que en la propuesta aprobada no conste el vehículo materia de solicitud de transferencia, se deberá presentar la Escritura Pública de división y partición de bienes.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Acta notarial de declaración de divorcio, sentencia judicial firme o Escritura Pública de división y partición en el que conste descrito el vehículo.

C. BASE LEGAL

Art. 33 del RIRPV.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Acta Notarial, Sentencia Judicial o Escritura Pública de División y Partición.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante (Notario, o sus dependientes debidamente acreditados).
- Previamente debe estar inscrito en el registro personal el fenecimiento de la sociedad conyugal.
- Acreditación de haber cancelado el Impuesto al Patrimonio Vehicular en caso corresponda de conformidad con el art. 30º del DL 776 y Art. 1º de la Ley 27616 y la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 482-2003-SUNARP/SN). Aplicable sólo a vehículos con inscripción no mayores a 03 años desde la fecha de la inmatriculación.

E. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 18.00
B Derecho de Inscripción	S/. 47.00
A + B = TOTAL S/.	S/. 65.00

13.- INSCRIPCIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE BIEN MUEBLE: CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN.

A. NOCIÓN

Acto por medio del cual se afecta un bien mueble mediante un acto jurídico, destinado a asegurar el cumplimiento de una obligación.

B.TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Contrato privado con firmas legalizadas en el caso que se traten de entidades financieras, en los demás casos mediante Escritura pública.

C. BASE LEGAL

Ley N° 28677: Ley de Garantía Mobiliaria.

D. REQUISITOS

- Solicitud de inscripción.
- Copia simple del documento nacional de identidad del presentante
- Contrato Privado con firmas legalizadas ante notario, en el caso que se traten de Entidades Financieras.
- Escritura Pública en los demás casos.
- Formulario de inscripción aprobado por SUNARP para dicho acto.
- El acto jurídico constitutivo de la garantía mobiliaria deberá contener como mínimo:
  - » Los datos que permitan la identificación incluyendo el domicilio, del constituyente, del acreedor garantizado y del deudor, así como la firma escrita o electrónica del primero.
  - » En caso de bienes no registrados, la declaración jurada del constituyente sobre su condición de propietario del bien mueble afectado en garantía mobiliaria.
  - » El valor del bien mueble, monto determinado o determinable del gravamen.
  - » La identificación y descripción del bien mueble.
  - » Indicar al Depositario, si lo hubiera. El plazo de vigencia de la garantía mobiliaria.
  - » La forma y condiciones de ejecución de la ejecución del bien mueble.
  - » Identificación de los representantes dependiendo del tipo de ejecución.

E. TASAS

A Derecho de Calificación	S/. 9.00
B Derecho de Inscripción 1.5 por mil del monto del acto	S/. Variable
A + B = TOTAL S/.	S/. Variable

CAPITULO SETIMO:
ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS

1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE FÁBRICA NAVAL

A. NOCION

Es el asiento provisional que se efectúa en el Registro de Embarcaciones Pesqueras, para asegurar el cumplimiento de la inscripción de la embarcación que no puede ser inscrita definitivamente. Esta anotación preventiva procede cuando el certificado de matrícula de la embarcación se encuentra en trámite. Vigencia: Tiene un plazo de vigencia de 60 días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha del asiento de presentación, plazo dentro del cual deberá subsanar el defecto advertido o cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 9 del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras para que la anotación preventiva se convierta en definitiva.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Documento privado original de la declaratoria de fábrica naval con firmas certificadas por notario, o escritura pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formulario de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Tratándose de embarcación pesquera construida en el extranjero, adjuntar el título de adquisición de la referida embarcación; si se trata de una embarcación pesquera construida en el país, debe adjuntar la declaratoria de fábrica naval otorgada por escritura pública o documento privado original con firmas legalizadas por notario, efectuada por el constructor a favor del adquiriente (si es casado debe indicar el nombre y documento de identidad de su cónyuge) en el que se consigne el nombre de la embarcación, material de casco, eslora, manga, puntal, características de proa y popa, la capacidad de carga en bodega expresada en m3 (salvo aquellas que tienen hasta 6.48 de AB en que puede omitirse dicha expresión), entre otros datos. Si se presenta el original de la declaratoria de fábrica con firmas legalizadas, ésta deberá contener una cláusula en la que se consigne el medio de pago utilizado o en todo caso señalar que no se utilizó medio de pago alguno y que se canceló en efectivo. Si se utilizó medio de pago, debe adjuntarse copia simple del documento que acredite su uso.

- Documento expedido por la autoridad competente de la Capitanía de puertos, que acredite que el certificado de matrícula se encuentra en trámite.
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40 ºy 167 del TUO RGRP. Arts. 1º, 7º, 9º, 23º, 24º del Reglamento del Registro de Embarcaciones Pesqueras, aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN (23/10/2002). Arts. 2009º, 2011º del Código Civil.

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00	0.60% UIT
B Derecho de Inscripción 1.5 por mil del monto del acto	S/. 14.00	0.40% UIT
A + B = TOTAL S/.	S/. 35.00	

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

2. ANTICIPO DE LEGÍTIMA

A. NOCIÓN

Anticipo de legítima o anticipo de herencia es aquella transferencia a título gratuito que efectúa el propietario de la embarcación pesquera a favor del anticipado, debiendo tener este la calidad de heredero forzoso. En el documento que se presente al registro debe identificarse el bien, indicarse el valor de la embarcación a ser transferida en anticipo de legítima y adjuntar la partida de nacimiento del beneficiario para acreditar su vínculo familiar con el otorgante.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Documento privado original con firmas certificadas por notario o escritura pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Escritura Pública, u original del documento privado con firma legalizadas por notario, con la intervención del anticipante y anticipado, en el que debe constar el valor asignado a la embarcación, así como la aceptación del referido anticipado.
- Debe indicarse los datos de inscripción (partida registral, matrícula, y otros elementos que identifiquen a la embarcación pesquera materia de anticipo de legítima).
- Adjuntar partida de nacimiento del anticipado (el beneficiario debe ser heredero forzoso del anticipante).
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Arts. 723º, 831º, 1621º, 1623, 1624º, 2009º, 2010º, 2011º, 2015º del Código Civil (25/07/1984). Arts. VI, 6º, 7º, 10º, 12º del Reglamento del Registro de Embarcaciones Pesqueras, aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN (23/10/2002).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00	0.60% UIT
B Derecho de Inscripción 1.5 por mil del monto del acto	S/. .00	2/1000 del valor de l a embarcación
A + B = TOTAL S/.	VARIABLE	

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

3.- CAMBIO DE NOMBRE, MATRÍCULA O CAMBIO DE CARACTERÍSTICAS

A. NOCIÓN

El nombre es la designación que se le da a la embarcación para distinguirla de otras. La importancia del nombre de una embarcación está vinculada al caso de búsqueda por razones de seguridad por pérdida de la embarcación en alta mar, pues el nombre se coloca en una parte visible de la estructura con determinadas dimensiones. El nombre va en la proa, en los lados, en el espejo para temas de identificación. La **Matrícula** es la inscripción de una embarcación que se efectúa en la Capitanía de Puertos. La matrícula está compuesta por un código alfanumérico que consta de 2 letras iniciales correspondientes al puerto de matrícula, seguido de 4 ó 5 dígitos que corresponden al número correlativo de inscripción y de 2 letras finales que indicarán: la 1ra el tipo de servicio y la 2da el ámbito donde cumplirá sus actividades; es decir, Marítimo, Fluvial o Lacustre.

En el caso de Paita las letras iniciales que corresponden al puerto de matrícula es: "PT"
Por Ej. **PT-12301-CM** / La Numeración es correlativa a la inscripción. / No cambia.

Las características de una embarcación son aquellos rasgos o cualidades que determinan y distinguen a una embarcación de otra, y están referidas a elementos principales como la eslora, manga, puntal, la capacidad de bodega expresada en m3, ó en AB (Arqueo Bruto), forma de proa, forma de popa, material y color del casco, marca del motor y modelo, número de serie, potencia, entre otros elementos que constan en el certificado de matricula o en la declaratoria de fábrica naval.

En este orden de ideas, el cambio de nombre, matrícula o cambio de características de una embarcación es la inscripción que va a actualizar aquellos atributos que identifican a la embarcación en la partida registral correspondiente con la finalidad de publicitar a terceros la situación jurídica de aquellos datos de relevancia registral que corresponden a la embarcación.

COMPETENCIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La competencia registral para la inscripción de una embarcación pesquera con relación a la primera inscripción de dominio, transferencias, cambio de características y otros actos no relativos a inscripción de garantías en una determinada Zona Registral, se encuentra determinada por el certificado de matrícula. El Certificado de Matrícula es el documento otorgado por la Capitanía de Puerto a las embarcaciones que han cumplido con efectuar su trámite de matrícula. Tiene validez permanente y debe ser refrendado anualmente.

Las siglas que corresponden a la de Capitanía de Puerto y la competencia de las zonas registrales donde deben inscribirse las embarcaciones pesqueras, son las siguientes:

COMPETENCIA POR ZONA REGISTRAL*

SIGLAS DE - CAPITANÍA DE PUERTO CAPITANÍA	ZONA REGISTRAL COMPETENTE
ZS - Zorritos	TUMBES
TA - Talara LB*, LT*, - Lobitos*, Lobitos* CB*, MA* - Cabo Blanco*, Mancora* NT*, NS* - Negritos*, Negritos*	ZR N° I - SULLANA
PT - Paita BY*, BR* - Bayovar* BA* - Bayovar* SA* - Sechura* LS* - Lomas*	ZR N° I - PIURA
PL - Pimentel	ZR N° II - CHICLAYO
IQ, YU - Iquitos, Yurimaguas	ZR N° IV - IQUITOS
PO, SY - Pacasmayo, Salaverry CM* - Chicama*	ZR N° V - TRUJILLO
PA - Pucallpa PUC* - Pucallpa*	ZR N° VI - PUCALLPA
CE - Chimbote CA* - Casma* HY* - Huarmey*	ZR N° VII - CHIMBOTE
CO, HO, SE ó SU*- Callao, Huacho, Supe CY - Chancay CA* - Carquín* (Huacho) AN* - Ancón* PA*, - Pucusana* PU* - Pucusana* CHO* - Chorrillos*	ZR N° IX - LIMA
PS, SN - Pisco, San Juan TM* - Tambo de Mora*	ZR N° XI - ICA (funciona en oficina Pisco)
MO, - Mollendo AO* - Atico* CH* - Chala* QA* - Quilca* (Mollendo-Matarani)	ZR N° XII -AREQUIPA (funciona en oficina Islay)
IO - Ilo	ZR N° XIII - Tacna (funciona en Oficina Registral de ILO)

- **Nota 1:** Los códigos que no tienen apostilla, corresponden a Capitanías de Puertos vigentes.

- **Nota 2:** Actualmente las capitanías de los puertos de "LB", "LT", (Lobitos), "CB" (Cabo Blanco), "MA" (Máncora), "NT", "NS" (Negritos), "BY", "BR", "BA" (Bayovar), "SA" (Sechura), "LS" (Lomas - Piura), "CM" Chicama (La Libertad), "PUC" (Pucallpa), "CA" (Casma), "HY" (Huarmey), "CA" (Carquín -Huacho-), "AN" (Ancón), "PA", "PU" Pucusana (Lima), "CHO" Chorrillos (Lima), "TM" (Tambo de Mora -Ica-), "AO" Atico (Arequipa), "CH" Chala (Arequipa), "QA" (Quilca, en Mollendo-Matarani) no existen, pero han sido considerados a modo didáctico, dado que existen criterios de búsqueda por publicidad con dichos códigos de capitanías.

- **Nota 3:** No se han considerado a las siguientes Capitanías con su correspondiente zona Registral competente:

SIGLAS DE - CAPITANÍA DE PUERTO	CAPITANÍA	ZONA REGISTRAL QUE DEBE SER LA COMPETENTE
PM - Puerto Maldonado	ZR N° X	Oficina registral de Puerto Maldonado
PU - Puno	ZR N° XIII	Oficina registral de Puno

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Copia certificada u original del Certificado de Matrícula expedido por la capitanía de puerto correspondiente (con la refrenda anual vigente).

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formulario de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Copia certificada del Certificado de Matrícula expedido por la capitanía de puerto correspondiente u original de dicho documento (con la refrenda anual vigente).
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Art. 11º del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN(23/10/2002). Art. C-010418 D.S. 028-DE-MGP (Reglamento de la Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres). Arts. 2009º, 2010º, 2011º Código Civil. Art. II Título Preliminar Ley Nº 27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00	0.60% UIT
B Derecho de Inscripción	S/. 18.00	0.50% UIT
A + B = TOTAL S/.	S/. 39.00	

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

4. CIERRE DE PARTIDA POR ENAJENACIÓN AL EXTRANJERO, SINIESTRO TOTAL O DESAPARICIÓN

A. NOCIÓN

Son las inscripciones que publicitan el cierre de partida por la transferencia al extranjero de una embarcación, el siniestro total, o la desaparición de la misma. Importancia: Su inscripción tiene por finalidad publicitar a terceros la situación jurídica del bien en la partida registral correspondiente.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Solicitud de cierre de partida con firma legalizada por notario.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formulario de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Solicitud de cierre de partida formulada por el interesado, con firma legalizada por notario, en la que se debe precisar la causa del cierre.
- Copia certificada de la resolución firme de cancelación de matrícula, emitida por la capitanía de puerto correspondiente.
- Copia certificada del certificado de matrícula expedida por la capitanía de puerto u original de dicho documento, con la constancia de que ha sido cancelada.
- Pago total de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

Nota:
Se cierra la partida de una nave de bandera peruana que va a cambiar de bandera cuando no existen cargas ni gravámenes vigentes. Si la nave cuenta con cargas o gravámenes vigentes, la cancelación de la matrícula sólo dará lugar a extender un asiento que publicite la cancelación de la matrícula por transferencia al extranjero.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Arts. 6, 7 k), 32º, 34º del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN(23/10/02). Ley N° 26620 - Ley de Control y Vigilancia de las actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres. Arts. C-010420, C010422, del Reglamento de la Ley N° 26620, aprobado por D.S. Nº028-DE-MGP (02/06/2001). Arts. 2009º, 2010º, 2011º Código Civil. Art. II Título Preliminar Ley Nº 27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00	0.60% UIT
B Derecho de Inscripción	S/. 50.00	1.40% UIT
A + B = TOTAL S/.	S/. 71.00	

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

5. INSCRIPCIÓN DE DERECHOS ADMINISTRATIVOS: INCREMENTO DE FLOTA Y PERMISO DE PESCA

A. NOCIÓN

A través de estas incripciones se publicitan los derechos administrativos de incremento de flota y del permiso de pesca que otorga el Ministerio de la Producción mediante la resolución de la entidad competente de dicho ministerio. Importancia: Su inscripción tiene por finalidad publicitar a terceros los derechos administrativos otorgador por PRODUCE en la partida registral de la embarcación pesquera.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Copia autenticada o certificada de la resolución de la entidad competente que otorga los derechos mencionados.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formulario de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Copia autenticada por funcionario competente del Ministerio de la Producción (PRODUCE) de la resolución de incremento de flota o permiso de pesca, que haya quedado firme o agotado la vía administrativa en los que deben constar los requisitos establecidos en el Art. 21° del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras.
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167º TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Arts. 1º, 7º, 14º, 15º, 21º del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN (23/10/02). Ley N° 26920 (02/02/1998) - Ley que exceptúa del requisito de incremento de flota al que se refiere el Artículo 24 de la Ley General de Pesca, a aquellos armadores que cuenten con embarcaciones

de madera de hasta 110 M3. D.S. Nº 003-98-PE (Reglamento) - Reglamento de la Ley Nº 26920 para la operación de embarcaciones pesqueras de madera con capacidad de bodega de hasta 110 m3. Arts. 2009º, 2010º, 2011º Código Civil. Art. II Título Preliminar Ley Nº 27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00	0.60% UIT
B Derecho de Inscripción	S/. 50.00	1.40% UIT
A + B = TOTAL S/.	S/. 71.00	

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

6. PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

A. NOCIÓN

A través de este acto se incorpora y publicita por primera vez la inscripción de la propiedad de una persona respecto a una embarcación, en el registro de propiedad de embarcaciones pesqueras. Importancia: Su inscripción tiene por finalidad incorporar el bien al tráfico jurídico y publicitar a terceros la situación jurídica del bien patrimonial de la persona.

B. TÍTULO QUE DA MÉRITO

- Documento original con firmas certificas por notario de la declaratoria de fábrica naval, o escritura pública.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Formulario de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito, salvo que se trate de presentación electrónica.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Tratándose de embarcación pesquera construida en el extranjero, adjuntar el título de adquisición de la referida embarcación. Si se trata de una embarcación pesquera construida en el país, adjuntar la declaratoria de fábrica naval otorgada por escritura pública o documento privado original con firmas legalizadas por notario, efectuada por el constructor a favor del adquiriente (si es casado debe indicar el nombre y documento de identidad de su cónyuge) en el que se consigne el nombre de la embarcación, material de casco, eslora, manga, puntal, características de proa y popa, la capacidad de carga en bodega expresada en m3 (salvo aquellas que tienen hasta 6.48 de AB en que puede omitirse dicha expresión), entre otros datos. Si se presenta el original de la declaratoria de fábrica con firmas legalizadas, deberá contener una cláusula en la que se consigne el medio de pago utilizado o en todo caso señalar que no se utilizó medio de pago alguno y que se canceló en efectivo. Si se utilizó medio de pago, debe adjuntarse copia simple del documento que acredite su uso.

- Certificado de matrícula expedido en original o copia certificada por el funcionario competente de la Capitanía de Puerto correspondiente del Ministerio de Defensa, con la refrenda anual vigente.
- En caso de la inexistencia o no funcionamiento del astillero constructor, se presentará la certificación del Ministerio de Defensa y la constatación de fábrica naval otorgada por perito naval acreditado, con los datos requerido en la Viñeta #3 que antecede.
- Resolución de autorización de incremento de flota (que haya quedado firme o agotado la vía administrativa) otorgada por el Ministerio de la Producción (PRODUCE), en caso de embarcaciones mayores a 32,6 m3 de capacidad de carga en bodega.
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167 TUO Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Arts. 24º, 26º D.L. Nº 25977 (Ley General de Pesca). Art. 31, 34, 35 D.S. 012-2001-PE (Reglamento de la Ley General de Pesca). Arts. VI, 1º, 6º, 7º, 9º, 14º, 17º, 21º del Reglamento del Registro de Propiedad de Embarcaciones Pesqueras, aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN (23/10/2002). Art. 1° del D.S. N° 031-2001-PE (22/07/2001), precisado por D.S. N° 037-2001-PE (27/11/2001) - Establecen disposiciones relativas al otorgamiento de autorizaciones de incremento de flota y permisos de pesca para embarcaciones de madera. Ley 28194 - Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía. Art. 4º D.S. 047-2004-EF (Rgto de dicha Ley) Reglamento de la Ley Nº 28194, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía. Arts. 4º, 7º D.S. Nº 150-2007-EF (TUO de la Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía). Arts. 2009º, 2010º, 2011º Código Civil. Art. C-010418 D.S. 028-DE-MGP (Reglamento de la Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres). Art. II Título Preliminar Ley Nº 27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 108.00 3% UIT
B Derecho de Inscripción	S/. 2/1000 del valor de la construcción
A + B = TOTAL S/.	VARIABLE

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

7. TRANSFERENCIAS DE DOMINIO (compraventa, dación en pago, permuta, adjudicación, cesión de derechos, cesión de posición contractual, aporte, transferencias, subrogación, novación, transmisión sucesoria, etc.

A. NOCIÓN

Son las inscripciones que publicitan las transferencias dominiales tales como los contratos de opción de compra o de venta, dación en pago, permuta, aportes, así como de cualquier acto y/o contrato que genere la transferencia de propiedad en la partida registral de la embarcación pesquera, incluyendo los derivados de los contrato de arrendamientos financieros u otros derechos reales de una determinada embarcación, así como de cualquier acto, contrato o sentencia judicial de transferencia de dominio en los que ellos consten.

B. TÍTULOS QUE DAN MÉRITO

- Documento público que contiene el acto traslativo de dominio o documento privado cuando corresponda.

C. DIARIO DE PRESENTACIÓN

- Local

D. REQUISITOS

- Solicitud de Inscripción debidamente llenada y suscrita.
- Copia del documento de identidad del presentante.
- Documento Público que contiene el acto traslativo de dominio (indicando la partida en la cual se encuentra inscrita la embarcación, el número de matrícula u otro dato que la identifique), indicando el valor del bien y de ser el caso, su cancelación.
- Cuando se transfiera la propiedad por transmisión sucesoria deberá presentarse el testamento, sentencia o acta notarial de sucesión intestada, previamente inscrito en el Registro respectivo.
- En los casos de transferencia por fusión, escisión o reorganización, deberá presentarse declaración jurada con firmas legalizadas del representante de la propietaria (sociedad absorbente) consignando el valor del bien; siempre que del instrumento respectivo no conste dicho valor.
- Pago de derechos registrales.
- Otros, según calificación registral y disposiciones legales vigentes.

E. BASE LEGAL

Arts. III, V, 1º, 3º, 12º, 15º, 17º, 31º, 32º, 40º y 167º TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN (30/03/05). Arts. 24º, 26º, 51º, 52º del D.L. N° 25977 (25/12/1992) - Ley General de Pesca. D.S. Nº 012-2001-PE - Reglamento de la Ley General de Pesca. Arts. VI, 1º, 6º, 7º, 10º del Reglamento del Registro de Embarcaciones Pesqueras, aprobado por Resolución N° 479-2002-SUNARP/SN (23/10/2002). Arts. 2009º, 2010º, 2011º del Código Civil (25/07/1984).

F. TASA REGISTRAL

A Derecho de Calificación	S/. 21.00 0.60% UIT
B Derecho de Inscripción	S/. .00 2/1000 del valor del precio de venta, ó 1.40% UIT en caso de acto invalorado
A + B = TOTAL S/.	VARIABLE

Nota: UIT 2010 = S/ 3,600

TERCERA PARTE:

ANEXOS

A. Directorio de las 58 Oficinas Registrales y su competencia territorial
B. Directorio de las 05 Oficinas del Registro Minero y su competencia territorial
C. Directorio de las oficinas del Registro de Embarcaciones Pesqueras
D. Directorio de de las Salas del Tribunal Registral y su Competencia Territorial
E. Sumillas de los Precedentes de Observancia Obligatoria
F. Tasas Registrales del año 2010

ANEXO "A"[1]
DIRECTORIO DE LAS 58 OFICINAS REGISTRALES Y SU COMPETENCIA TERRITORIAL

(1) **NOTA**.- LOS GRÁFICOS (MAPAS) DEL PRESENTE ANEXO "A", SON UNA COLABORACIÓN DEL CAS DE LA ZONA REGISTRAL N° I SEDE PIURA, **ARQ. JORGE GUTIÉRREZ CASTRO.**

ZONA REGISTRAL Nº I-SEDE PIURA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE TUMBES Y PIURA

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 03

1. **OFICINA REGISTRAL DE PIURA.** DIRECCIÓN: AV. LUIS ANTONIO EGUIGUREN Nº770 (SEDE PRINCIPAL). **TELÉFONOS:** (073) 337043 / 305053 / 303792 / 305168

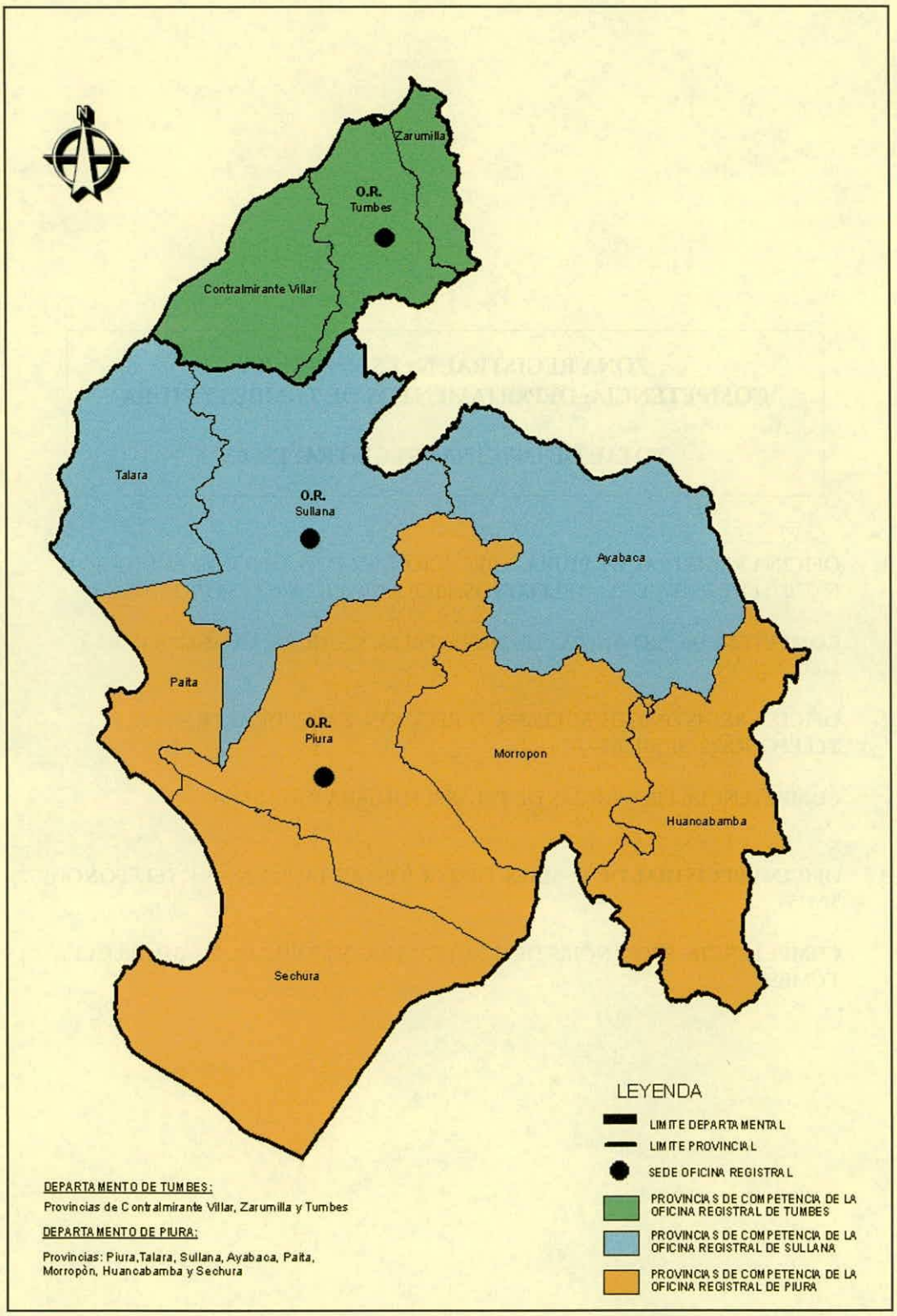
   COMPETENCIA: PROVINCIAS DE PIURA, PAITA, SECHURA, HUANCABAMBA Y MORROPÓN

2.- **OFICINA REGISTRAL DE SULLANA.** DIRECCIÓN: CALLE UGARTE Nº 752. **TELÉFONO:** (073) 501765

   COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TALARA, SULLANA Y AYABACA.

3.- **OFICINA REGISTRAL DE TUMBES.** DIRECCIÓN: AV. TACNA Nº 394. **TELÉFONO:** (072) 523354

   COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CONTRALMIRANTE VILLAR, ZARUMILLA Y TUMBES.


N
Zarumilla
O.R.
Tumbes
Contralmirante Villar
Talara
O.R.
Sullana
Ayabaca
Paita
O.R.
Piura
Morropon
Huancabamba
Sechura
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE TUMBES
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE SULLANA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE PIURA
DEPARTAMENTO DE TUMBES:
Provincias de Contralmirante Villar, Zarumilla y Tumbes
DEPARTAMENTO DE PIURA:
Provincias: Piura,Talara, Sullana, Ayabaca, Paita, Morropòn, Huancabamba y Sechura

ZONA REGISTRAL Nº II-SEDE CHICLAYO
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE LAMBAYEQUE, CAJAMARCA Y AMAZONAS

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 06

1- **OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO.** DIRECCIÓN: AV. JOSÉ BALTA N° 109–111 (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONOS: (074) 233381 / 232938

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CHICLAYO, LAMBAYEQUE Y FERREÑAFE

2.- **OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA.** DIRECCIÓN: MARIO ARTEAGA Nº365-CAJAMARCA. TELÉFONO: (076) 827492

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CAJAMARCA, SAN PABLO, CAJABAMBA, CELENDÍN, SAN MARCOS, CONTUMAZÁ Y SAN MIGUEL

3.- **OFICINA REGISTRAL DE CHACHAPOYAS.** DIRECCIÓN: JR. AMAZONAS N° 505 TELÉFONO: (041) 477067

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE BONGARÁ, CHACHAPOYAS, LUYA Y RODRÍGUEZ DE MENDOZA

4.- **OFICINA REGISTRAL DE CHOTA.** DIRECCIÓN: AV. TODOS LOS SANTOS N° 1147 TELÉFONO: (076) 351573.

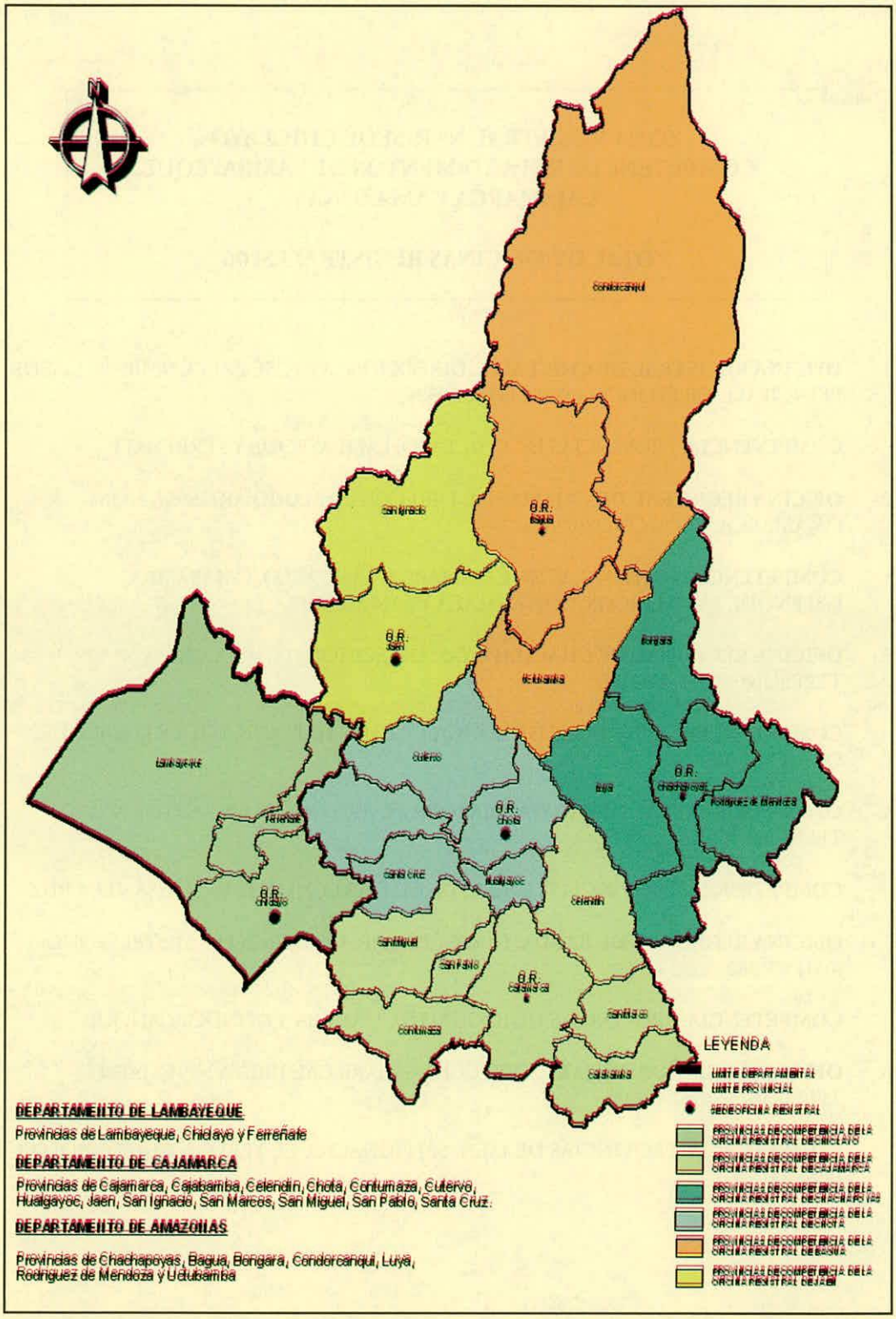
COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CHOTA, CUTERVO, HUALGAYOC Y SANTA CRUZ

5.- **OFICINA REGISTRAL DE BAGUA.** DIRECCIÓN: JR. COMERCIO N° 312 TELÉFONO: (041) 471682

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE BAGUA, UTCUBAMBA Y CONDORCANQUI

6.- **OFICINA REGISTRAL DE JAÉN.** DIRECCIÓN: MARISCAL URETA Nº917-JAÉN TELÉFONO: (076) 431256

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE JAÉN, SAN IGNACIO, CUTERVO Y CHOTA (SÓLO 1 DISTRITO)


LEYENDA
DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE
Provincias de Lambayeque, Chiclayo y Ferreñafe
DEPARTAMENTO DE CAJAMARCA
Provincias de Cajamarca, Cajabamba, Celendín, Chota, Contumaza, Cutervo, Hualgayoc, Jaén, San Ignacio, San Marcos, San Miguel, San Pablo, Santa Cruz.
DEPARTAMENTO DE AMAZONAS
Provincias de Chachapoyas, Bagua, Bongara, Condorcanqui, Luya, Rodríguez de Mendoza y Utcubamba

ZONA REGISTRAL Nº III-SEDE MOYOBAMBA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 03

1.- **OFICINA REGISTRAL DE MOYOBAMBA.** DIRECCIÓN: JR. CALLAO Nº587-MOYOBAMBA (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONOS: (042) 561335 / 562250

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE MOYOBAMBA Y RIOJA

2.- **OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO.** DIRECCIÓN: JR. RAMÍREZ HURTADO N° 284-TARAPOTO. TELÉFONO: (042)522653

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE EL DORADO, LAMAS, PICOTA Y SAN MARTÍN

3.- **OFICINA REGISTRAL DE JUANJUÍ.** DIRECCIÓN: ESQ. MIGUEL GRAU Nº514 Y MARISCAL CASTILLA. TELÉFONO: (042)545147

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TOCACHE, MARISCAL CÁCERES, HUALLAGA Y BELLAVISTA


N
Rioja
O.R.
Moyobamba
Lamas
O.R. TARAPOTO
San Martin
El Dorado
Huallaga
Picota
O.R. JUANJUI
Mariscal Caceres
Bellavista
Tocache
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE JUANJUI
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE MOYOBAMBA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO
DEPARTAMENTO DE SAN MARTIN:
Provincias: Bellavista, El Dorado, Huallaga, Lamas,
Mariscal Caceres, Moyobamba, Picota, Rioja, San Martin y Tocache

ZONA REGISTRAL Nº IV-SEDE IQUITOS
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE LORETO

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 02

1.- **OFICINA REGISTRAL DE IQUITOS.** DIRECCIÓN: JR. ARICA Nº 564 – IQUITOS (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (065) 23-1981

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE LORETO, MARISCAL RAMÓN CASTILLA, MAYNAS, REQUENA Y UCAYALI

2.- **OFICINA REGISTRAL DE YURIMAGUAS.** DIRECCIÓN: CALLE TENIENTE CÉSAR LÓPEZ Nº201- YURIMAGUAS. TELÉFONO: (065) 35-2681

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE ALTO AMAZONAS Y DATEM DEL MARAÑÓN


N
Maynas
O.R. IQUITOS
Loreto
Mariscal Ramon Castilla
Datem del Marañon
O.R. YURIMAGUAS
Alto Amazonas
Requena
Ucayali
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE IQUITOS
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE YURIMAGUAS
DEPARTAMENTO DE LORETO:
Provincias: Alto Amazonas, Datem de Marañon, Loreto Mariscal Ramon Castilla, Maynas, Requena y Ucayali

ZONA REGISTRAL Nº V-SEDE TRUJILLO
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 05

1.- **OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO.** DIRECCIÓN: AV. LARCO 1212. URB. LOS PINOS-TRUJILLO (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (044) 284112 (044) 282153

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE VIRU, TRUJILLO, ASCOPE Y GRAN CHIMU

2.- **OFICINA REGISTRAL DE SAN PEDRO DE LLOC.** DIRECCIÓN: AV. DOS DE MAYO S/N TELÉFONO: (044) 528394

COMPETENCIA: PROVINCIA DE PACASMAYO

3.- **OFICINA REGISTRAL DE CHEPÉN.** DIRECCIÓN: MZ. C. LOTE 1. URB. PALMA BELLA TELÉFONO: (044) 561952

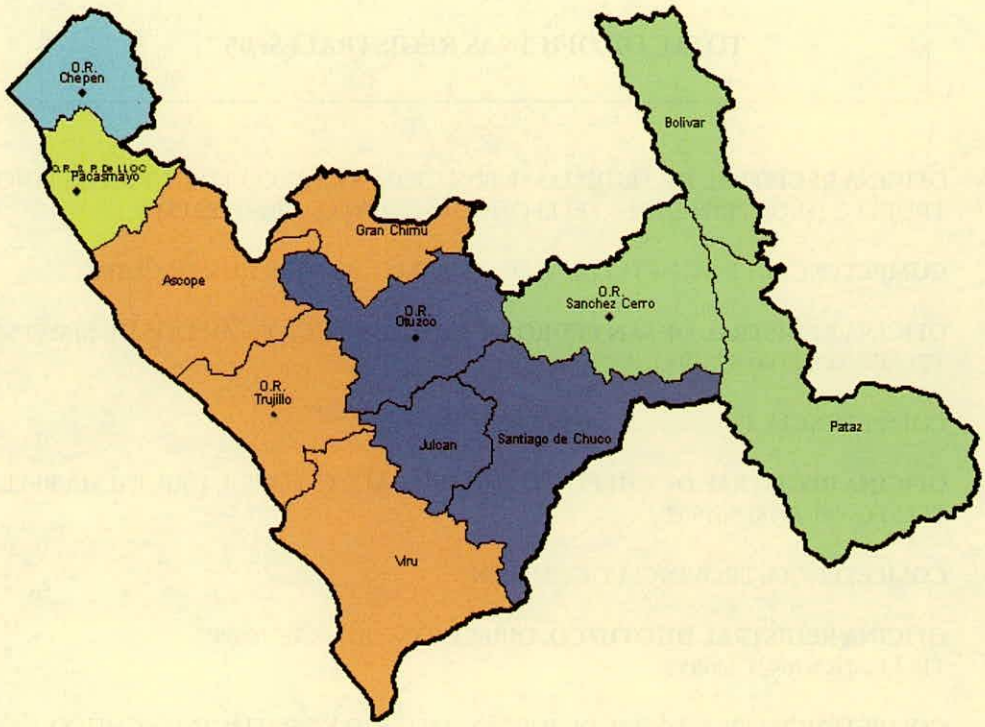
COMPETENCIA: PROVINCIA DE CHEPÉN

4.- **OFICINA REGISTRAL DE OTUZCO.** DIRECCIÓN: JR. GRAU Nº688 TELÉFONO: (044) 436052

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE JULCÁN, OTUZCO Y SANTIAGO DE CHUCO

5.- **OFICINA REGISTRAL DE SÁNCHEZ CARRIÓN (HUAMACHUCO)** DIRECCIÓN: CALLE SAN MARTÍN Nº 380-HUAMACHUCO TELÉFONO: (044) 441027

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE BOLÍVAR, SÁNCHEZ CARRIÓN Y PATAZ



LEYENDA

- LIMITE DEPARTAMENTAL
- LIMITE PROVINCIAL
- SEDE OFICINA REGISTRAL
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHEPEN
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE SAN PEDRO DE LLOC
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE OTUZCO
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE SANCHEZ CARRION (HUAMACHUCO)

DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD

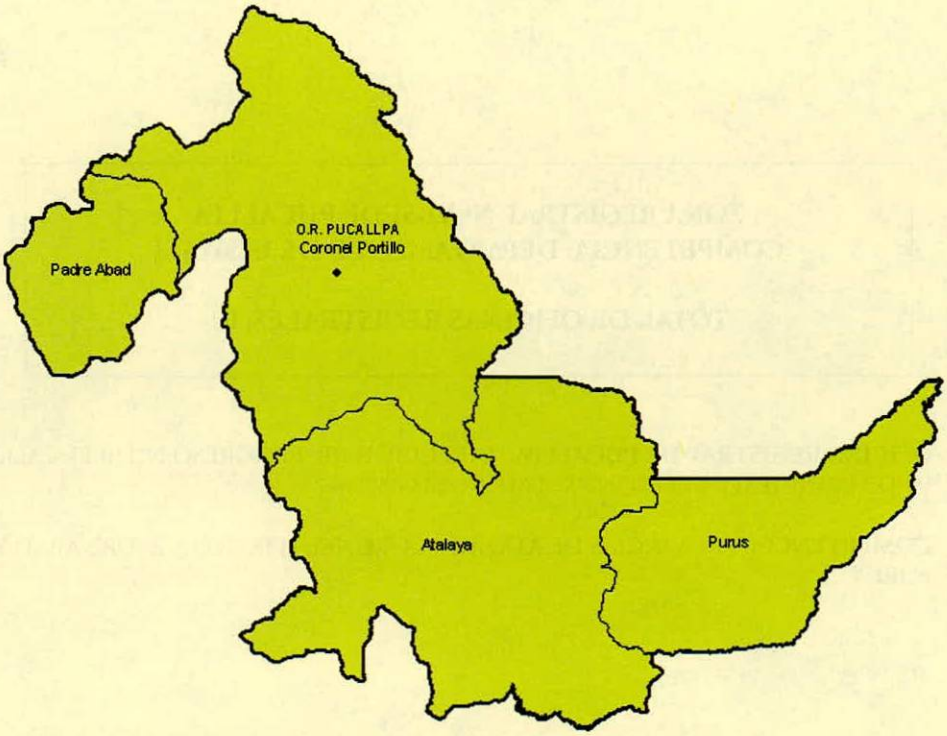
Provincias de Ascope, Bolivar, Chepen, Gran Chimu, Julcan, Otuzco, Pacasmayo, Pataz, Sanchez Carrion, Santiago de Chuco, Trujillo y Viru

ZONA REGISTRAL Nº VI-SEDE PUCALLPA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE UCAYALI

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 01

1.- **OFICINA REGISTRAL DE PUCALLPA.** DIRECCIÓN: JR. PROGRESO N°150-PUCALLPA (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONOS: (061) 572288 / 575047

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE ATALAYA, CORONEL PORTILLO, PADRE ABAD Y PURÚS



LEYENDA

- LIMITE DEPARTAMENTAL
- LIMITE PROVINCIAL
- SEDE OFICINA REGISTRAL
- PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO

DEPARTAMENTO DE UCAYALI

Provincias de Atalaya, Coronel Portillo, Padre Abad y Purus.

ZONA REGISTRAL Nº VII-SEDE HUARAZ
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE ANCASH

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 03

1.- **OFICINA REGISTRAL DE HUARAZ.** DIRECCIÓN: JR. FRANCISCO ARAOS Nº128-DISTRITO DE INDEPENDENCIA (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (043) 421301

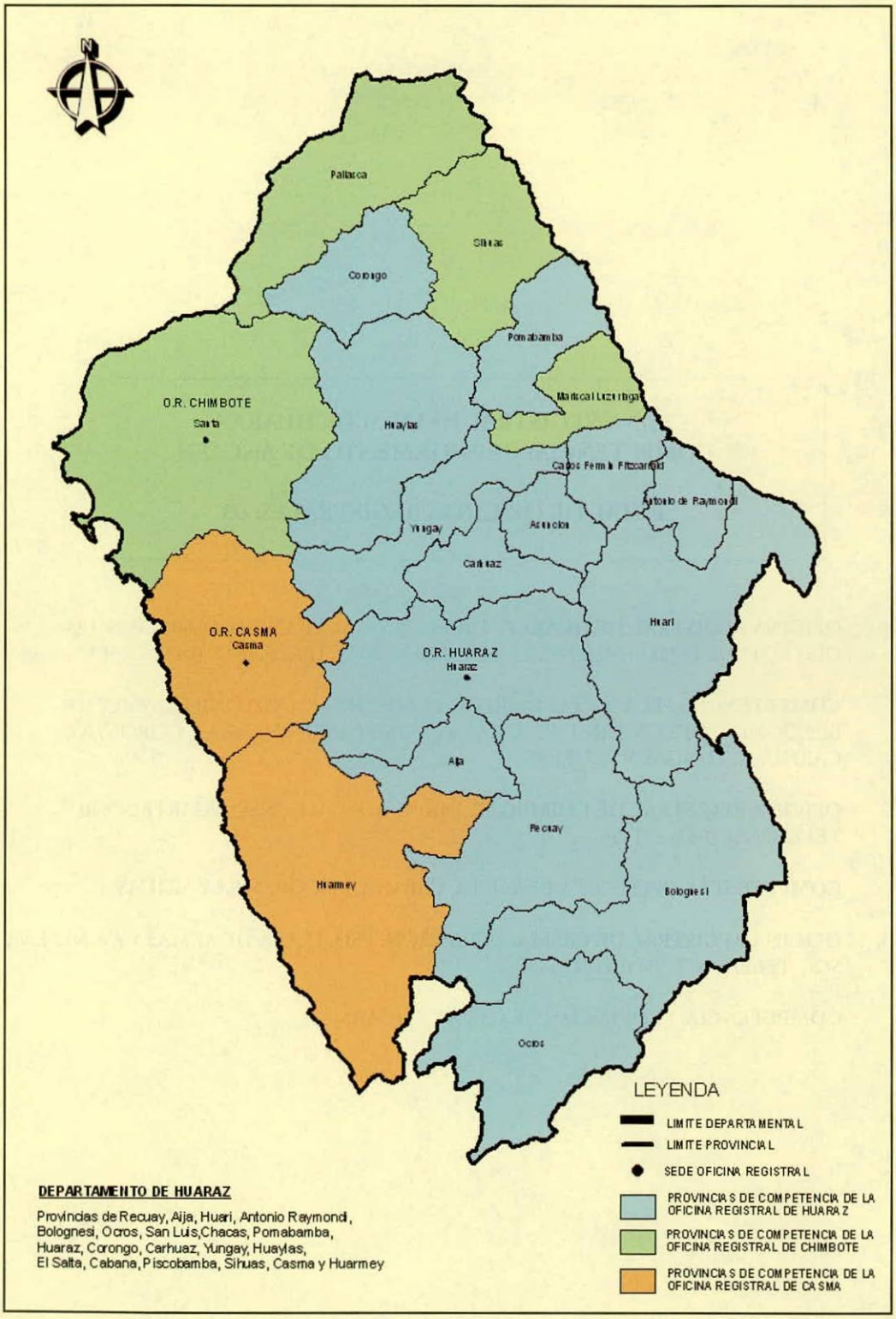
COMPETENCIA: PROVINCIAS DE RECUAY, AIJA, HUARI, ANTONIO RAYMONDI, BOLOGNESI, OCROS, SAN LUIS, CHACAS, POMABAMBA, HUARAZ, CORONGO, CARHUAZ, YUNGAY Y HUAYLAS

2.- **OFICINA REGISTRAL DE CHIMBOTE.** DIRECCIÓN: ALFONSO UGARTE N°840 TELÉFONO: (043) 321486

COMPETENCIA: PROVINCIA EL SANTA, CABANA, PISCOBAMBA Y SIHUAS

3.- **OFICINA REGISTRAL DE CASMA.** DIRECCIÓN: ESQ. PLAZA DE ARMAS Y AV. NEPEÑA S/N. TELÉFONO: (043) 412178

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CASMA Y HUARMEY



DEPARTAMENTO DE HUARAZ

Provincias de Recuay, Aija, Huari, Antonio Raymondi, Bolognesi, Ocros, San Luis, Chacas, Pomabamba, Huaraz, Corongo, Carhuaz, Yungay, Huaylas, El Salta, Cabana, Piscobamba, Sihuas, Casma y Huarmey

ZONA REGISTRAL Nº VIII-SEDE HUANCAYO
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE JUNÍN, HUANUCO Y PASCO

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 07

1.- **OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO.** DIRECCIÓN: JR. ATALAYA Nº1250-EL TAMBO (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONOS: (064) 247724 / 241714

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TAYACAJA (DPTO. HUANCAVELICA), CONCEPCIÓN, JAUJA, CHUPACA Y HUANCAYO.

2.- **OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO.** DIRECCIÓN: JR. 28 DE JULIO Nº1162. TELÉFONOS: (062) 513228 / 517575

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE PACHITEA, PUERTO INCA, YAROWILCA, AMBO, DOS DE MAYO, HUACAYBAMBA, HUANUCO, LAURICOCHA, MARAÑON y HUAMALIES (Distritos de Arancay, Jircan, Singa, Tantamayo, Jacas Grande, Llanta, Puños, Miraflores y Chavin de Pariarca)

3.- **OFICINA REGISTRAL DE LA MERCED.** DIRECCIÓN: JR. AREQUIPA Nº465-LA MERCED. TELÉFONO: (064) 532574

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CHANCHAMAYO Y OXAPAMPA

4.- **OFICINA REGISTRAL DE TINGO MARÍA.** DIRECCIÓN: JR. CHICLAYO Nº265-TINGO MARÍA. TELÉFONO: (062) 562648

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE LEONCIO PRADO Y HUAMALÍES (Distritos de Monzón y Punchao)

5.- **OFICINA REGISTRAL DE SATIPO** DIRECCIÓN: JR. FRANCISCO IRAZOLA Nº130-SATIPO. TELÉFONO: (064) 545852

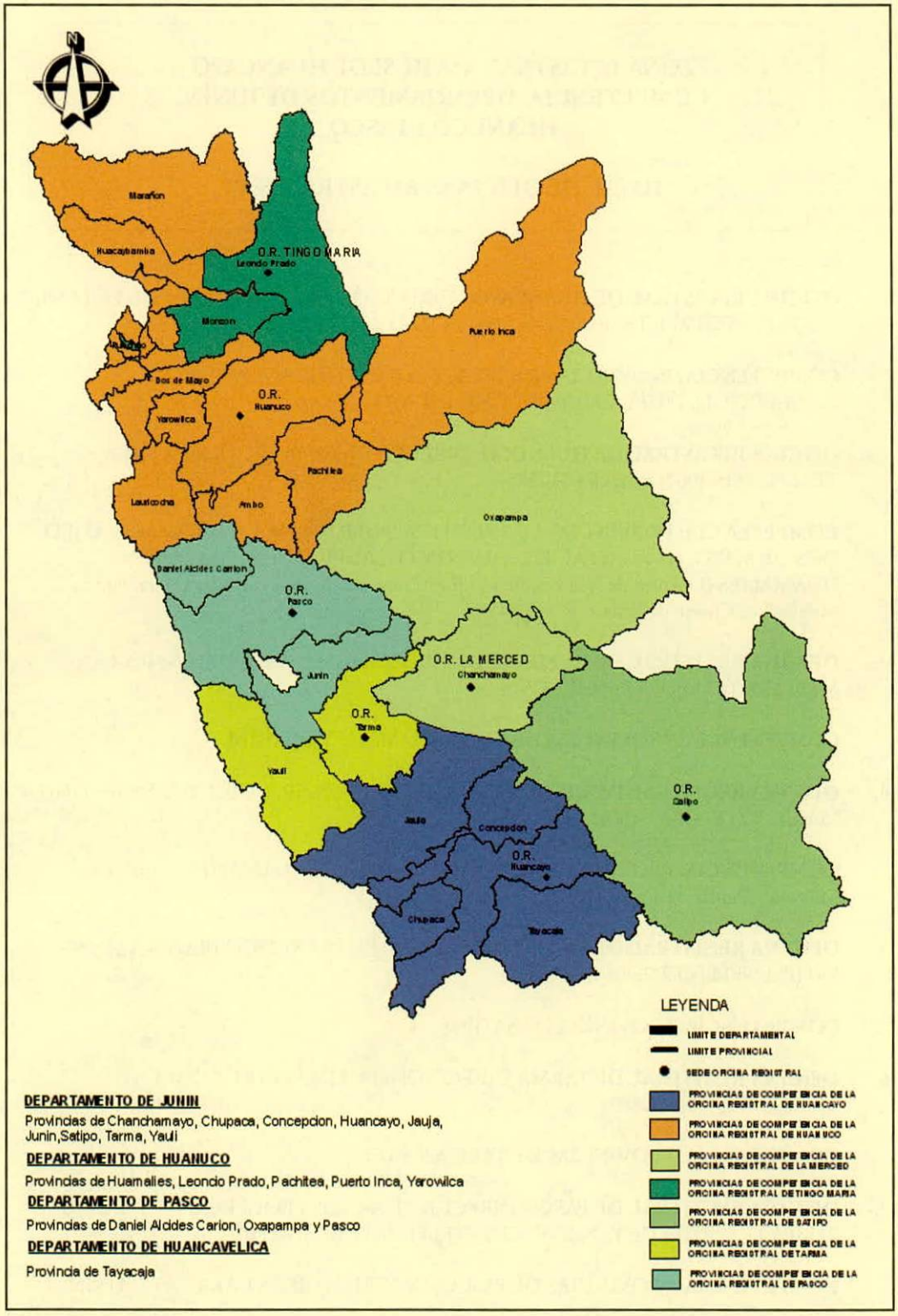
COMPETENCIA: PROVINCIA DE SATIPO

6.- **OFICINA REGISTRAL DE TARMA** DIRECCIÓN: JR. LIMA Nº183-TARMA. TELÉFONO: (064) 323899

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TARMA Y YAULI

7.- **OFICINA REGISTRAL DE PASCO** DIRECCIÓN: AV. LOS PROCERES Nº502-SAN JUAN PAMPA-DISTRITO DE YANACANCHA. TELÉFONO: (063) 421201

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE PASCO, DANIEL ALCIDES CARRIÓN Y JUNÍN



DEPARTAMENTO DE JUNIN

Provincias de Chanchamayo, Chupaca, Concepcion, Huancayo, Jauja, Junin, Satipo, Tarma, Yauli

DEPARTAMENTO DE HUANUCO

Provincias de Huamalies, Leoncio Prado, Pachitea, Puerto Inca, Yarowilca

DEPARTAMENTO DE PASCO

Provincias de Daniel Alcides Carion, Oxapampa y Pasco

DEPARTAMENTO DE HUANCAVELICA

Provincia de Tayacaja

ZONA REGISTRAL Nº IX-SEDE LIMA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE LIMA

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 06

1.- **OFICINA REGISTRAL DE LIMA.** DIRECCIÓN: AV. EDGARDO REBAGLIATI Nº 561-JESÚS MARÍA (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (01) 3112360

SEDE DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES: AV. MARIÁTEGUI Nº1237 ESQUINA CON HUÁSCAR Nº1584-JESÚS MARÍA

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE LIMA CANTA Y HUAROCHIRÍ

2.- **OFICINA REGISTRAL DE CALLAO.** DIRECCIÓN: AV. SAÉNZ PEÑA Nº1329 TELÉFONO: (01) 4532344

COMPETENCIA: PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

3.- **OFICINA REGISTRAL DE CAÑETE.** DIRECCIÓN: JR. GRAU Nº483-DISTRITO SAN VICENTE. TELÉFONOS: (01) 5811548 / 5813446

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CAÑETE Y YAUYOS

4.- **OFICINA REGISTRAL DE BARRANCA.** DIRECCIÓN: CALLE PRIMAVERA Nº200 TELÉFONO: (01) 2352830

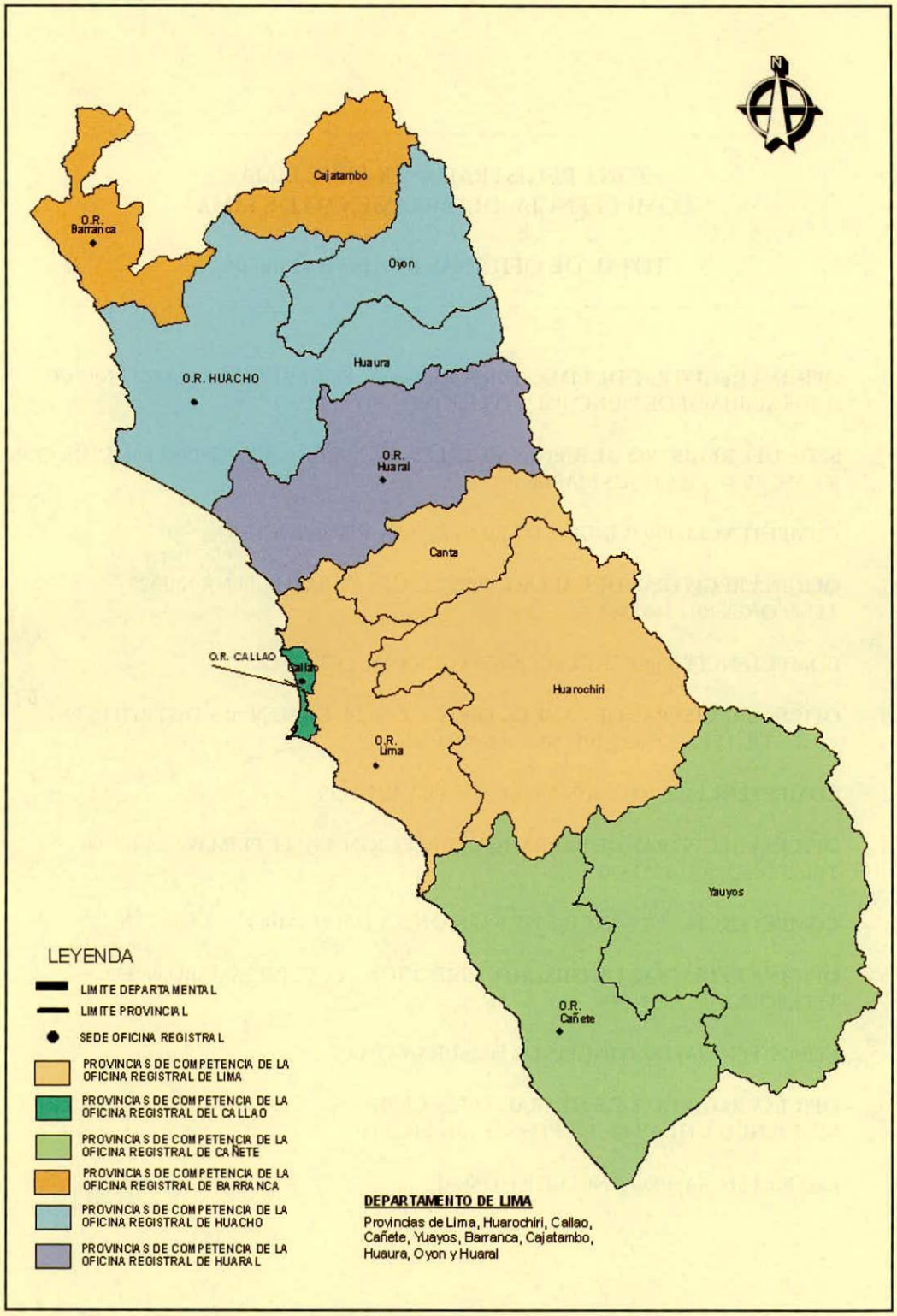
COMPETENCIA: PROVINCIAS DE BARRANCA Y CAJATAMBO

5.- **OFICINA REGISTRAL DE HUACHO.** DIRECCIÓN: AV. TÚPAC AMARU Nº299 TELÉFONO: (01) 2391988

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE HUAURA Y OYÓN

6.- **OFICINA REGISTRAL DE HUARAL.** DIRECCIÓN: CALLE LAS CUCARDAS Nº267, URB. RESIDENCIAL HUARAL. TELÉFONO: (01) 2461511

COMPETENCIA: PROVINCIA DE HUARAL


Cajatambo
O.R. Barranca
Oyon
Huaura
O.R. HUACHO
O.R. Huaral
Canta
O.R. CALLAO
Callao
Huarochiri
O.R. Lima
Yauyos
O.R. Cañete
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE CAÑETE
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE BARRANCA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUACHO
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE HUARAL
DEPARTAMENTO DE LIMA
Provincias de Lima, Huarochiri, Callao, Cañete, Yuayos, Barranca, Cajatambo, Huaura, Oyon y Huaral

ZONA REGISTRAL NºX-SEDE CUSCO
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE CUSCO, APURÍMAC Y MADRE DE DIOS

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 06

1.- **OFICINA REGISTRAL DE CUSCO.** DIRECCIÓN: AV. MANCO INCA Nº210-CUSCO (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (084)581063

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CUSCO, ANTA, CALCA, URUBAMBA, PARURO, QUISPICANCHIS Y PAUCARTAMBO

2.- **OFICINA REGISTRAL DE APURÍMAC.** DIRECCIÓN: JR. CUSCO Nº 717- ABANCAY TELÉFONO: (083)321169

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE ANTABAMBA, GRAU, COTABAMBAS, AIMARAES Y ABANCAY

3.- **OFICINA REGISTRAL DE MADRE DE DIOS.** DIRECCIÓN: AV. DOS DE MAYO Nº 1101-PUERTO MALDONADO. TELÉFONO: (082)571670

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TAMBOPATA, MANU Y TAHUAMANU.

4.- **OFICINA REGISTRAL DE QUILLABAMBA.** DIRECCIÓN: PROLONG. MARTÍN PÍO CONCHA Nº512 – 514-DISTRITO DE SANTA ANA. TELÉFONO: (084)281659

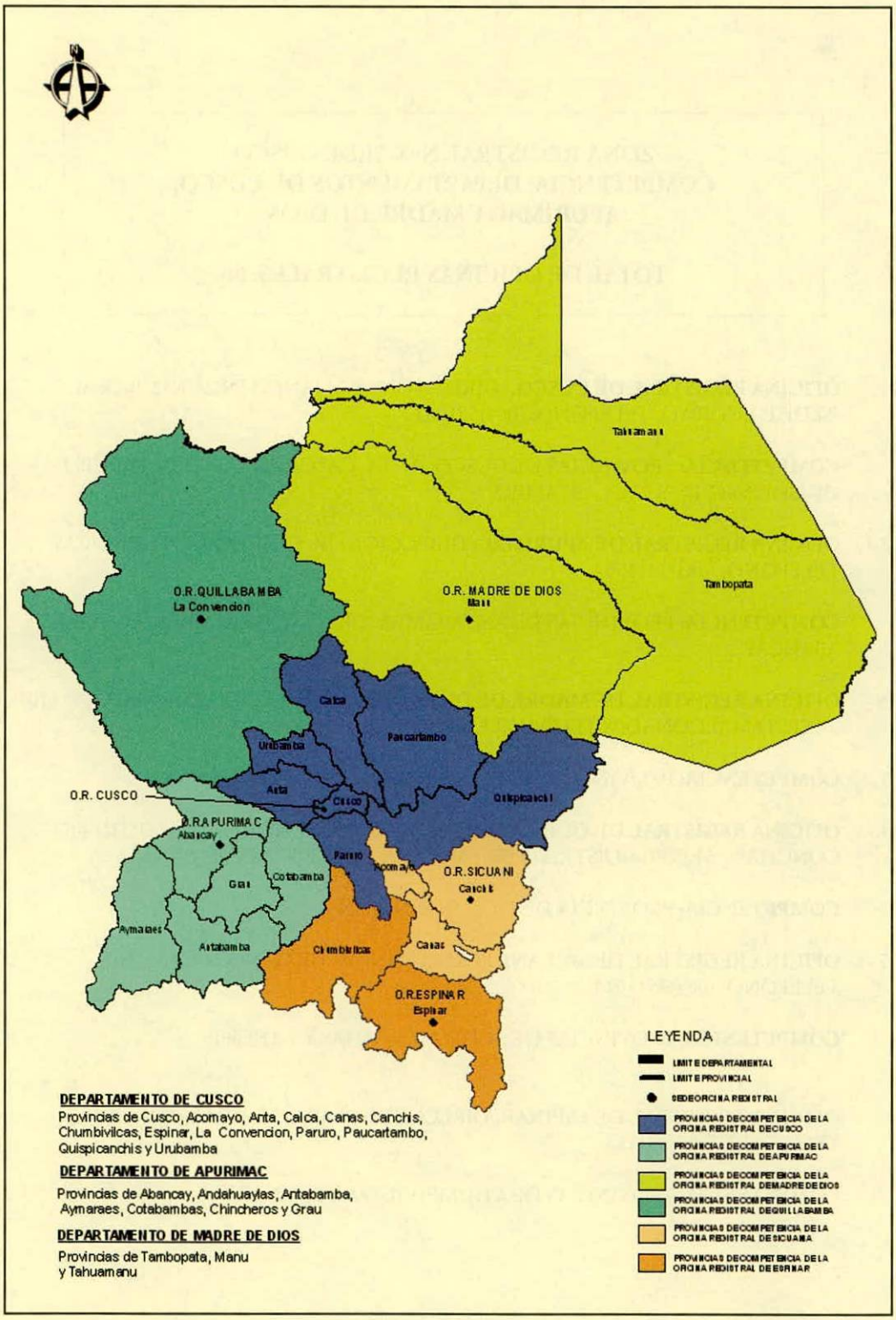
COMPETENCIA: PROVINCIA DE LA CONVENCIÓN

5.- **OFICINA REGISTRAL DE SICUANI.** DIRECCIÓN: AV. GRAU Nº828-CANCHIS TELÉFONO: (084)351101

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE ACOMAYO, CANAS Y CANCHIS

6.- **OFICINA REGISTRAL DE ESPINAR.** DIRECCIÓN: PLAZA DE ARMAS S/N-YAURI TELÉFONO: (084)301184

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CHUMBIVILCAS Y ESPINAR



DEPARTAMENTO DE CUSCO

Provincias de Cusco, Acomayo, Anta, Calca, Canas, Canchis, Chumbivilcas, Espinar, La Convencion, Paruro, Paucartambo, Quispicanchis y Urubamba

DEPARTAMENTO DE APURIMAC

Provincias de Abancay, Andahuaylas, Antabamba, Aymaraes, Cotabambas, Chincheros y Grau

DEPARTAMENTO DE MADRE DE DIOS

Provincias de Tambopata, Manu y Tahuamanu

ZONA REGISTRAL N°XI-SEDE ICA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE ICA, AYACUCHO, HUANCAVELICA Y APURÍMAC

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 08

1.- **OFICINA REGISTRAL DE ICA.** DIRECCIÓN: AV. MATÍAS MANZANILLA N° 512 URB. SAN MIGUEL (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONO: (056) 232031

COMPETENCIA: PROVINCIA DE ICA Y PALPA

2.- **OFICINA REGISTRAL DE CHINCHA.** DIRECCIÓN: PROL. LIMA 775, URB. LA ARBOLEDA – CHINCHA.TELÉFONO: (056) 261936

COMPETENCIA: PROVINCIA DE CHINCHA

3.- **OFICINA REGISTRAL DE PISCO.** DIRECCIÓN: AV. LAS AMÉRICAS N°879 – URB. SANTA ROSA. TELÉFONO: (056) 533017

COMPETENCIA: PROVINCIA DE PISCO

4.- **OFICINA REGISTRAL DE NASCA.** DIRECCIÓN: AV. PACHACUTEC S/N, DISTRITO DE VISTA ALEGRE. TELÉFONO: (056) 522757

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE NASCA (DEPARTAMENTO DE ICA), LUCANAS, PARINACOCHAS, SUCRE Y PÁUCAR DEL SARA SARA (AYACUCHO)

5.- **OFICINA REGISTRAL DE AYACUCHO.** DIRECCIÓN: AV. MARISCAL CASTILLA N° 489 HUAMANGA. TELÉFONO: (066) 312197

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE HUAMANGA, LA MAR, HUANCASANCOS, VÍCTOR FAJARDO, CANGALLO, Y VILCAS HUAMÁN

6.- **OFICINA REGISTRAL DE HUANTA.** DIRECCIÓN: JR. MILLER N° 117. TELÉFONO: (066) 322727

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE HUANTA (AYACUCHO), Y CHURCAMPA (HUANCAVELICA)

7.- **OFICINA REGISTRAL DE ANDAHUAYLAS.** DIRECCIÓN: JR. BOLÍVAR N° 434. TELÉFONO: (083) 421333

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CHINCHEROS Y ANDAHUAYLAS

8.- **OFICINA REGISTRAL DE HUANCAVELICA.** DIRECCIÓN: AV. SAN JUAN EVANGELISTA Y MARIANO MELGAR S/N. TELÉFONO: (067) 453174

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE HUAYTARÁ, CASTROVIRREYNA, HUANCAVELICA, ANGARAES Y ACOBAMBA

DEPARTAMENTO DE ICA
Provincias de Chincha, Pisco, Ica, Palpa y Nazca

DEPARTAMENTO DE AYACUCHO
Provincias de Huanta, La Mar, Huamanga, Cangallo, Víctor Fajardo, Vilcas Huaman, Huanca Sancos, Sucre, Lucanas, Parinacochas y Paucar del Sara Sara

DEPARTAMENTO DE HUANCAVELICA
Provincias de Churcapampa, Huancavelica, Acobamba, Angaraes, Castrovirreyna, Huaytara

DEPARTAMENTO DE APURIMAC
Provincias de Chincheros y Andahuaylas

ZONA REGISTRAL N°XII-SEDE AREQUIPA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTO DE AREQUIPA

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 04

1.- **OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA.** DIRECCIÓN: CALLE UGARTE N°117 - CERCADO (SEDE PRINCIPAL). TELÉFONOS: (054) 218355 / 215783

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE AREQUIPA Y CAYLLOMA

2.- **OFICINA REGISTRAL DE ISLAY-MOLLENDO.** DIRECCIÓN: CALLE ISLAY N°498 Y CALLE COMERCIO N°500, ISLAY – MOLLENDO. TELÉFONO: (054) 534803

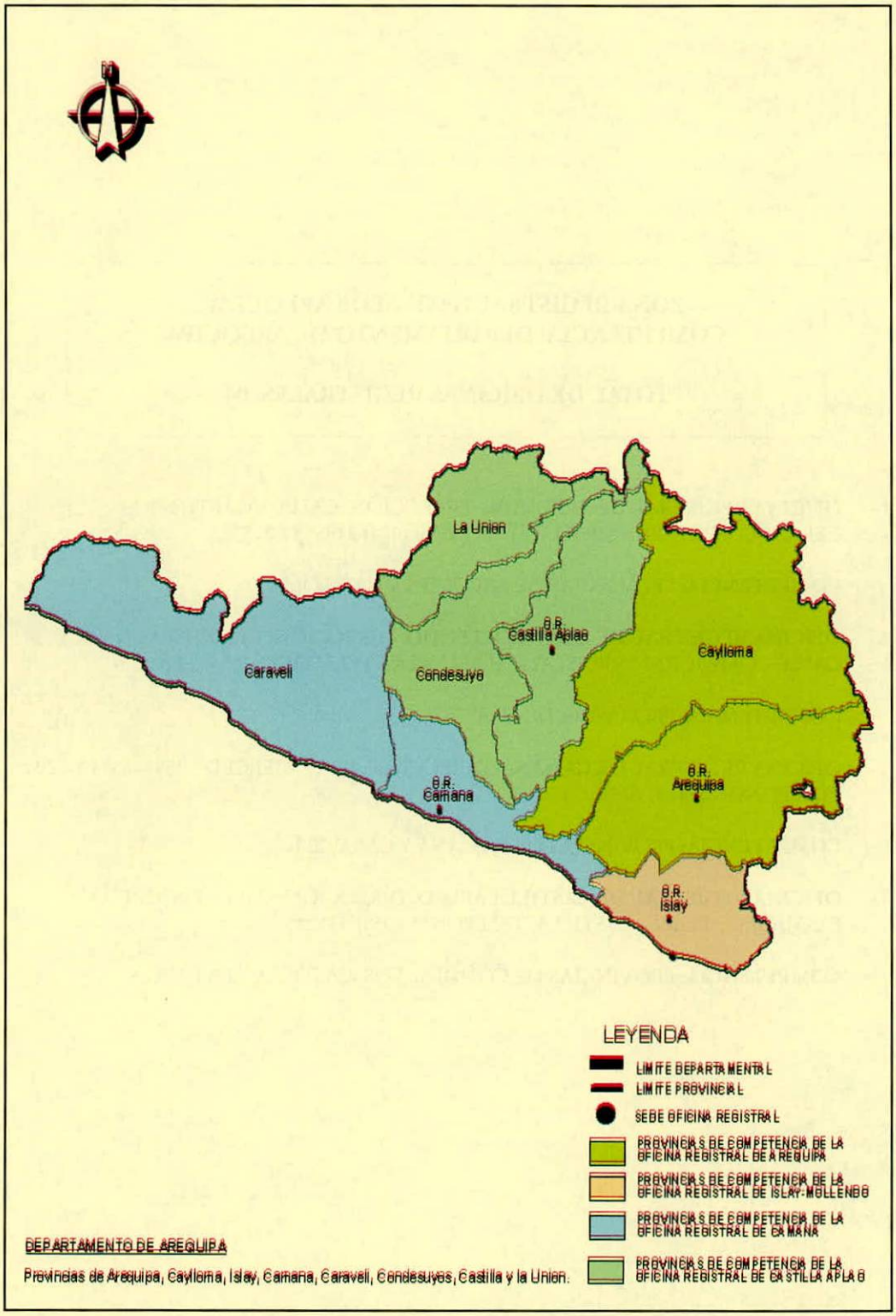
COMPETENCIA: PROVINCIA DE ISLAY

3.- **OFICINA REGISTRAL DE CAMANÁ.** DIRECCIÓN: JR. LA MERCED N°503 – 514 Y 520 TELÉFONO: (054) 572978

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CAMANÁ Y CARAVELÍ

4.- **OFICINA REGISTRAL DE CASTILLA APLAO.** DIRECCIÓN: CALLE PROGRESO Y PASAJE S/N, APLAO – CASTILLA. TELÉFONO: (054) 471225

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE CONDESUYOS, CASTILLA Y LA UNIÓN


La Unión
O.R. Castilla Aplao
Caylloma
Caraveli
Condesuyo
O.R. Camaná
O.R. Arequipa
O.R. Islay
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE ISLAY-MOLLENDO
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE CAMANA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE CASTILLA APLAO
DEPARTAMENTO DE AREQUIPA
Provincias de Arequipa, Caylloma, Islay, Camaná, Caraveli, Condesuyos, Castilla y la Unión.

ZONA REGISTRAL N°XIII-SEDE TACNA
COMPETENCIA: DEPARTAMENTOS DE MOQUEGUA, TACNA Y PUNO

TOTAL DE OFICINAS REGISTRALES: 05

1.- **OFICINA REGISTRAL DE TACNA.** DIRECCIÓN: CALLE ARICA N°731–TACNA (SEDE PRINCIPAL).TELÉFONO: (052) 244023.

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE TACNA, JORGE BASADRE, CANDARAVE Y TARATA.

2.- **OFICINA REGISTRAL DE MOQUEGUA.** DIRECCIÓN: AV. 25 DE NOVIEMBRE N°200-CERCADO DE MOQUEGUA. TELÉFONO: (053) 462660

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE MARISCAL NIETO Y GENERAL SÁNCHEZ CERRO.

3.- **OFICINA REGISTRAL DE ILO.** DIRECCIÓN: URB. COSTA AZUL F – 8-ILO TELÉFONO: (053) 481576

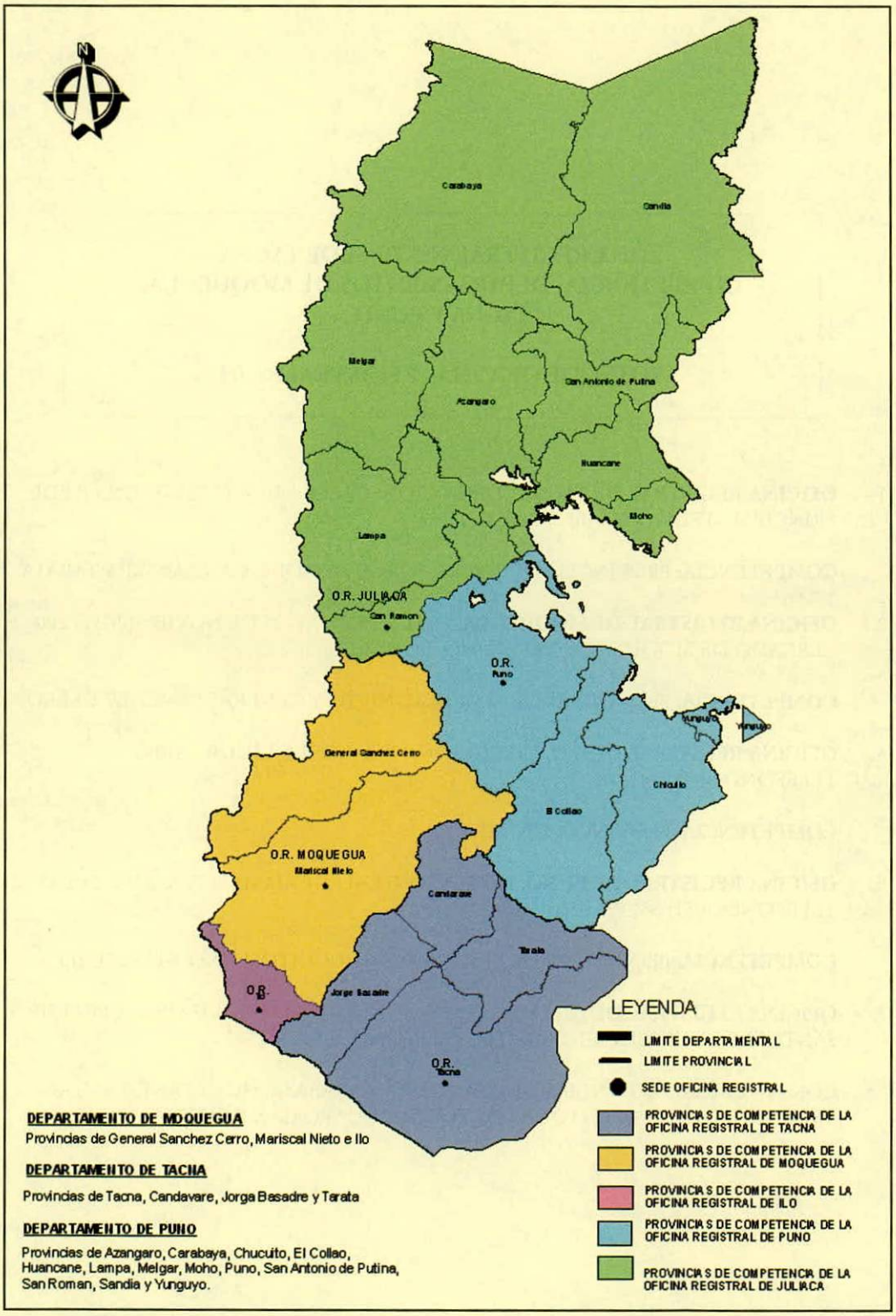
COMPETENCIA: PROVINCIA DE ILO

4.- **OFICINA REGISTRAL DE PUNO.** DIRECCIÓN: CALLE CAJAMARCA N° 429 – PUNO TELÉFONO: (051) 351391

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE EL COLLAO, CHUCUITO, PUNO Y YUNGUYO.

5.- **OFICINA REGISTRAL DE JULIACA.** DIRECCIÓN: ESQ. 4 DE NOVIEMBRE CON PSJE. SANTA ELENA-URB. LA RINCONADA. TELÉFONO: (051) 322542.

COMPETENCIA: PROVINCIAS DE AZÁNGARO, CARABAYA, HUANCANÉ, LAMPA, MELGAR, MOHO, SAN ANTONIO DE PUTINA, SAN ROMÁN Y SANDIA.


Carabaya
Sandia
Melgar
Azangaro
San Antonio de Putina
Huancane
Moho
Lampa
O.R. JULIACA
San Ramon
O.R. Puno
Yunguyo
Chucuito
El Collao
General Sanchez Cerro
O.R. MOQUEGUA
Mariscal Nieto
Candarave
Tarata
O.R. Ilo
Jorge Basadre
O.R. Tacna
LEYENDA
LIMITE DEPARTAMENTAL
LIMITE PROVINCIAL
SEDE OFICINA REGISTRAL
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE TACNA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE MOQUEGUA
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE ILO
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE PUNO
PROVINCIAS DE COMPETENCIA DE LA OFICINA REGISTRAL DE JULIACA
DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA
Provincias de General Sanchez Cerro, Mariscal Nieto e Ilo
DEPARTAMENTO DE TACNA
Provincias de Tacna, Candavare, Jorga Basadre y Tarata
DEPARTAMENTO DE PUNO
Provincias de Azangaro, Carabaya, Chucuito, El Collao, Huancane, Lampa, Melgar, Moho, Puno, San Antonio de Putina, San Roman, Sandia y Yunguyo.

ANEXO "B"
DIRECTORIO Y COMPETENCIA TERRITORIAL DE LAS 05 OFICINAS DEL REGISTRO MINERO

ANEXO "B"

ELREGISTROMINERO:CARACTERÍSTICASYCOMPETENCIA DE LAS CINCO OFICINAS DEL REGISTRO MINERO DE SUNARP[1]

El 27 de mayo del presente año 2010 el área registral del Registro Minero cumplió diez años de su incorporación a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), motivo por el cual efectuamos una breve reseña de este registro, que tiene una gran trascendencia e importancia en la vida económica para nuestro país. A través de él, el Estado, brinda protección a los titulares de los derechos mineros (concesiones) y a todas las personas relacionadas con la Industria Minera.

1. ANTECEDENTES DEL REGISTRO MINERO

En virtud de lo dispuesto por la primera disposición transitoria de la ley Nº 26615 "Ley del Catastro Minero Nacional", publicada en el Diario El Peruano el 25/05/1996, el área registral del Registro Público de Minería, que dependía del Ministerio de Energía y Minas, se incorporó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Desde el 27 de mayo del 2000, las inscripciones de los títulos de las concesiones mineras (derechos mineros), los contratos mineros, resoluciones judiciales y resoluciones administrativas, relacionados con las concesiones, se efectúan en las oficinas de los registros públicos a nivel nacional, para el caso específico del Registro Minero, la SUNARP, cuenta con cinco locales ubicados en las oficinas registrales regionales de Lima, Huancayo, Trujillo, Cusco y Arequipa.

Como resultado de la incorporación del área registral del sector energía y minas a la SUNARP, dicho Ministerio mantiene a la fecha, la competencia, para todo lo relacionado a los trámites

(1) Artículo publicado en **LA REVISTA HECHOS Y DERECHOS**; Mayo año 2,003./ Actualizado al 2010.
Autor: Mg. DAVID RUBIO BERNUY, Registrador Público del Registro Minero y miembro titular de la Comisión de Derecho Notarial y Registral del Colegio de Abogados de La Libertad.

administrativos concernientes **a la titulación de las concesiones mineras, a través del área de de la Dirección de Concesiones Mineras de INGEMMET Instituto Geológico Minero y Metalúrgico.**

También es bueno resaltar que el 14 de enero del 2,002 la SUNARP emitió la Resolución N° 019-2002 SUNARP/SN, publicada en El Peruano el 14 de enero del año 2002, que soluciona el problema de la doble inscripción de las sociedades mineras, constituidas al amparo de la Ley General de Sociedad 26887, las mismas que se inscribían tanto en el Registro Minero (registro de sociedades contractuales) así como en el Registro de Persona Jurídicas de SUNARP (Registro de Sociedades Mercantiles), estableciéndose que estas sociedades sólo se deben inscribir de manera exclusiva y excluyente en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP, no siendo necesaria una doble inscripción en el registro minero (área registral), por cuanto el Registro Minero desde el año 2,000 ya está incorporado a la SUNARP.

2. LA CONCESIÓN MINERA

Es bueno aprovechar esta oportunidad para hablar algo sobre la Concesión Minera. El Código Civil peruano establece, en cuanto a la propiedad predial, que el propietario de un predio (Urbano o Rural) extiende su dominio o propiedad al Subsuelo y al sobre suelo, en planos verticales hasta donde le sea útil. La propiedad del sobresuelo es regulado en muchos casos por normas especiales que establecen parámetros urbanísticos y edificatorios emitidas por los gobiernos locales. Para el caso de la propiedad del Subsuelo, esta propiedad predial, según la norma sustantiva civil, no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales. Lo regulado por el Código Civil, está en perfecta concordancia por lo establecido por la Constitución del año 1993 la misma que en su Art. 66 prescribe lo siguiente sobre los recursos naturales:

> *"los recursos naturales renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento".*

Frente a esta disposición de carácter constitucional, de que los Recursos Naturales son propiedad de la Nación, el Estado para el caso de Sustancias Minerales (Metálicas o no Metálicas), los otorga en concesión, es decir **la concesión es una autorización que el Estado otorga a los particulares para que exploren y exploten los recursos minerales, en un determinado espacio físico, denominados técnicamente como cuadrículas** con un área mínima generalmente de 100 has. La Concesión Minera, es catalogada por la constitución y la Ley General de Minería vigente, aprobado por D.S. N° 014-92-EM., como un derecho real, y consecuentemente sujeto a inscripción en el Registro, además podrá ser transferido a título oneroso o gratuito, ser gravada por garantía hipotecaria, embargada y otros actos y derechos propios de un inmueble.

La concesión minera está regulada por la Ley de Minería, y se caracteriza por no ser perpetuas, por cuanto está sujeta a obligaciones que le impone la ley concesionario y al pago del derecho

de vigencia, que se efectúa anualmente en función al área de la Concesión Minera, y en el caso de inobservar las obligaciones puestas a los concesionarios o el no pago oportuno derecho de vigencia (antes también denominado Canon Minero) el Estado unilateralmente puede resolver dicha concesión minera, declarando su extinción.

3. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO MINERO

3.1. LIBRO DE DERECHOS MINEROS Y CONTRATOS

En el libro de derechos mineros se inscriben obligatoriamente: los denuncios, las concesiones mineras, los derechos especiales del estado, las resoluciones administrativas y las resoluciones judiciales que recaen sobre los mismos. En cuanto a las concesiones mineras estas se clasifican de la siguiente manera: 1) concesión de exploración-explotación; 2) concesión de beneficio; 3) concesión de labor general; y 4) concesión de transporte minero.

En el libro de derechos mineros; también se inscriben los actos y contratos relacionados con los derechos mineros ya inscritos, entre estos tenemos el contrato de transferencia, el de hipoteca minera, el de cesión minera (su equivalente en el derecho civil es el contrato de arrendamiento) y los demás contratos, como el de opción minera. Sobre la contratación minera es bueno preciar que de conformidad con los prescrito en el Art. 162 del T.U.O de la Ley General de Minería, D.S. N° 014-92-EM, del 04/06/1992 se establece que los contratos mineros, se rigen por la reglas generales del derecho común, en todo lo que no se oponga a la ley minera.

3.2. LIBRO DE SOCIDEDADES LEGALES MINERAS

El libro de sociedades legales es uno de los cuatro libros que conforman el registro de personas naturales y jurídicas mineras. En este libro se inscriben las sociedades legales que se crean de oficio por imperio de la ley. En el Derecho Minero no sólo existen las sociedades conformadas por la voluntad de las partes intervinientes (sociedades contractuales, como las anónimas, las de responsabilidad limitada entre otras), sino que dada ciertas circunstancias, la ley minera establece la obligatoriedad de constituir una sociedad legal, y esta labor de formalizar la constitución de las sociedades legales, el Estado lo delega al ministerio de energía y minas, en forma especifica a la DIRECCIÓN DE CONCESIONES MINERAS del INGEMMET[2] (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico), organismo que constituirá de oficio la sociedad legal. La sociedad legal se crea cuando llegan a ser titulares de una concesión minera dos o más personas, ya sean personas naturales o personas jurídicas, como consecuencia de cualquiera de los siguientes supuestos:

(2) **INGEMMET.-** El instituto geológico minero y metalúrgico del Perú, por intermedio de su Dirección de Concesiones mineras, es la encargada de titular las concesiones mineras para su posterior inscripción en el Registro de Derechos Mineros de SUNARP.

- Si al momento de solicitar la concesión son dos o más las personas que lo peticionan.
- En los casos de sucesión testada o intestada, cuando son dos o más los herederos;
- Por transferencia a título oneroso o gratuito, y resulten dos o más las personas titulares de la concesión minera; y
- Por cualquier otro título, resulten titulares de una concesión o más personas.

La ley minera prescribe que estas sociedades legales se constituyen obligatoriamente bajo el régimen de las sociedades de responsabilidad limitada, y se denominan "Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada...", agregándose en la mayoría de los casos el nombre de la concesión minera de la cual es titular la sociedad. Su capital inicial está constituido por el valor de la concesión minera, además en la resolución de constitución de la sociedad legal, se indicará la distribución de las participaciones, su valor nominal, los nombres de los titulares de éstas y la designación del primer gerente. Las sociedades legales, regulan su funcionamiento por las normas establecidas en la Ley de Minería y por las normas de la Ley General de Sociedades (Ley N° 26887) que regulan las sociedades de responsabilidad limitada (S.R.L) y se inscriben en mérito a las copias certificadas de la resolución administrativa de constitución expedidas por el la Dirección de Concesiones mineras de INGEMMET.

4. ANTECEDENTES DEL DERECHO MINERO

Al principio, al derecho minero se intento negarle autonomía, algunos autores pretendieron agruparlo o incluirlo con el derecho agrario y en otros casos con el derecho administrativo. Pero, el derecho minero, al estar caracterizado por una titularidad limitada, de interés público y resoluble, que le concede primacía a la concesión minera sobre el terreno donde esta localizada el mineral, que requiere de reglas o normas jurídicas especiales de orden público para su regulación jurídica, va adquiriendo autonomía por la especialidad de su regulación.

El derecho minero con bases científicas y autónoma, aparece en el presente siglo, aunque su primer cuerpo orgánico de importancia fue la Ley Francesa del 21 de Abril del año 1,804, también denominado código napoleónico, cuyos principios jurídicos fundamentales, fueron exportados y asimilados por otros sistemas jurídicos, es por ello que el derecho minero, es un derecho contemporánea en constante evolución.

5. LA PROPIEDAD DE LOS RECURSOS MINERALES

En ese orden de ideas, el art. 66º de la constitución del año 1993 prescribe que los Recursos naturales renovables y no renovables son patrimonio de la Nación, estableciendo que El Estado es soberano en su aprovechamiento y es el encargado de otorgarlo a los particulares para su aprovechamiento bajo el sistema de Concesiones.

Por su parte, La Ley General de Minería, en el artículo II del título preliminar, señala que Todos los recursos minerales pertenecen al Estado, cuya propiedad es inalienable (no es vendible la concesión , lo que se efectúa en el Mercado es la transferencia de la calidad o derechos de concesionario) e imprescriptible (por el transcurso del tiempo no se puede adquirir minas), dichos recursos podrán ser aprovechados a través de la actividad empresarial del Estado, y los particulares lo harán necesariamente mediante el régimen de concesiones, la misma que establece derechos y obligaciones al concesionario.

Es decir en cuanto a la propiedad originaria de los Yacimientos Mineros, para el caso peruano, nuestra legislación ha adoptado **EL SISTEMA DOMINALISTA** o también denominada de dominio público de las minas, sistema por el cual el Estado es soberano en cuanto es el titular de los recursos y sólo otorga en concesión a los terceros o particulares. Por su parte, el **SISTEMA ANGLOSAJÓN O DE ACCESIÓN CIVIL,** que la doctrina también lo denomina de derecho ilimitado, se reconoce al propietario del suelo como propietario por accesión de las minas que se ubiquen en su área de terreno. También existe el **SISTEMA DE NACIONALIZACIÓN DE LAS MINAS**, por el cual los recursos naturales son de propiedad del Estado, pero éste no puede dar en concesión a terceros y sólo el Estado puede explotarlo. En el sistema DOMINIALISTA, como en el de NACIONALIZACION, las minas son de propiedad del Estado. La diferencia estriba en que en el sistema dominialista el estado explora y explota el recurso, pero también puede otorgar a los terceros las explotación de los mismos por intermedio de las concesiones, mientras que en el otro sistema, de nacionalización de minas, sólo el Estado puede explotar en forma exclusiva y excluyente.

6. LA CONCESIÓN MINERA ES UN DERECHO REAL, TEMPORAL Y SUJETO A OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

La constitución del año 1,993, en su artículo 66, establece que la concesión sobre todos los recursos mineros genera un derecho real, lo cual constituye una novedad respecto a la constitución del año 1,979. Esto significa que a la fecha existen derechos reales regulados por el Código Civil (**Principales:** Posesión, Propiedad, Usufructo, Uso y Habitación, Superficie y Servidumbre.- **De Garantía:** Mobiliaria, Anticresis e Hipoteca,) y **DERECHOS REALES ESPECIALES** como el derecho real minero o concesión minera, el mismo que proviene de una ley especifica (Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado mediante D.S. 014-92-EM del 02/04/1992), con la finalidad de permitir su inscripción registral en el Registro Minero a favor del concesionario y la posterior utilización como garantía en mutuos con garantía hipotecaria; o prendar los minerales extraídos.

Las concesiones en general (mineras, y de otros recursos) reposan en una transitoriedad. Por otro lado, son resolubles, por lo que el hecho de haberlos convertido en derecho real es discutible, ya que éstas son resolubles y la garantía real de hipoteca es relativa. Es más, todas las concesiones mineras están sujeta a obligaciones, como la de cancelar anualmente EL DERECHO DE VIGENCIA, caso contrario el Estado puede revocar la concesión en virtud del incumplimiento de las obligaciones, declarando la Extinción de las concesiones y las revierte a favor del estado para que éste los otorgue nuevamente en concesión.

7.- COMPETENCIA TERRITORIAL DE CADA UNA DE LAS CINCO (05) OFICINAS DEL REGISTRO MINERO A NIVEL NACIONAL: Resolución Nº 100-2000-SUNARP/SN.

Mediante Resolución Nº 100-2000-SUNARP/SN, se dispone que a partir del 27 de mayo del año 2000, la incorporación de cada una de las áreas registrales de las Oficinas de Concesiones y Registros Mineros, a los Organismos Públicos Desconcentrados de la SUNARP que a continuación se señalan, encargándose la administración de aquéllas a estos últimos.

En el artículo 2º de la Resolución Nº 100-2000-SUNARP/SN, precisa que en materia registral minera, las cinco oficinas del Registro Minero a nivel nacional tienen las siguientes competencias territoriales, que se describen a continuación.

7.1- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL REGISTRO MINERO UBICADO EN LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA

El Registro minero de la oficina registral de Lima tiene competencia territorial sobre las concesiones ubicadas en los siguientes lugares:

1. Departamento de Lima.
2. Departamento de Ancash con excepción del distrito de Pampas de la provincia de Pallasca.
3. Departamento de Ica.
4. Departamento de Ayacucho: Provincias de Lucanas y Parinacochas.
5. Departamento de Arequipa: provincia de Caravelí.
6. Departamento de Huancavelica: Distritos de Ayaviri, Capillas, Córdova, Huaytará, Laramarca, Mollepampa, Ocoyo, Querco, Quito Arma, San Antonio de Cusicancha, San Francisco de Sangayaico, San Isidro, Santiago de Chocorvos, Santiago de Quirahuacra, Santo Domingo de Capillas, Tambo y Ticrapo de la provincia de Castrovirreyna.

7.2- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL REGISTRO MINERO UBICADO EN LA OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO

El Registro minero de la oficina registral de Trujillo tiene competencia territorial sobre las concesiones ubicadas en los siguientes lugares:

1. Departamento de La Libertad.
2. Departamento de Lambayeque.
3. Departamento de Cajamarca.
4. Departamento de Amazonas.
5. Departamento de San Martín.
6. Departamento de Loreto.
7. Departamento de Piura.
8. Departamento de Tumbes.
9. Distrito de Pampas de la provincia de Pallasca del departamento de Ancash.

7.3- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL REGISTRO MINERO UBICADO EN LA OFICINA REGISTRAL DE AREQUIPA

El Registro minero de la oficina registral de Arequipa tiene competencia territorial sobre las concesiones ubicadas en los siguientes lugares:

1. Departamento de Arequipa, con excepción de la provincia de Caravelí.
2. Departamento de Moquegua.
3. Departamento de Puno con excepción del distrito de San Gabán de la provincia de Carabaya.
4. Departamento de Tacna.

7.4- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL REGISTRO MINERO UBICADO EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO

El Registro minero de la oficina registral de Huancayo tiene competencia territorial sobre las concesiones ubicadas en los siguientes lugares:

1. Departamento de Pasco.
2. Departamento de Huánuco.
3. Departamento de Ucayali.
4. Departamento de Junín.
5. Departamento de Huancavelica con excepción de los distritos de Ayaviri, Capillas, Córdova, Huaytará, Laramarca, Mollepampa, Ocoyo, Querco, Quito Arma, San Antonio de Cusicancha, San Francisco de Sangayaico, San Isidro, Santiago de Chocorgos, Santiago de Quirahuacra, Santo Domingo de Capillas, Tambo y Ticrapo de la provincia de Castrovirreyna.
6. Departamento de Ayacucho, con excepción de las provincias de Lucanas y Parinacochas.

7.5- COMPETENCIA TERRITORIAL DEL REGISTRO MINERO UBICADO EN LA OFICINA REGISTRAL DE CUSCO

El Registro minero de la oficina registral de del Cusco tiene competencia territorial sobre las concesiones ubicadas en los siguientes lugares:

1. Departamento de Cusco.
2. Departamento de Madre de Dios.
3. Departamento de Apurímac.
4. Departamento de Puno, sólo el distrito de San Gabán de la provincia de Carabaya.

ANEXO "C"[1]
COMPETENCIA TERRITORIAL DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS

(1) **NOTA.-** El presente Anexo es un aporte del Registrador Público de la Zona Registral N° IX Sede Lima **OSWALD AYARZA GOMEZ.**

COMPETENCIA POR ZONA REGISTRAL*

SIGLAS DE - CAPITANÍA DE PUERTO CAPITANÍA	ZONA REGISTRAL COMPETENTE
ZS - Zorritos	TUMBES
TA - Talara LB*, LT*, - Lobitos*, Lobitos* CB*, MA* - Cabo Blanco*, Mancora* NT*, NS* - Negritos*, Negritos*	ZR N° I - SULLANA
PT - Paita BY*, BR* - Bayovar* BA* - Bayovar* SA* - Sechura* LS* - Lomas*	ZR N° I - PIURA
PL - Pimentel	ZR N° II - CHICLAYO
IQ, YU - Iquitos, Yurimaguas	ZR N° IV - IQUITOS
PO, SY - Pacasmayo, Salaverry CM* - Chicama*	ZR N° V - TRUJILLO
PA - Pucallpa PUC* - Pucallpa*	ZR N° VI - PUCALLPA
CE - Chimbote CA* - Casma* HY* - Huarmey*	ZR N° VII - CHIMBOTE
CO, HO, SE ó SU*- Callao, Huacho, Supe CY - Chancay CA* - Carquín* (Huacho) AN* - Ancón* PA*, - Pucusana* PU* - Pucusana* CHO* - Chorrillos*	ZR N° IX - LIMA
PS, SN - Pisco, San Juan TM* - Tambo de Mora*	ZR N° XI - ICA (funciona en oficina Pisco)
MO, - Mollendo AO* - Atico* CH* - Chala* QA* - Quilca* (Mollendo-Matarani)	ZR N° XII -AREQUIPA (funciona en oficina Islay)
IO - Ilo	ZR N° XIII - Tacna (funciona en Oficina Registral de ILO)

- **Nota 1:** Los códigos que no tienen apostilla, corresponden a Capitanías de Puertos vigentes.

- **Nota 2:** Actualmente las capitanías de los puertos de "LB", "LT", (Lobitos), "CB" (Cabo Blanco), "MA" (Máncora), "NT", "NS" (Negritos), "BY", "BR", "BA"

(Bayovar), "SA" (Sechura), "LS" (Lomas - Piura), "CM" Chicama (La Libertad), "PUC" (Pucallpa), "CA" (Casma), "HY" (Huarmey), "CA" (Carquín -Huacho-), "AN" (Ancón), "PA", "PU" Pucusana (Lima), "CHO" Chorrillos (Lima), "TM" (Tambo de Mora -Ica-), "AO" Atico (Arequipa), "CH" Chala (Arequipa), "QA" (Quilca, en Mollendo-Matarani) no existen, pero han sido considerados a modo didáctico, dado que existen criterios de búsqueda por publicidad con dichos códigos de capitanías.

- **Nota 3:** No se han considerado a las siguientes Capitanías con su correspondiente zona Registral competente:

SIGLAS DE - CAPITANÍA DE PUERTOCAPITANÍA	ZONA REGISTRAL QUE DEBE SER LA COMPETENTE	
PM - Puerto Maldonado	ZR N° X	Oficina registral de Puerto Maldonado
PU - Puno	ZR N° XIII	Oficina registral de Puno

ANEXO "D"
ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y COMPETENCIA TERRITORIAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

ANEXO "D"

ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y COMPETENCIA TERRITORIAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL[1]

1. EL TRIBUNAL REGISTRAL EN EL PERÚ

1.1. ANTECEDENTES

La estructura orgánica de los Registros Públicos conforme al Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Corte Suprema (Oficio 1053-68 del 29.5.1968), comprendía: La Junta de Vigilancia, la Dirección General, la Comisión Facultativa y las Oficinas Registrales a nivel nacional (art. 1).

Aquella estructura fue modificada por el Decreto Ley Nº 23095 (art. 8º) reemplazándose a la Junta de Vigilancia por el Tribunal Registral y a la Dirección General por la Jefatura, eliminándose como órgano a la Comisión Facultativa. Posteriormente, a través del Decreto Legislativo Nº 116 (art. 6º) se estableció a la Junta de Vigilancia y a la Comisión Facultativa como órganos de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, órganos que se mantuvieron como tales en la nueva estructura orgánica del Ministerio de Justicia.

Finalmente, la Ley Nº 26366, que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, reemplaza en sus funciones al Jefe por el Superintendente y a la Comisión Facultativa por el Directorio de la Superintendencia.

Así, de acuerdo al derogado Reglamento (Oficio N° 1053-68) concordante con el Decreto Supremo N° 021-90-JUS, en el procedimiento registral contra las denegatorias de inscripción del Registrador procedía el recurso de apelación ante la Comisión Facultativa y contra las Resoluciones de ésta podía recurrirse en revisión a la Junta de Vigilancia (art. 154º). De manera que contra lo resuelto por la Junta de Vigilancia procedía la acción contenciosa administrativa.

(1) **NOTA.-** El presente Anexo es un aporte del Vocal Suplente del Tribunal Registral **DR. GILMER MARRUFO AGUILAR**

Como podemos advertir, en el procedimiento registral en primera instancia conocía el Registrador, en grado de apelación la Comisión Facultativa; y en vía de revisión, la Comisión la Junta de Vigilancia. Sin embargo, con la creación de la SUNARP el procedimiento registral sólo tiene dos instancias, el Registrador y el Tribunal Registral (art. 3 del Reglamento General de los Registros Públicos); de manera que el Tribunal Registral reemplazó a la anterior Comisión Facultativa, quedando proscrito el recurso de revisión.

Entonces, el antecedente inmediato del Tribunal Registral lo constituye la Comisión Facultativa que era presidida por el Director General e integrada por el Sub Director y el Jefe de la Oficina registral, teniendo entre sus atribuciones el resolver las apelaciones que se interpongan contra las decisiones de los Registradores.

1.2. DEFINICIÓN

En el procedimiento registral, actualmente, se ha previsto dos instancias, el Registrador y el Tribunal Registral[2]

El Tribunal Registral es un órgano colegiado y constituye la Segunda Instancia Administrativa Registral con Competencia Nacional. Está conformado por Salas descentralizadas e itinerantes, que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral.

Al resolver las apelaciones, el Tribunal Registral podrá pronunciarse:

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

Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

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

(2) **INSTANCIAS REGISTRALES.-** Art. 3 del actual Reglamento General de los Registros Públicos: Son instancias del procedimiento registral: a) El Registrador; b) El Tribunal Registral.

El acceso al cargo de Vocal del Tribunal Registral se efectúa mediante concurso público de méritos, conforme a ley[3].

1.3. REQUISITOS PARA SER VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Para ser vocal del Tribunal Registral, se requiere:

a) ser peruano,
b) tener Título profesional de Abogado y estar colegiado,
c) haber ejercido como mínimo 4 (cuatro) años la función de Registrador, o acreditar por lo menos 8 (ocho) años de ejercicio profesional, y
d) haber aprobado el Concurso Público de Méritos.

Compete al Directorio de la SUNARP determinar el número de Salas que conforman el Tribunal Registral, así como el lugar de ubicación de su sede principal, pudiendo en cualquier momento disponer la creación o supresión de Salas, o el cambio de su sede.[4]

1.4. COMPOSICION DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Tribunal Registral se encuentra conformado por: a) La Presidencia del Tribunal Registral. b) Cinco (5) Salas descentralizadas e itinerantes de las cuales, la Primera, Segunda y Tercera tienen su sede en la ciudad de Lima, la Cuarta en la ciudad de Trujillo y la Quinta en la ciudad de Arequipa.

El número de Vocales integrantes del Tribunal Registral es de dieciséis (16), de los cuales uno es el Presidente y los demás integran Sala[5]. Cada Sala está integrada por tres (3) vocales.

En caso de ausencia o impedimento de un Vocal integrante de una Sala será reemplazado por el Vocal o el Registrador que el Presidente del Tribunal Registral designe. Sí a pesar de dicha designación fuere necesario el reemplazo de un Vocal de la misma Sala, el Presidente del Tribunal Registral la integrará, salvo que el Superintendente Adjunto lo dispense, en cuyo caso, deberá designar a otro Vocal o Registrador.

El Registrador será designado de acuerdo a la Nómina de Vocales Suplentes que se confeccione conforme al artículo 40 del Reglamento del Tribunal Registral, por

(3) **Res. N° 283-2009-SUNARP-SN: Artículo 6.- Vocal del Tribunal Registral.**- Para acceder al cargo de Vocal del Tribunal Registral, se requiere ser peruano, tener Título profesional de Abogado, estar colegiado, haber ejercido como mínimo 4 (cuatro) años la función de Registrador, o acreditar por lo menos 8 (ocho) años de ejercicio profesional, y haber aprobado el Concurso Público de Méritos conforme al presente Reglamento.

(4) **Res. N° 135-2002-JUS: Estatuto de la SUNARP** (art. 28); concordante con la Res. N° 139-2002-JUS: ROF de la SUNARP (art. 61).

(5) **Res. N° 2632005-SUNARP-SN** (Reglamento del Tribunal Registral): Arts. 3, 4, 39.

estricto orden de méritos y en forma rotativa, según se vayan produciendo las ausencias o impedimentos.

DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Presidente del Tribunal Registral es elegido por el período de un (1) año, coincidente con el período de los Presidentes de Sala, a que se hace referencia en el artículo 12 del Reglamento del Tribunal Registral.

FUNCIONES

1. Representa al Tribunal Registral.
2. Designa al Secretario Técnico del Tribunal Registral.
3. Propone el Plan Operativo y demás documentos de gestión.
4. Supervisa y evalúa el desempeño de los Vocales y demás personal del Tribunal Registral, de acuerdo con las metas, estándares de desempeño y procedimientos establecidos.
5. Vela por la buena marcha administrativa del Tribunal Registral, debiendo para ello solicitar, coordinar y controlar el apoyo logístico y administrativo que se requiera para su adecuado funcionamiento.
6. Convoca, preside y dirige las sesiones del Pleno Registral, verificando el quórum y la mayoría para adoptar los acuerdos, conforme a este Reglamento.
7. Dispone la convocatoria al Pleno Registral de los funcionarios o especialistas que se estime pertinentes, quienes participan sólo con voz.
8. Asegura la regularidad de las deliberaciones y ejecuta los acuerdos tomados en el Pleno Registral mediante resolución, según el caso.
9. Dispone la publicación en el Diario Oficial El Peruano y en la página web de la SUNARP de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral y las resoluciones que la sustentan.
10. Dispone lo conveniente para que los expedientes sean asignados por estricto orden de ingreso y en igual número a cada una de las Salas.
11. Controla el cumplimiento de los plazos en la resolución de expedientes.
12. Evalúa los informes de los Presidentes de las Salas.
13. Verifica la uniformidad de criterios en la resolución de expedientes.
14. Identifica los criterios reiterados y discrepantes emitidos en las resoluciones del Tribunal Registral, con el propósito de que sean revisados en el Pleno Registral.
15. Implementa y perfecciona sistemas informáticos que identifiquen las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus resoluciones.
16. Informa sobre la situación de los asuntos del Tribunal Registral.
17. Informa a los órganos competentes los resultados de la gestión.
18. Elabora el programa de capacitación del personal del Tribunal Registral.
19. Coordina y participa en la capacitación del personal registral.
20. Dicta las medidas pertinentes para el cumplimiento de sus resoluciones.

21. Otorga por causa debidamente justificada, a solicitud del Presidente de Sala, la ampliación del plazo de expedición de las resoluciones del Tribunal Registral.
22. Las demás funciones inherentes al cargo.

EL VICEPRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Vicepresidente del Tribunal Registral asume las funciones del Presidente en caso de ausencia o impedimento de este último. Es elegido por el Pleno Registral entre los Presidentes de Sala. El período de su mandato es el mismo que el del Presidente del Tribunal.

PRESIDENTE DE SALA

El Presidente de Sala representa y dirige las actuaciones de la Sala a su cargo. Es elegido entre los miembros de su Sala por el período de un (1) año. No hay reelección inmediata.

En caso de ausencia o impedimento del Presidente de Sala, asume la presidencia el Vocal elegido entre los miembros de la Sala.

FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE SALA

1. Representa a la Sala y coordina con el Presidente del Tribunal Registral los asuntos a su cargo.
2. Asigna los expedientes por orden de ingreso y en igual número entre los miembros de la Sala.
3. Fija la fecha de vista de los expedientes, para efectos de su debida sustentación por parte del Vocal ponente, así como establece la fecha y hora de realización de los informes orales, en su caso.
4. Convoca y dirige las sesiones de la Sala.
5. Dirige los informes orales.
6. Promueve la capacitación del personal de su Sala.
7. Evalúa la conducta funcional, idoneidad y desempeño del personal de su Sala.
8. Suscribe las notificaciones de las resoluciones y oficios que emita su Sala.
9. Vela por la marcha administrativa de su Sala, debiendo para ello solicitar, coordinar y controlar el apoyo logístico y administrativo, en coordinación con el Presidente del Tribunal Registral.
10. Vela por el cumplimiento de los plazos de resolución de los expedientes asignados a su Sala.
11. Expide copias certificadas de las resoluciones y demás documentos emitidos por la Sala.
12. Elabora, dando cuenta al Presidente del Tribunal Registral, el cronograma de vista de las causas de las sesiones públicas, previa coordinación con los Jefes de las Zonas Registrales en donde vayan a realizarse. En el caso de las Salas con sede en Lima, los Presidentes de Sala deberán coordinar entre sí el cronograma a fijarse.

13. Elabora estadísticas e informa periódicamente de la situación, saldos y producción de la Sala a la Presidencia del Tribunal Registral, según los requerimientos de ésta.
14. Las demás funciones inherentes al cargo y otras que le asigne o encargue el Presidente del Tribunal Registral.

LOS VOCALES

Los Vocales del Tribunal Registral son independientes en el ejercicio de sus funciones, no están sometidos a mandato imperativo alguno. Tienen las siguientes funciones:

1. Recibe los expedientes y otras solicitudes que le fueran asignados por el Presidente de Sala.
2. Estudia los expedientes y elabora los proyectos de resolución. Las ponencias serán debidamente sustentadas en la fecha fijada por el Presidente de Sala.
3. Participa y vota en las sesiones de la Sala que integra para resolver las apelaciones.
4. Asiste a los informes orales.
5. Solicita a quien corresponda las informaciones que requiera para elaborar sus ponencias.
6. Participa y ejerce su derecho de voz y voto en los Plenos Registrales.
7. Expresa las razones de su voto singular o discrepante en las sesiones de su Sala y en el Pleno Registral.
8. Completa Sala en caso de ausencia o impedimento de un Vocal, previa designación.
9. Participa en la capacitación del personal registral.
10. Identifica resoluciones que contengan criterios reiterados y discrepantes e informa de ello a la Presidencia del Tribunal Registral.
11. Las demás que le sean asignadas o encargadas por los Presidentes de Sala y del Tribunal Registral.

2. COMPETENCIA TERRITORIAL DE LAS SALAS DEL TRIBUNAL REGISTRAL

2.1. TRIBUNAL REGISTRAL SEDE LIMA.- La Sede Lima está conformada por las Salas Primera, Segunda y Tercera y tienen competencia para conocer las apelaciones provenientes de las Zonas Registrales Nºs. **IV, VI, VIII, IX y XI.**

2.2. TRIBUNAL REGISTRAL SEDE TRUJILLO.- La Sede Trujillo está conformada por la Cuarta Sala y tiene competencia territorial para conocer las apelaciones provenientes de las Zonas Registrales Nºs. **I, II, III, V y VII.**

2.3. TRIBUNAL REGISTRAL SEDE AREQUIPA.- La Sede Arequipa está conformada por la Cuarta Quinta Sala y tiene competencia territorial para conocer las apelaciones provenientes de las Zonas Registrales Nºs. **X, XII y XIII.**

Cada Sala podrá conocer apelaciones provenientes de Zonas Registrales distintas a las de su competencia, como consecuencia de la redistribución equitativa de los expedientes realizada por el Presidente del Tribunal Registral.

Las apelaciones provenientes de las Zonas Registrales[6] de competencia de la Primera, Segunda y Tercera Salas, serán remitidas al Presidente del Tribunal Registral, quien dentro del plazo de 24 horas las distribuirá equitativamente y por estricto orden de ingreso a cada una de las Salas.

Las apelaciones provenientes de las Zonas Registrales de competencia de la Cuarta y Quinta Sala, serán remitidas, dentro de las 24 horas de recibidas, al Presidente de la Sala correspondiente.
En el mismo día de recibidos los expedientes, los Presidentes de Sala los distribuirán equitativamente y por estricto orden de ingreso, entre los Vocales que la integran.

Cuando el expediente apelado provenga de una Oficina Registral ubicada en un departamento distinto al de su sede[7], pero bajo su competencia conforme al artículo 34, y se hubiera solicitado informe oral, la Sala sesionará en el lugar de su sede.

Sin embargo, la Sala sesionará obligatoriamente en las Oficinas Registrales ubicadas en la capital del departamento al que pertenece la Oficina Registral de donde provenga la apelación cuando se presenten durante el mes al menos cuatro apelaciones.

3. LOS PLENOS REGISTRALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

El Pleno Registral[8] es la reunión de los Vocales que integran el Tribunal Registral que, previa convocatoria efectuada por el Presidente del Tribunal, sesionan y se pronuncia sobre diversos aspectos vinculados a sus funciones.

(6) Zonas Registrales:
* Zona Registral Nº I, Sede Piura
* Zona Registral Nº II, Sede Chiclayo
* Zona Registral Nº III, Sede Moyobamba
* Zona Registral Nº IV, Sede Iquitos
* Zona Registral Nº V, Sede Trujillo
* Zona Registral Nº VI, Sede Pucallpa
* Zona Registral Nº VII, Sede Huaraz
* Zona Registral Nº Vlll, Sede Huancayo
* Zona Registral Nº IX, Sede Lima
* Zona Registral Nº X, Sede Cusco
* Zona Registral Nº XI, Sede Ica
* Zona Registral Nº XII, Sede Arequipa
* Zona Registral Nº XIII, Sede Tacna

(7) Vale decir, distinto al de Lima, Arequipa o Trujillo.
(8) Reglamento del Tribunal Registral (art. 18).

Son atribuciones del Pleno Registral:

1. Aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria.
2. Proponer las modificaciones al presente Reglamento.
3. Elegir al Vicepresidente del Tribunal Registral.
4. Opinar sobre los asuntos que se someta a su consideración.
5. Las demás que sean de interés para el debido funcionamiento del Tribunal, que no sean de competencia de otros órganos.

Los Vocales del Tribunal se reúnen en Pleno Registral, en sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se realizan obligatoriamente dentro de la primera semana de los meses de abril, agosto y diciembre de cada año. La convocatoria la realiza el Presidente del Tribunal.

Los acuerdos del Pleno Registral se pueden adoptar a través de sesiones no presenciales, siempre y cuando se garantice la autenticidad de los acuerdos, como consecuencia de la emisión y sentido de los votos de los Vocales participantes; los que se acreditarán por medio de escritos presentados a través de oficios, facsímil, correo electrónico u otro medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción.

ACUERDOS DEL PLENO REGISTRAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Las decisiones del Pleno Registral se adoptan mediante acuerdos.

Los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse 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 precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación. Deberán además publicarse en la página de la web de la SUNARP.

BASE LEGAL

- Ley N° 26636 (art. 6)
- Resolución Suprema N° 135-2002-JUS (ESTATUTO de la SUNARP)
- Res. N° 565-2002-SUNARP-SN (Reglamento del Tribunal Registral), modificado por la Res. N° 263-2005-SUNARP-SN.

- Res. Suprema N° 139-2002-JUS (ROF de la SUNARP): capítulo VII (arts. 61 y sgtes)
- Res. N° 352-2002-SUNARP-SN (MOF de la sede central SUNARP): Arts. 37 y siguientes.
- Res. N° 079-2005-SUNARP-SN: TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (arts. 154 y sgtes.).
- Res. N° 283-2009-SUNARP-SN

ANEXO "E"[1]
SUMILLAS DE LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA APROBADOS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA SUNARP

(1) **NOTA.-** El presente **ANEXO "E"** es una colaboración de las vocales del Tribunal Registral **GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA** y **MARTHA SILVA DIAZ.**

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA I AL LVII

PLENOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL DE SUNARP

PRIMER PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de setiembre de 2002.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.

1.- INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL.

"Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002.

2.- VALORACIÓN JUDICIAL DE LA MINUTA.

"Valorada la autenticidad y la fecha de la minuta en la sentencia que ordena el otorgamiento de escritura pública, la minuta tiene plena validez y no puede ser cuestionada registralmente, al tratarse de aspectos vinculados a la propia decisión judicial".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 276-2002-ORLC/TR del 30 de mayo 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

"El supuesto de anotación preventiva de resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva, previsto en el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, está referido a aquellas resoluciones no consentidas, por ende no comprende a las sentencias consentidas o ejecutoriadas".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 018-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 15 de junio de 2002.

4.- VIGENCIA DEL PODER OTORGADO A MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

"Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del Consejo de Administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus

atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos".
Criterio adoptado en la Resolución N° 596-2001-ORLC/TR del 26 de diciembre de 2001, publicada el 11 de enero de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 42 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

5.- ASAMBLEA CONVOCADA JUDICIALMENTE Y COMITÉ ELECTORAL.

"Tratándose de una asamblea convocada por el Juez para elegir al Consejo Directivo, no debe ser materia de observación que no se haya cumplido previamente con elegir al Comité Electoral previsto en el estatuto, pues la asamblea judicialmente convocada está rodeada de garantías de imparcialidad equiparables a la conducción de las elecciones por el Comité Electoral".
Criterio adoptado en la Resolución N° 097-2002-ORLC/TR del 14 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 41 literal g) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

6.- SUBSANACIÓN DE DEFECTOS EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA DE REGULARIZACIÓN.

"Los defectos, errores u omisiones existentes en el acta de la asamblea general de regularización - realizada al amparo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 202-2001-SUNARP/SN del 31 de julio de 2001-, pueden ser subsanados mediante una asamblea general posterior, debiendo presentarse para su inscripción ambas actas de asamblea general".
Criterio adoptado en la Resolución N° 189-2002-ORLC/TR del 10 de abril de 2002, publicada el 19 de abril de 2002.

7.- QUÓRUM EN ASAMBLEA ELECCIONARIA.

"Para que se celebre válidamente la asamblea general con el objeto de elegir al Consejo Directivo, como toda asamblea, deberá reunir el quórum requerido, según se trate de primera o segunda convocatoria".
Criterio adoptado en la Resolución N° 292-2002-ORLC/TR del 13 de junio de 2002, publicada el 24 de junio de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

8.- FACULTADES DEL DIRECTORIO.

"Excepto los asuntos que la ley o el estatuto atribuyan a la Junta General u otro órgano o excluyan expresamente de la competencia del Directorio, dicho órgano social se encuentra facultado para realizar todo tipo de actos, inclusive los de disposición."
Criterio adoptado en la Resolución Nº 021-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002, publicada el 4 de febrero de 2002.

9.- EXCUSA, RENUNCIA Y REMOCIÓN DEL CARGO DE ALBACEA.

"La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002.

10.- CAMBIO Y RECTIFICACIÓN DE CLASE DE VEHÍCULO

"Todo cambio o rectificación de clase implica asignación de nueva placa de rodaje, salvo cuando se trate de cambio de clase de remolque a semiremolque o viceversa, en cuyo caso se conservará la misma placa".
Criterio adoptado en la Resolución N° 015-2002-ORLC/TR del 5 de julio de 2002, publicada el 18 de julio de 2002.

11.- CADUCIDAD DE MEDIDA CAUTELAR.

"Para proceder a cancelar una medida cautelar anotada en el Registro en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no es suficiente la presentación de la declaración jurada a que se refiere el artículo 1 de la Ley Nº 26639, sino que además deberá anexarse copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredite que ha quedado ejecutoriada, demostrativas del transcurso del plazo de caducidad de dos años".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 079-2002-ORLC/TR del 7 de febrero de 2002, publicada el 2 de marzo de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en la 8va Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

12.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS.

"Resulta procedente inmatricular vehículos usados dados de baja por la Policía Nacional y adjudicados a terceros, pues los supuestos de inmatriculación contenidos en el Art. 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular no son exclusivos ni excluyentes, dado que supuestos análogos pueden y deben merecer acogida registral, de conformidad con el Art. VIII del Título Preliminar de la Ley Nº 27444".
Criterio adoptado en la Resolución N° 034-2002-ORLL/TR del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

SEGUNDO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 29 y 30 de noviembre de 2002.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM DE JUNTA GENERAL EN SOCIEDADES ANÓNIMAS.

"Tratándose de la calificación de junta general de accionistas de las sociedades anónimas, no se debe exigir la presentación del libro matrícula de acciones para verificar el quórum de la junta, sino que para ello se debe comparar el número de acciones en que está dividido el capital social inscrito con el número de acciones concurrentes a la junta".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 137-2002-ORLC/TR del 8 de marzo de 2002, publicada el 13 de abril de 2002.

2.- AGENDA DE LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL.

"La convocatoria a asamblea general de las asociaciones debe señalar las materias a tratar, no siendo válido adoptar acuerdos respecto a materias no consignadas en la convocatoria, o que no se deriven directamente de ellas".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 143-2002-ORLC/TR del 20 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 50 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

3.- ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE BIEN PROPIO.

"Con la finalidad de enervar la presunción de bien social contenida en el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil e inscribir un bien inmueble con la calidad de bien propio, no es suficiente la declaración efectuada por el otro cónyuge contenida en la escritura pública de compraventa".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 003-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

4.- ESCRITURAS IMPERFECTAS.

"Las escrituras imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de paz o paz letrado, constituyen documentos públicos por haber sido otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones".

Criterio adoptado en la Resolución N° 056-2002-ORLL/TR del 2 de mayo de 2002, publicada el 4 de julio de 2002.

5.- VENCIMIENTO DE PERIODO DE FUNCIONES.

"No constituye acto inscribible la extinción del mandato del órgano directivo de una persona jurídica, en virtud a solicitud sustentada en el vencimiento del período por el que fue elegido".
Criterio adoptado en la Resolución N° 031-2002-ORLC/TR del 22 de enero de 2002, publicada el 7 de febrero de 2002.

6.- IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA.

"El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona".
Criterio adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

7.- SUCESIÓN INTESTADA NOTARIAL.

"Para la inscripción de la anotación preventiva de sucesión intestada tramitada notarialmente, sólo se exigirá la solicitud del Notario acompañada de una copia legalizada de la solicitud presentada ante él pidiendo la sucesión intestada. Para la inscripción definitiva sólo se exigirá la presentación del parte notarial conteniendo el acta de protocolización".
Criterio adoptado en la Resolución N° 158-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

8.- LIQUIDACIÓN DE DERECHOS EN SUCESIÓN INTESTADA.

"La transferencia de dominio por sucesión constituye un acto invalorado, pues la sucesión opera por imperio de la ley, no pudiendo exigirse la valorización como requisito para la determinación de los derechos registrales".
Criterio adoptado en la Resolución N° 143-2001-ORLL/TR del 23 de octubre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002.

9.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y PRENDA LEGAL DE PARTICIPACIONES.

"El solo hecho de que la junta universal de socios por unanimidad apruebe la libre transferencia de las participaciones sociales de una sociedad a favor de terceros, implica una renuncia de

los demás socios así como de la sociedad misma a ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 291° de la Ley General de Sociedades, siendo suficiente para proceder a la inscripción de la transferencia, que se adjunte o se inserte en la escritura pública copia certificada del acta de la junta general donde conste el acuerdo respectivo, no siendo en estos casos exigibles los requisitos señalados en el segundo y tercer párrafo del artículo 97 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Tratándose de una transferencia de participaciones sociales por compraventa, al no haberse pagado aún la totalidad del precio, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1065 del Código Civil, en el sentido de que existe prenda legal con arreglo a lo establecido en el inciso 1) del artículo 1118 del Código Civil, toda vez que se trata de venta de bienes muebles inscritos, pues conforme a lo señalado en el inciso 8) del artículo 886° del Código Civil, las participaciones de los socios en sociedades tienen el carácter de bienes muebles; en consecuencia, deberá procederse a la inscripción de oficio de la prenda legal".
Criterio adoptado en la Resolución N° 032-2002-ORLL/TR del 1 de marzo de 2002, publicada el 8 de marzo de 2002.

10.- NULIDAD DE MANDATO JUDICIAL QUE DIO MÉRITO A LA INSCRIPCIÓN.

"Cuando la inscripción de un acuerdo de asamblea general tuvo lugar como consecuencia de un mandato judicial y éste es posteriormente declarado nulo, dicha nulidad alcanza al asiento extendido en virtud del mismo sin requerirse que se declare la nulidad del acuerdo de la asamblea general por derivar la inscripción directamente del mandato judicial".
Criterio adoptado en la Resolución N° 004-2002-ORLC/TR del 4 de enero de 2002, publicada el 30 de enero de 2002.

11.- TRANSFERENCIA DE INMUEBLE GRAVADO.

"Resulta procedente inscribir la transferencia de un inmueble afectado con medidas cautelares de embargos, aun cuando en el contrato de compraventa no se haya hecho referencia a todos los gravámenes que contiene la partida registral respectiva, pues de conformidad con lo prescrito en el artículo 2012° del Código Civil se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones".
Criterio adoptado en la Resolución N° 007-2002-ORLC/TR del 9 de enero de 2002, publicada el 11 de febrero de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 65 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

12.- CONVOCATORIA JUDICIAL.

"El juez al convocar a asamblea general ha merituado la solicitud de los interesados, por lo que no corresponde acreditar ante el registro la negativa de la convocatoria por el órgano al que le correspondía hacerlo".
Criterio adoptado en la Resolución N° 033-2002-ORLL/TR del 7 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 54 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

13.- FORMALIDAD DEL PADRÓN COMUNAL.

"El padrón comunal de las comunidades campesinas debe constar en un libro debidamente legalizado por Notario Público o Juez de Paz de ser el caso".
Criterio adoptado en la Resolución N° 157-2001-ORLL/TR del 23 de noviembre de 2001, publicada el 24 de enero de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

14.- CADUCIDAD DE GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO.

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero".
Criterio adoptado en la Resolución N° 040-2002-ORLL/TR del 22 de marzo de 2002, publicada el 5 de abril de 2002.

15.- REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"Ante una situación no regulada en un procedimiento administrativo especial, como es el caso del procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, se debe recurrir en primer lugar a las normas administrativas de carácter general- Ley N° 27444- y si en ellas no se ubica norma aplicable, se debe recurrir a las demás normas de derecho público, como el Código Procesal Civil.
Conforme establece el artículo 11.2 de la Ley N° 27444, corresponde al Tribunal Registral pronunciarse respecto de la nulidad de los actos administrativos acaecidos en primera instancia.
De acuerdo al artículo 11.1 de la Ley N° 27444 la nulidad debe ser planteada mediante los recursos previstos en el Título III Capítulo II de la misma Ley, sin perjuicio de la nulidad de

oficio prevista en su artículo 202".
Criterio adoptado en la Resolución F009-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002.

16.- REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"La resolución administrativa que pone en conocimiento de las partes la liquidación y bases para la subasta, no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, tampoco es un acto de trámite que determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni mucho menos produce indefensión, por lo que no procede interponer contra aquélla medio impugnatorio alguno, debiendo las partes solamente indicar en forma expresa las observaciones respecto de las cifras consignadas en ella, luego de las cuales y previo análisis, el Registrador aprobará la Liquidación y Bases para la subasta definitiva, decisión que sí podría ser impugnada".
Criterio adoptado en la Resolución N° F 016-2002- ORLC/TR del 14 de agosto de 2002, publicada el 28 de agosto de 2002.

17.- LEGITIMACIÓN DE LOS CONTRATOS INSCRITOS EN EL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS.

"Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial".
Criterio adoptado en la Resolución N° F 010-2002- ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

18.- CADUCIDAD DE MEDIDAS DE EJECUCIÓN.

"A las medidas dictadas en ejecución de sentencia bajo las normas del Código Procesal Civil, se les aplica el plazo de caducidad de cinco años computados a partir de la fecha de su ejecución."
Criterio adoptado en la Resolución N° 037-2002-ORLL/TR del 11 de marzo de 2002, publicada el 9 de abril de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 127 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN).

19.- PRESUNCIÓN DE EXTINCIÓN POR PROLONGADA INACTIVIDAD.

"El Registro no podrá dejar sin efecto el asiento de cancelación por presunción de extinción por prolongada inactividad, extendido antes de la vigencia de la Ley Nº 27673".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 302-2002-ORLL/TR del 18 de junio de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del XXVII y XXVIII Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.

TERCER PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 21 y 22 de febrero de 2003.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de enero de 2003.

1.- ACREDITACIÓN DE PAGO DE IMPUESTOS.

"El Art. 7° del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aún cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia".
Criterio adoptado en las Resoluciones: N° 010-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003, N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2006 y N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

2.- INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA.

"Cuando el Registrador Público pueda concluir de manera indubitable que la transferencia de un predio estuvo inafecta al pago del impuesto de alcabala, conforme al texto original del artículo 25° del Decreto Legislativo N° 776, no será necesario que se solicite al interesado la presentación de la constancia de inafectación expedida por la municipalidad correspondiente".
Criterio adoptado en la Resolución N° 063-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

3.- IMPUESTO PREDIAL EN TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN.

"En los casos de transferencias de bienes gravados con el impuesto predial que ocurran por la muerte de una persona, el Registrador Público se encuentra obligado a requerir que se acredite el cumplimiento del pago del referido impuesto".
Criterio adoptado en la Resolución N° 064-2003-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2003.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del XII Pleno Registral, publicado el 13 de setiembre de 2005.

4.- FORMALIDAD DEL REGLAMENTO INTERNO.

"Sólo procede otorgar el Reglamento Interno a través de formularios registrales si se ha acreditado la preexistencia del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a la entrada en vigencia de la Ley N° 27157".
Criterio adoptado en la Resolución N° 035-2002-SUNARP-TR-L del 25 de setiembre de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

5.- INMATRICULACIÓN DE PREDIO ADJUDICADO JUDICIALMENTE.

"Procede la inscripción de primera de dominio de un predio adjudicado judicialmente dentro de un proceso de remate, sin necesidad de que el título tenga la antigüedad de cinco años ininterrumpidos, señalada en el artículo 2018 del Código Civil".
Criterio adoptado en la Resolución N° 188-2002-SUNARP-TR-L del 13 de diciembre de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 18 literal e) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

6.- INMATRICULACIÓN EN MÉRITO A SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

"La sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio de un predio es título suficiente para la inscripción de primera de dominio en el Registro, no siendo aplicable el requisito de antigüedad previsto en el artículo 2018° del Código Civil".
Criterio adoptado en la Resolución N° 009-97-ORLC/TR del 10 de enero de 1997.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 18 literal b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

7.- INCOMPATIBILIDAD Y SUSPENSIÓN DE TÍTULOS.

"El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior".
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 023-2003-SUNARP-TR-L del 17 de enero de 2003 y Nº 083-2003-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2003.

8.- ANOTACIÓN DE DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA.

"La Ley N° 27584, ley que regula el proceso contencioso administrativo, ha ampliado a tres meses el plazo para interponer demanda contra lo resuelto por el Tribunal Registral. En consecuencia, ha quedado modificado tácitamente el artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo entenderse que el asiento de presentación del título apelado se mantiene vigente durante el plazo de tres meses que se cuentan desde la fecha de notificación de la resolución del Tribunal Registral, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente".
Criterio adoptado en la Resolución N° 351-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 164 del Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobado por Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN)

CUARTO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 6 y 7 de junio de 2003.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de julio de 2003.

1.- TRANSFERENCIA DE PREDIOS REGULARIZADOS AL AMPARO DE LA LEY N° 27157.

"Es procedente la inscripción de los actos de disposición de dominio de unidades inmobiliarias cuya declaratoria de fábrica fue otorgada vía regularización al amparo de la Ley N° 27157, aun cuando no se cuente con autorización para celebrar contratos de compraventa garantizada ni conste inscrita la recepción de obras de habilitación urbana del terreno sobre el que se levantó la edificación".
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 133-2003-SUNARP-TR-L del 07 de marzo del 2003, N° 141-2003-SUNARP-TR-L del 7 de marzo de 2003 y N° 146-2003-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2003.

2.- INAPLICACIÓN DE LA LEY N° 26639 A EMBARGOS PENALES.

"**Los asiento**s extendidos en el registro con motivo de embargos trabados en procesos penales no pueden ser cancelados alegando su caducidad al amparo de la Ley N° 26639 y el artículo 625° del Código Procesal Civil, por cuanto el ámbito de aplicación de estas normas excluye a los embargos penales. Ello se deduce de una interpretación histórica y sistemática de la norma".
Criterio adoptado en la Resolución N° 144-2001-ORLC/TR del 30 de marzo de 2001, entre otras.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 128 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, e incorporado tácitamente en el artículo 91 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

3.- CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES DICTADA EN PROCEDIMIENTO COACTIVO.

"A las medidas cautelares dispuestas en el procedimiento coactivo únicamente se les aplica el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil".
Criterio adoptado en la Resolución N° 027-2002-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2002.

4.- REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES.

"No procede la reactualización de las medidas cautelares inscritas cuando a la fecha del asiento de presentación del título que la solicita ha transcurrido el plazo de caducidad de cinco años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 625° del Código Procesal Civil".
Criterio adoptado en la Resolución N° 011-2000-ORLC/TR del 24 de enero de 2000.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

5.- PLAZO DE CRÉDITO GARANTIZADO.

"La fecha de vencimiento del plazo de crédito garantizado y su modificación, tanto en el contrato de mutuo como en los demás actos y contratos de los que surjan obligaciones garantizadas por gravámenes inscritos, requerirán acceder al registro en atención a las consecuencias registrales que el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639 le otorga a dicho plazo".
Criterio adoptado en la Resolución N° 162-2003-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2003.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 83 literal c) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

6.- CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA.

"El artículo 3° de la Ley N° 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122° del Código Civil".
Criterio adoptado en la Resolución N° 232-2003-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2003.

QUINTO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre de 2003.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 20 de octubre de 2003.

1.- INSCRIPCIÓN SOBRE LA BASE DE RESOLUCIÓN JUDICIAL.

"Sólo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren la constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 237-2002-ORLC/TR del 30 abril de 2002.

2.- INSCRIPCIÓN SOBRE LA BASE DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

"Para la inscripción de resoluciones administrativas que impliquen la declaración, modificación o extinción del derecho de propiedad sobre bienes, se requiere acreditar que aquéllas han quedado firmes".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 200-98-ORLC/TR del 07 de mayo de 1998, Nº 060-99-ORLC/TR del 16 de marzo de 1999 y Nº 338-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

3.- CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

"El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".
Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, Nº 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, Nº 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, Nº 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, Nº 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, Nº 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre

de 2001, Nº 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, Nº 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y Nº 216-2003-SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.

4.- DEFECTO INSUBSANABLE.

"Constituye defecto insubsanable, la inexistencia del título material al momento de generar el asiento de presentación que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción".
Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 513-97-ORLC/TR del 18 de diciembre de 1997, Nº 432-2000-ORLC/TR del 11 de diciembre de 2000, Nº 337-2001-ORLC/TR del 03 de agosto de 2001 y Nº 375-2001-ORLC/TR del 29 de agosto de 2001.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 42 literal e) del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN).

5.- CÓMPUTO DEL PLAZO DEL BLOQUEO.

"El plazo de 60 días del bloqueo registral, establecido en el artículo 2 del Decreto Ley Nº 18278, debe ser computado en días hábiles".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 344-97-ORLC/TR del 27 de agosto de 1997, Nº 001-99-ORLC/TR del 08 de enero de 1999 y Nº 083-2001-ORLC/TR del 19 de febrero de 2001.

6.- INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL.

"Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 329-99-ORLC/TR del 03 de diciembre de 1999 y Nº 363-2000-ORLC/TR del 30 de octubre de 2000.

7.- INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN CON LA CALIDAD DE SOCIAL A NOMBRE DE UNA UNIÓN DE HECHO.

"A efectos de inscribir la adquisición de un bien por una unión de hecho con la calidad de social, debe acreditarse ante el Registro el reconocimiento judicial mediante el cual se declare que la misma origina una sociedad de bienes".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 343-98-ORLC/TR del 30 de setiembre de 1998 y Nº 11-2003-SUNARP-TR-L del 10 de enero de 2003.

SEXTO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2003.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 2 de diciembre de 2003.

1.- ACCIÓN PAULIANA O REVOCATORIA.

"La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro de cargas y gravámenes y no en el de títulos de dominio de la partida registral involucrada".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 114-2003-SUNARP-TR-T del 11 de junio de 2003 y Nº 076-2003-SUNARP-TR-A del 16 de mayo de 2003.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

2.- PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN.

"La existencia de una hipoteca no es obstáculo para la rectificación del estado civil del constituyente de dicha garantía".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 132-2003-SUNARP-TR-T del 8 de julio de 2003, Nº 048-2003-SUNARP-TR-A del 12 de marzo de 2003 y Nº 593-2003-SUNARP-TR-L del 19 de setiembre de 2003.

3.- PROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN.

"La inscripción de la sucesión intestada en el Registro de Personas Naturales de quien aparece como titular de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble, no constituye obstáculo para rectificar el estado civil de dicho titular de dominio en este último registro".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 531-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003.

4.- EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE VIGENCIA DE PODER.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no constituye causal para denegar la expedición de un certificado de vigencia de poder, pero éste debe ser expedido con las precisiones o aclaraciones correspondientes, para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 581-2003-SUNARP-TR-L del 12 de setiembre de 2003 y Nº 310-2003-SUNARP-TR-L del 23 de mayo de 2003.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 140 del Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobado por Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN)

5.- IMPROCEDENCIA DE RECURSO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL.

"De conformidad con lo señalado en el artículo 5 de la Ley Nº 26366, en el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo 28 del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (aprobado por la Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS), en el artículo 61 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (aprobado por la Resolución Suprema Nº 139-2002-JUS), y en el artículo 1 del Reglamento del Tribunal Registral (aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 565-2002-SUNARP/SN), constituyen instancias en el procedimiento registral el Registrador Público y el Tribunal Registral; por lo que en contra de lo resuelto por el Tribunal Registral solo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial, de acuerdo al artículo 218 de la Ley Nº 27444. Consecuentemente, contra las resoluciones del Tribunal Registral no procede recurso administrativo alguno, ante el Tribunal Fiscal, por temas relativos a derechos registrales".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 151-2003-SUNARP-TR-A del 19 de setiembre de 2003.

SÉTIMO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 2 y 3 de abril de 2004.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27 de mayo de 2004.

1.- ADECUACIÓN DE SUCURSAL.

"Las sucursales de sociedades constituidas en el extranjero pueden adecuarse a las disposiciones de la Ley General de Sociedades en cualquier momento, conforme a la Ley N° 27673, no constituyendo dicha omisión causal para dejar constancia en el certificado de vigencia de la sucursal que aún no se ha producido la referida adaptación".
Criterio adoptado en la Resolución N° 038-2004-SUNARP-TR-L del 26 de enero de 2004.

2.- CÓMPUTO DE LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

"El plazo de la vigencia del asiento de presentación caduca al cumplirse el plazo señalado legalmente y sólo puede ser suspendido o prorrogado por motivos expresamente señalados en las normas registrales. Es por ello que vence en el tiempo de manera inexorable, independientemente de la información que brinde el sistema informático y de la fecha en que se formalice la esquela de tacha".
Criterio adoptado en la Resolución N° 172-2004-SUNARP-TR-L del 26 de marzo de 2004.

3.- CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR POR CADUCIDAD.

"La medida cautelar concedida antes que la decisión final adquiera la calidad de cosa juzgada caduca a los dos años computados desde que adquirió firmeza tal decisión, aunque aquella haya sido ejecutada posteriormente".
Criterio adoptado en la Resolución N° 206-2003-SUNARP-TR-T del 5 diciembre de 2003 y N° 010-2004-SUNARP-TR-T del 29 de enero de 2004.

OCTAVO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de octubre de 2004.

1.- APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

"Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.
En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, Nº 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003 y Nº 106-2004-SUNARP-TR-L del 27 de febrero de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN).

2.- VERIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL.

"Si existe adecuación entre el título presentado y la partida registral, con relación al estado civil de los intervinientes, no procederá que el Registrador deniegue la inscripción sobre la base de información obrante en otros registros, en los que se consigne un estado civil distinto".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 409-2004-SUNARP-TR-L del 2 de julio de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN).

3.- ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN EN INMATRICULACIÓN.

"Tratándose de la solicitud de inmatriculación de un predio, el Registrador se limitará a la calificación del título presentado y a la verificación de la inexistencia de inscripciones relativas a dicho predio. En tal sentido, no procederá denegar la inscripción sobre la base de presuntos obstáculos que emanen de partidas registrales referidas a otros predios".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 228-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN)

4.- CONCEPTO DE PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA.

"Debe entenderse como partida directamente vinculada al título, aquélla donde procederá extender la inscripción solicitada, o de la cual derivará dicha inscripción. Por tanto, no procede extender la calificación a otras partidas registrales".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 059-2002-SUNARP-TR-L del 11 de octubre de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución Nº 065-2005-SUNARP/SN).

5.- LA CADUCIDAD DE HIPOTECAS CUANDO EL PLAZO DE VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA DEBE CONTARSE DESDE LA ENTREGA DEL DINERO MUTUADO.

"Cuando se hubiera pactado que el plazo para devolver la suma mutuada se contaría desde la entrega, y ésta tendría lugar a la inscripción de la hipoteca en el Registro, se presume que la entrega se efectuó según lo acordado y en consecuencia resulta posible determinar la fecha de inicio del cómputo del plazo de caducidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 292-2003-SUNARP-TR-L del 9 de mayo de 2003, Nº 307-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003 y Nº 268-2004-SUNARP-TR-L del 30 de abril de 2004.

6.- ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, ALCABALA Y AL PATRIMONIO VEHICULAR.

"Se debe de tener en cuenta los siguientes parámetros:

a) El nuevo texto del Art. 7 del D. Leg. Nº 776, conforme a la sustitución dispuesta por el D. Leg. Nº 952, está en vigor desde el 1 de marzo del 2004.
b) En el caso del Impuesto predial y al patrimonio vehicular, que son impuestos de periodicidad anual, debe acreditarse el pago del íntegro del impuesto anual correspondiente al año en que se efectuó la transferencia. Por lo tanto, ha quedado tácitamente modificado el Art. 5.3 de la Directiva Nº 011-2003 aprobada por Resolución Nº 482-2003-SUNARP/SN.

Literal incorporado en la Directiva Nº 075-2005-SUNARP-SN aprobada por la Resolución Nº 318-2005-SUNARP-SN.

c) El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 456-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

Literal incorporado en la Directiva Nº 075-2005-SUNARP-SN aprobado por la Resolución Nº 318-2005-SUNARP-SN.

7.- CADUCIDAD DE HIPOTECA QUE GARANTIZA OBLIGACIÓN FUTURA O EVENTUAL.

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 136-2004-SUNARP-TR-T del 21 de julio de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

8.- DERECHOS REGISTRALES A PAGARSE POR REACTUALIZACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES.

"La solicitud de anotación de renovación de medida cautelar al amparo del artículo 118 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios será considerada como acto invalorado, por lo tanto los derechos registrales a pagarse serán exclusivamente los señalados por el rubro 4.1.3.), rubro 11 del Decreto Supremo Nº 088-2004-JUS".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 085-2004-SUNARP-TR-A del 21 de mayo de 2004.

NOVENO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 3 de diciembre de 2004.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de enero de 2005.

1.- CONVOCATORIA JUDICIAL.

"No resulta procedente cuestionar la convocatoria judicial a junta general de accionistas, aun cuando no cumpla con el requisito de mediar 3 días entre la primera y segunda convocatoria, previsto en el artículo 116º de la Ley General de Sociedades, dado que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117º de la norma referida, corresponde al Juez fijar, entre otros aspectos, el día y hora de la reunión".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 297-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003.

2.- DECLARACIONES JURADAS RESPECTO A LA CONVOCATORIA Y AL QUÓRUM.

"Las declaraciones juradas respecto a la convocatoria y al quórum reguladas en la Resolución Nº 331-2001-SUNARP/SN podrán ser formuladas por el presidente del consejo directivo que convocó o presidió la asamblea, según sea el caso, o por el nuevo presidente del consejo directivo elegido que se encuentre en funciones a la fecha en que se formula la declaración".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 705-2004-SUNARP-TR-L del 29 de noviembre de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

3.- CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL EFECTUADA POR EL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE UNA ASOCIACIÓN.

"No requiere acreditarse ante el Registro la ausencia o impedimento temporal del presidente para admitir el ejercicio de sus facultades por parte del vicepresidente. La vacancia del cargo de presidente deberá inscribirse en forma previa o simultánea al acto en el que el vicepresidente actúa en su reemplazo por este motivo.
Cuando el vicepresidente actúa en reemplazo del presidente sin indicar causal de vacancia en el cargo debe presumirse que lo está reemplazando de manera transitoria".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 705-2004-SUNARP-TR-L del 29 de noviembre de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 47 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

4.- DENOMINACIÓN ABREVIADA.

"La denominación abreviada de una sociedad podrá estar conformada por alguna o algunas palabras de la denominación completa".
Criterio sustentado en la Resolución N° 636-2003-SUNARP-TR-L del 03 de octubre de 2003 y N° 647-2003-SUNARP-TR-L del 10 de octubre de 2003.

DÉCIMO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9 de junio de 2005.

1.- EXHORTO.

"Cuando el mandato judicial para realizar una anotación o inscripción proviene de un Juez cuyo ámbito de competencia territorial no coincide con el Registro en donde deba ejecutarse, no será exigible el requisito del exhorto si los partes están dirigidos directamente al Registrador, salvo que en la misma resolución se disponga librar exhorto, en cuyo caso sí deberá cumplirse con dicho trámite pues la autoridad judicial consideró que la inscripción debía tramitarse por esa vía".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 042-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005, Nº 040-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005 y Nº 041-2005-SUNARP-TR-T del 18 de marzo de 2005.

2.- CALIFICACIÓN DE PARTE NOTARIAL PROVENIENTE DE UN PROCESO JUDICIAL DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

"La escritura pública otorgada en ejecución de sentencia en el proceso de otorgamiento de escritura pública no constituye título judicial, no resultando aplicables las limitaciones a la calificación contenidas en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 375-2003-SUNARP-TR-L del 20 de junio de 2003, Nº 189-2001-ORLC/TR del 30 de abril de 2001 y Nº 100-1999-ORLC/TR del 12 de abril de 1999.

3.- EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS ACLARATORIOS.

"Los actos jurídicos aclaratorios presuponen la existencia de una relación jurídica anterior que es reconocida, precisada o definida; por lo tanto, sus efectos se retrotraen al acto materia de aclaración, dejando a salvo el derecho de terceros".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 192-2004-SUNARP-TR-A del 22 de noviembre de 2004, Nº 013-2005-SUNARP-TR-A del 27 de enero de 2005 y Nº 021-2005-SUNARP-TR-A del 7 de febrero de 2005.

4.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

"No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento."
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 229-2004-SUNARP-TR-L del 16 de abril de 2004, Nº 185-2004-SUNARP-TR-L del 31 de marzo 2004, Nº 102-2004-SUNARP-**TR-L** del 20 de febrero de 2004 y Nº 139-2004-SUNARP-TR-L del 11 marzo 2004.

5.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS DE FABRICACIÓN O ENSAMBLAJE NACIONAL.

"Para la inmatriculación de un vehículo de fabricación o ensamblaje nacional, debe acreditarse ante el Registro su número de identificación vehicular (VIN), en aquellos supuestos que sea exigible, toda vez que constituye un requisito para extenderla, aun cuando el título haya sido otorgado con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma que así lo dispone".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 029-2005-SUNARP-TR-A del 16 de febrero de 2005, Nº 028-2005-SUNARP-TR-A del 16 de febrero de 2005, Nº 030-2005-SUNARP-TR-A del 18 de febrero de 2005 y Nº 053-2004-SUNARP-TR-A del 18 de marzo de 2004.

6.- REAPERTURA DE ACTAS.

"Es posible rectificar el contenido de las actas de sesiones de las personas jurídicas, corrigiendo un dato que se consignó en forma errónea o consignando un dato que se omitió -pudiendo consistir la omisión en un acuerdo que habiendo sido adoptado por la persona jurídica no se hizo constar en el acta-. Para ello deberá dejarse constancia de la fecha de la reapertura del acta y la misma deberá ser suscrita por quienes firmaron el acta primigenia o rectificada".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 521-2004-SUNARP-TR-L del 3 setiembre de 2004, Nº 494-2003-SUNARP-TR-L del 8 de febrero de 2003, Nº 176-2002-ORLC-TR-L del 3 de abril de 2002 y Nº 579-2001-ORLC/TR del 10 de diciembre de 2001.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 12 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

7.- FACULTAD DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA ASOCIACIÓN.

"Es válido pactar en el estatuto de una asociación que sea un integrante del consejo directivo distinto al presidente quien convoque a asamblea general".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 447-2000-ORLC/TR del 18 de diciembre de 2000, Nº 583-2001-ORLC/TR del 17 de diciembre de 2001 y Nº 026-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002.

8.- CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.R.L.

"El Art. 294 inciso 3 de la Ley General de Sociedades, que establece que en las sociedades comerciales de responsabilidad limitada el gerente deberá efectuar la convocatoria utilizando medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo".

Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 249-2002-ORLC/TR del 14 de mayo de 2002, Nº 018-1999-ORLC/TR del 29 de enero de 1999 y Nº 213-2003-SUNARP-TR-L del 4 de abril de 2003.

9.- CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EN S.A.C.

"El Art. 245 de la Ley General de Sociedades, que establece que la junta de accionistas de la sociedad anónima cerrada es convocada mediante medio de comunicación que permita obtener constancia de recepción, es de carácter imperativo".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 249-2002-ORLC/TR del 14 de mayo de 2002, Nº 018-1999-ORLC/TR del 29 de enero de 1999 y Nº 213-2003-SUNARP-TR-L del 4 de abril de 2003.

10.- LEGALIZACIÓN DE APERTURA DE LIBROS.

"La persona jurídica debe acreditar ante el notario y no ante el registro la conclusión o pérdida del libro anterior para que proceda la legalización de un segundo y subsiguientes libros. A efectos de verificar la concordancia entre el libro de la persona jurídica obrante en el título cuya inscripción se solicita y el antecedente registral, se debe tomar en cuenta el libro correspondiente contenido en el antecedente registral inmediato".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 055-2001-ORLC/TR del 6 de febrero de 2001, Nº 416-2000-ORLC/TR del 28 de noviembre de 2000, Nº 026-2002-ORLC/TR del 18 de enero de 2002 y Nº 256-2002-ORLC/TR del 16 de mayo de 2002.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 10 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

11.- IMPROCEDENCIA DE INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN INTESTADA.

"Existiendo testamento inscrito con institución de heredero vigente, no es inscribible la sucesión intestada del testador, debiendo el interesado reclamar su derecho ante el Poder Judicial en proceso contencioso".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 001-2004-SUNARP-TR-T del 12 de enero de 2004, Nº 194-2003-SUNARP-TR-T del 20 de noviembre de 2003 y Nº 200-2003-SUNARP-TR-T del 26 de noviembre de 2003.

12.- INTERPRETACIÓN DE ESTATUTO.

"La asamblea general de una asociación, como órgano supremo facultado para aprobar y modificar el estatuto, podrá válidamente interpretar sus alcances en los casos en que la norma

estatutaria inscrita resulte ambigua, incierta o contradictoria".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 623-2003-SUNARP-TR-L del 1 de diciembre de 2003, Nº 144-2004-SUNARP-TR-L del 12 de marzo 2004 y Nº 039-1999-ORLC/TR del 12 de febrero de 1999.

13.- PRÓRROGA Y REELECCIÓN DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE ASOCIACIONES.

"Es inscribible la prórroga de la vigencia del mandato del consejo directivo, siempre que esté prevista en el estatuto y se adopte antes del vencimiento de dicho mandato. En tal caso, no es exigible la realización de proceso eleccionario alguno.
La reelección, en cambio, significa que los integrantes del consejo directivo son nuevamente elegidos, lo que implica la realización de un proceso eleccionario".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 022-2005-SUNARP-TR-A del 9 de febrero de 2005, Nº 037-2005-SUNARP-TR-A del 1 de marzo de 2005 y Nº 106-2004-SUNARP-TR-A del 25 de junio de 2004.

14.- CÓMPUTO DEL PLAZO PARA LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

"Para el cómputo del plazo de caducidad establecido en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, cuando en un contrato se haya pactado que el vencimiento de las cuotas es mensual y no exista algún período de gracia para dar inicio al cómputo del vencimiento de la primera cuota, debe interpretarse que el pago de la primera armada se efectuará luego de transcurrida un mes de la fecha cierta de celebración del contrato".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 364-2003-SUNARP-TR-L del 13 de junio de 2003, Nº 649-2003-SUNARP-TR-L del 10 de octubre de 2003, Nº 423-2003-SUNARP-TR-L del 9 de julio de 2004 y Nº 599-2004-SUNARP-TR-L del 14 de julio 2004.

15.- EXIGIBILIDAD DE ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO INSCRITO.

"La adecuación de los reglamentos internos vigentes a la fecha de publicación de la Ley Nº 27157 constituye un acto obligatorio, siendo exigible en la oportunidad que se presente al registro la solicitud de inscripción de algún acto que modifique el reglamento interno primigenio".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 759-2003-SUNARP-TR-L del 28 de noviembre de 2003, Nº 388-2000-ORLC/TR del 10 de noviembre de 2000 y Nº 27-2004-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2004.

16.- INSCRIPCIÓN EN MÉRITO A FORMULARIO REGISTRAL OTORGADO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS QUE REGLAN AL EX REGISTRO PREDIAL URBANO.

"Procede la inscripción de actos en el Registro de Predios en mérito a formulario registral otorgado durante la vigencia de las normas que regían al ex Registro Predial Urbano, si tal documento fue certificado antes de la entrada en funcionamiento del Registro de Predios".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 161-2005-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2005, Nº 151-2005-SUNARP-TR-L del 18 de marzo de 2005 y Nº 125-2005-SUNARP-TR-L del 4 de marzo de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria regulado por la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

17.- QUÓRUM DE SESIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS.

"Para la determinación del quórum de sesión de junta de propietarios, deberá considerarse únicamente a los propietarios con dominio inscrito".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 370-2003-SUNARP-TR-L del 17 de junio de 2003, Resolución Nº 304-2003-SUNARP-TR-L del 16 de mayo de 2003 y Nº 097-2004-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2004.

18.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA.

"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 507-2001-ORLC/TR del 14 de Noviembre de 2001, Nº 464-1997-ORLC/TR del 12 de Diciembre de 1997, Nº 305-2000-ORLC/TR del 28 Septiembre de 2000 y Nº 45-2002-ORLC/TR del 24 de Enero de 2002.

19.- INTERVENCIÓN DE COPROPIETARIOS EN REGULARIZACIÓN DE FÁBRICA.

"En el formulario sobre regularización de declaratoria de fábrica de conformidad con los alcances de la Ley Nº 27157 y su Reglamento, deben intervenir todos los copropietarios del bien. La anterior disposición no se aplica si la fábrica o la demolición que se quiere regularizar fue efectuada cuando el bien no pertenecía a los copropietarios".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 418-2003-SUNARP-TR-L del 4 de julio de 2003,

Nº 445-2000-ORLC/TR del 15 de diciembre de 2000, Nº 174-2001-ORLC/TR del 20 de abril de 2001 y Nº 594-2004-SUNARP-TR-L del 7 de octubre de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por acuerdo del XXVII y XXVIII Pleno Registral, publicado el 1 de marzo de 2008.

20.- INTERVENCIÓN DE VERIFICADORES AD HOC.

"Corresponde al Verificador Responsable determinar la pertinencia de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley Nº 27157. Sin embargo, el Registrador podrá exigir la constancia del cumplimiento de la comunicación a la entidad rectora y el pago respectivo, en los casos en los que, de la partida registral o del título presentado, se evidencie la existencia de alguna de las condiciones señaladas en el precitado artículo".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 225-2003-SUNARP-TR-L del 11 de abril de 2003, Nº 588-2004-SUNARP-TR-L del 4 de octubre de 2004 y Nº 167-2005-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2005.

21.- DERECHOS REGISTRALES EN LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA.

"Cuando se hubiesen pagado los derechos de inscripción para la cancelación de la hipoteca respecto de una de las partidas donde se extendió el gravamen, teniendo como base el monto total del mismo, no resulta procedente formular nueva liquidación por derechos de inscripción, cuando se solicite el levantamiento de dicha hipoteca en las demás partidas registrales".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 715-2003-SUNARP-TR-L de 6 de noviembre 2003, Nº 247-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004 y Nº 248-2004-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

22.- ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO.

"El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas,

que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, Nº 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 setiembre de 2004 y Nº 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

23.- CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL.

"La calificación del bloqueo registral comprende la del acto material contenido en la minuta".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 327-1999-ORLC/TR del 3 de diciembre de 1999, Nº 068-2003-SUNARP-TR-L del 7 de febrero de 2003 y por Resolución Nº 214-2003-SUNARP-TR-L del 4 de abril de 2003.

DÉCIMO PRIMER PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 27 de julio de 2005.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de setiembre de 2005.

1.- PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO.

"Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley Nº 26702".
Criterio aprobado en el Décimo Primer Pleno y que dio mérito a la emisión de la Resolución Nº 451-2005-SUNARP-TR-L del 5 de Agosto de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

DÉCIMO SEGUNDO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de agosto de 2005.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 13 de setiembre de 2005.

1.- CADUCIDAD DE MEDIDAS CAUTELARES Y DE EJECUCIÓN.

"Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 407-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005, Nº 408-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005, Nº 406-2005-SUNARP-TR-L del 8 de julio de 2005 y Nº 121-2005-SUNARP-TR-A del 8 de julio de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en la 8va Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

2.- REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PODER IRREVOCABLE.

"Para su inscripción, el poder irrevocable debe tener dos características: a) que expresamente se señale que es irrevocable y b) que comprenda cualquiera de los supuestos del artículo 153 del Código Civil. Si falta alguna de estas características, el poder se inscribe sin la calidad de irrevocable".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 370-2005-SUNARP-TR-L del 1 de julio de 2005, Nº 098-2003-SUNARP-TR-L del 20 de febrero de 2003 y Nº 503-2003-SUNARP-TR-L del 8 de agosto de 2003.

3.- INTERPRETACIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY 24656, LEY DE COMUNIDADES CAMPESINAS.

"Es inscribible la reelección de un comunero para un segundo mandato consecutivo, independientemente del cargo que vaya a ejercer; pero es inadmisible que sea reelegido para un tercer mandato consecutivo, en el mismo o en distinto cargo, debiendo aguardar por lo menos hasta la cuarta elección para poder participar y ser nuevamente elegido".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 198-2004-SUNARP-TR-T del 9 de noviembre de 2004.

4.- CONDUCCIÓN DE LAS ELECCIONES POR EL COMITÉ ELECTORAL EN LAS ASAMBLEAS UNIVERSALES.

"La asamblea general, aun cuando se celebre con la presencia y el voto a favor de la totalidad de asociados, no puede acordar incumplir la norma estatutaria que establece que las elecciones serán conducidas por un comité electoral".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 307-2002-ORLC/TR del 20 de junio 2002.

5.- INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN MÉRITO DE DOCUMENTOS PRIVADOS CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS.

"En virtud del artículo 7 de la Ley N° 27755, a partir del 16.6.2004 (fecha de unificación del Registro de Predios), han quedado derogadas tácitamente las disposiciones legales que establecían inscripciones en mérito de documentos privados con legalización de firmas. Sin embargo, sí procede la inscripción en mérito a dichos documentos, si fueron otorgados durante la vigencia de las normas derogadas".
Criterio sustentado en las Resoluciones N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 7 de diciembre de 2004, Nº 371-2005-SUNARP-TR-L del 1 de julio de 2005 y N°196-2005-SUNARP-TR-L del 7 de abril de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria regulado por la Sétima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

6.- HIPOTECA UNILATERAL.

"Procede inscribir hipotecas constituidas por declaración unilateral del propietario, sin necesidad de intervención del acreedor".
Criterio sustentado en la Resolución Nº P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y Nº 279-1997-ORLC/TR del 7 de julio de 1997.

7.- ASPECTOS DE CALIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON HIPOTECA.

"No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se ha enunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, ésta deberá ser determinada o determinable".
Criterio sustentado en la Resolución Nº P003-98-ORLC/TR del 30 de enero de 1998 y Nº 279-97-ORLC/TR del 7 de julio de 1997.

8.- CESIÓN DE HIPOTECA.

"La cesión de hipoteca no está comprendida dentro de los alcances del primer párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios".
Criterio sustentado en la Resolución N° 072-2005-SUNARP-TR- L del 11 de febrero de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por la derogación del artículo 120 del anterior Reglamento de Inscripción del Registro de Predios (Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN).

9.- PROCEDENCIA DE INMATRICULACIÓN.

"No impide la inmatriculación de un predio el informe del Area de Catastro señalando la imposibilidad de determinar si el mismo se encuentra inscrito o no".
Criterio sustentado en la Resolución N° 067-2005-SUNARP-TR-T del 25 de abril de 2005 y N° 252-2005-SUNARP-TR-L del 29 de abril de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 16 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

10.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA NOTARIAL.

"Resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento de regularización".
Criterio sustentado en la Resolución N° 077-2005-SUNARP-TR-L del 16 de febrero de 2005.

11.- ELECCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO.

"Podrá inscribirse a los integrantes del consejo directivo de asociación cuando no se ha elegido a la totalidad de los mismos, siempre que se elija el número suficiente de integrantes como para que éste pueda sesionar y que entre los elegidos se encuentre el presidente u otro integrante al que el estatuto asigne la función de convocar a asamblea general."
Criterio sustentado en las Resoluciones N° 100-2001- ORLC/TR del 1 de marzo de 2001, N° 351-2001-ORLC/TR del 14 de agosto de 2001 y N° 284-2001-ORLC/TR del 2 de julio de 2001.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 41 literal f) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).

DÉCIMO TERCER PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 5 de setiembre de 2005.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 26 de setiembre de 2005.

1.- INSCRIPCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY.

"Sólo mediante ley del Congreso o norma de igual jerarquía pueden crearse personas jurídicas. En tal caso, la personalidad jurídica deberá ser atribuida expresamente, siendo insuficiente que el ente creado sólo ostente autonomía administrativa, económica, financiera o de otro tipo". Criterio sustentando en la Resolución Nº 065-2005-SUNARP-TR-T del 22 de abril de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 27 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias (Aprobado por Resolución N° 086-2009-SUNARP/SN).|

2.- INEXIGIBILIDAD DE LA ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN CASO DE TRANSFERENCIA POR CAUSA DE MUERTE DEL TITULAR.

"En los casos de transferencia de bienes por causa de muerte del titular registral no resulta exigible en sede registral la acreditación del pago del impuesto predial".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 516-2005-SUNARP-TR-L del 5 de setiembre de 2005.

DÉCIMO CUARTO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 4 de noviembre de 2005.

No se aprobaron precedentes de Observancia Obligatoria

DÉCIMO QUINTO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 1 y 2 de diciembre de 2005.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 17 de enero de 2006.

1.- ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

"La anotación de demanda de otorgamiento de la escritura pública reserva prioridad para la inscripción de la escritura pública que se otorgue en ejecución de sentencia, inscripción que retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de demanda". Criterio aprobado en el Décimo Quinto Pleno del Tribunal Registral y que dio mérito a la emisión de la Resolución Nº 713-2005-SUNARP-TR-L del 14 de diciembre de 2005.

DÉCIMO SEXTO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 13 de enero 2006.

Elección del Vicepresidente periodo 2006.

DÉCIMO SÉTIMO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 20 y 21 de abril de 2006.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 23 de mayo de 2006.

1.- CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES.

"A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder".
Criterio sustentado en la Resolución N° 025-2000-ORRLL/TRN del 24 de agosto de 2000 y N° 444-2004-SUNARP-TR-L del 23 de julio de 2004.

2.- TRASLADO DE GRAVÁMENES EN LA DIVISIÓN Y PARTICIÓN DE UN BIEN.

"Los gravámenes que afectan la cuota ideal de uno de los copropietarios de un bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien deben trasladarse a todas las partidas registrales resultantes de la división y partición de dicho bien."
Criterio sustentado en la Resolución N° 133-2002-SUNARP-TR-L del 21 de noviembre de 2002 y N° 262-2006-SUNARP-TR-L del 28 de abril de 2006.

DÉCIMO OCTAVO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 4 de julio de 2006.

No se aprobaron precedentes de Observancia Obligatoria

DIECINUEVE PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de agosto de 2006.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 5 de setiembre de 2006.

1.- REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES SOBRE PREDIOS UBICADOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.

"Para inscribir la regularización de edificaciones existentes sobre un predio ubicado en zona urbana consolidada, que aparece inscrito como predio rústico en el Registro de Predios, no se requiere resolución de alcaldía que declare la habilitación urbana de oficio, siendo suficiente acreditar que el predio se encuentra registrado como urbano por la municipalidad correspondiente".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 214-2006-SUNARP-TR-L del 05 de abril de 2006, Nº 172-2006-SUNARP-TR-L del 23 de marzo de 2006 y Nº 266-2006-SUNARP-TR-L del 03 de mayo de 2006.

2.- CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE SOLICITUD DE SUCESIÓN INTESTADA.

"Procede cancelar por caducidad una anotación de solicitud de sucesión intestada judicial en virtud a lo dispuesto en el artículo 03 de la Ley Nº 26639, el cual establece que se extinguen a los 10 años desde la fecha de su inscripción otras resoluciones que a criterio del juez se refieren a actos o contratos inscribibles, siempre que no haya sido renovada".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 409-2006-SUNARP-TR-L del 06 de Julio de 2006.

3.- RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR EN EL CÁLCULO.

"Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley Nº 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 182-2005-SUNARP-TR-T del 28 de octubre de 2005, Nº 290-99-ORLC-TR del 05 de noviembre de 1999 y Nº 062-2006-SUNARP-TR-L del 31 de enero de 2006.

4.- ACREDITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA.

"Todos los supuestos de inafectación del impuesto de Alcabala previstos en el artículo 27 de la Ley de Tributación Municipal son susceptibles de ser acreditados directamente ante Registro sin que sea necesaria la aprobación de la administración tributaria".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 027-2006-SUNARP-TR-T del 09 de marzo de 2006.

VIGÉSIMO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 19 de setiembre de 2006.

No se aprobaron precedentes de Observancia Obligatoria

VIGÉSIMO PRIMER PLENO

Sesión extraordinaria realizada los días 13 y 16 de octubre de 2006.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 4 de diciembre de 2006.

1.- ACCESO REGISTRAL DE LA DENOMINACIÓN COMPLETA O ABREVIADA O RAZÓN SOCIAL DE UNA SOCIEDAD.

"A efectos de determinar si la denominación completa o abreviada o razón social de una sociedad que se constituye o que modifica su estatuto puede acceder al Registro, debe revisarse sólo el índice de sociedades existentes en la respectiva Zona Registral y no los índices de otras personas jurídicas, en tanto no se implemente de manera oficial el Índice Nacional de Sociedades y en última instancia, el Índice Nacional de Personas Jurídicas, que garantizarán el pleno acceso a toda la información existente".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 666-2006-SUNARP-TR-L del 25 de octubre de 2005.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por Directiva de Indice del Reglamento de Personas Jurídicas.

VIGÉSIMO SEGUNDO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de enero de 2007.

1.- CRITERIOS DE DETERMINABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON HIPOTECA.

"Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

a) A una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;
c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley".

Criterio sustentado en la Resolución Nº 001-2006-SUNARP-TR-A del 06 de enero de 2006 y Nº 164-2006-SUNARP-TR-T del 6 de octubre de 2006.

2.- SERVIDUMBRE DE PASO.

"Para independizar secciones de propiedad exclusiva que no tengan acceso directo a la vía pública o a zonas comunes, se requiere constituir servidumbre de paso",
Criterio sustentado en la Resolución Nº 190-2001-SUNARP-ORLC/TR del 30 de abril de 2001.

3.- EMBARGO DE BIEN SOCIAL POR DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA.

"Para la anotación de un embargo coactivo sobre un bien de propiedad conyugal, es necesario que del título conste expresamente que la administración haya considerado como deudores a ambos cónyuges".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 565-2006-SUNARP-TR-L del 27 de setiembre de 2006.

VIGÉSIMO TERCER PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 9 enero de 2007.

Elección del Vicepresidente periodo 2007.

VEINTICUATRO PLENO

Sesión extraordinaria realizada los días 14, 15 y 19 de febrero de 2007.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22 de marzo de 2007.

1.- RECTIFICACIÓN EN MÉRITO A DOCUMENTO IDÓNEO.

"Es documento idóneo para rectificar las características registrales de un vehículo, aquel en el que interviene la misma autoridad o partes que otorgaron el documento cuyo error se pretende rectificar".

2.- PROCEDENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO DIPROVE.

"Procede la rectificación de las características registrales de un vehículo, con la presentación del Certificado de Identificación Vehicular expedida por la Diprove, siempre que se acredite que el vehículo no ha sufrido modificaciones en sus características originales con la presentación de la constancia de una entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
No es necesario acreditar que el vehículo no ha sufrido modificaciones con la constancia expedida por la entidad certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; si el error que se pretende rectificar con el certificado de identificación vehicular se encuentra en el número de motor, serie o peso del vehículo.
Criterio sustentado en la Resolución Nº 120-2007-SUNARP-TR-A del 27 de febrero de 2007.

VEINTICINCO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15 de junio de 2007.

1.- NATURALEZA DEL PLAZO DE RETROVENTA.

"La naturaleza del plazo legal o convencional del plazo de retroventa es uno de caducidad".
Cancelación de la inscripción del pacto de retroventa:
"Para cancelar la inscripción del pacto de retroventa bastará presentar una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil, sin que conste en la partida asiento alguno que evidencie que el vendedor a ha hecho uso de su derecho resolutorio.
Procede la inscripción de la resolución unilateral ejercida por el vendedor dentro del plazo pactado o fijado por Ley, aun cuando se hubiere cancelado la inscripción del pacto, si es que no existen terceros cuyo derecho inscrito puede perjudicarse con dicha resolución".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 001-2007-SUNARP-TR-T del 03 de enero de 2007.

2.- CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN DE LA CONVOCATORIA.

"Cuando el estatuto o la norma legal han previsto que la convocatoria a sesión se debe realizar con una determinada antelación, el cómputo del plazo de antelación podrá comprender el día de realización de la convocatoria, debiendo el Registrador verificar que antes del día de celebración de la sesión, haya transcurrido el plazo de antelación previsto."
Criterio sustentado en la Resolución Nº 256-2007-SUNARP-TR-L del 27 de abril de 2007.

3.- EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO.

"La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.

VEINTISÉIS PLENO

Sesión extraordinaria realizada los días 26 de setiembre de 2007.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24 de octubre de 2007.

1.- PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO EN SECTOR EDUCACIÓN.

"El Sector Educación puede utilizar cualquiera de los dos procedimientos de saneamiento establecidos, en la Ley Nº 26512 y en el Decreto Supremo Nº 136-2001-EF".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 693-2007-SUNARP-TR-L del 20 de setiembre de 2007.

VEINTISIETE Y VEINTIOCHO PLENOS

Sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1 de marzo de 2008.

1.- EMPLAZAMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL EN LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

"Se encuentra dentro del ámbito de calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción, la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentre inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandando o emplazado en el proceso respectivo".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007 y Nº 520-2007-SUNARP-TR-L- del 31 de julio de 2007.

2.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA O DE SOLICITUD DE PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO.

"La anotación preventiva de la solicitud de inicio de proceso no contencioso no constituye acto previo para la inscripción de la declaración definitiva".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 839-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007.

3.- IDENTIDAD EN EL NÚMERO DE CHASIS DE DOS VEHÍCULOS DE DISTINTOS FABRICANTES.

"La existencia de un vehículo registrado con un número de chasis igual al de otro vehículo cuya inmatriculación se solicita no constituye obstáculo para la inscripción del título, siempre que existan suficientes elementos para determinar que se trata de chasis provenientes de distinta fabricación".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 834-2007-SUNARP-TR-L del 08 de noviembre de 2007.

4.- CANCELACIÓN DE CARGA TÉCNICA EN VÍA DE RECTIFICACIÓN.

"Las cargas técnicas extendidas sobre la base de observaciones formuladas en el Informe Técnico de Verificación, originadas en presuntas transgresiones a la normativa sobre edificaciones, consignadas como tales por haber utilizado como referencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente a la fecha de la regularización y no a la fecha de ejecución de la obra, pueden ser canceladas en mérito de un nuevo Informe Técnico de Verificación en el que se señale con claridad que a la fecha de la fábrica regularizada la edificación se adecuaba a los parámetros vigentes en dicha oportunidad".
Criterio adoptado en la Resolución Nº 492-2007-SUNARP-TR-L del 25 de julio de 2007.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado en el artículo 50 N del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a las disposiciones de la Ley Nº 29090 (Resolución N° 339-2008-SUNARP/SN).

5.- RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L.667.

"Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004, Nº 202-2003-SUNARP-TR-T y Nº 167-2003-SUNARP-TR-T.

6.- SUSCRIPCIÓN DE ACTA EN JUNTA UNIVERSAL.

"La obligatoriedad de suscripción de acta por todos los accionistas concurrentes, contenida en el séptimo párrafo del artículo 135º de la Ley General de Sociedades, sólo es aplicable a aquellas juntas generales universales que se conforman espontáneamente; es decir, sin previa convocatoria".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 160-2007-SUNARP-TR-T del 27 de junio de 2007.

VEINTINUEVE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 8 de enero de 2008.

Elección del Vicepresidente del Tribunal Registral para el periodo 2008.

TREINTA PLENO

Sesión extraordinaria realizada los días 5 y 6 de marzo de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y UNO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 10 de marzo de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y DOS PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 3 y 4 de abril de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de junio de 2008.

1.- CANCELACIÓN DE GARANTÍA UNILATERAL QUE NO HA SIDO ACEPTADA POR EL ACREEDOR.

"Procede la cancelación de una garantía unilateral en cualquier momento por la sola voluntad del constituyente, siempre que no conste en la partida registral la aceptación del acreedor".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 329-2007-SUNARP-TR-T del 28 de diciembre de 2007 y Nº 330-2007-SUNARP-TR-T del 28 de diciembre de 2007.

Precedente de Observancia Obligatoria dejado sin efecto por el artículo 85 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN).

2.- IMPROCEDENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

"No procede la anotación preventiva en los supuestos de falta de inscripción de actos previos"
Criterio sustentado en la Resolución Nº 120-2006-SUNARP-TR-T del 02 de Agosto de 2006.

3.- REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA.

"El acto denominado "revocatoria de anticipo de herencia" en el que no se señala causal de indignidad o desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrita como donación".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 287-2008-SUNARP-TR-L del 14 de marzo de 2008.

4.- IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS.

"No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley Nº 26639".
Criterio sustentando en la Resolución Nº 311-2008-SUNARP-TR-L del 19 de marzo de 2008.

5.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO E IMPUESTOS PREDIAL Y ALCABALA.

"Para la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio no se requerirá la acreditación del pago de los impuestos de alcabala y predial, por tratarse de un modo originario y no derivativo de adquisición de propiedad"
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 748-2007-SUNARP-TR-L del 05 de octubre de 2007, Nº 462-2005-SUNARP-TR-L del 09 de agosto de 2005 y Nº 316-2007-SUNARP-TR-L del 18 de mayo de 2007.

TREINTA Y TRES PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 13 de mayo de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de junio de 2008.

1.- CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO PREVISTA EN EL ARTÍCULO 10º DEL D.S. 053-68-HC.

"La cancelación de la anotación de reserva de dominio extendida en la partida registral del vehículo está supeditada a la previa cancelación de la referida afectación en el ex Registro Fiscal de Ventas a Plazo, la misma que debe realizarse con arreglo a lo previsto en la normativa especial de dicho registro. En consecuencia, no procede su cancelación en mérito de la Ley Nº 26639".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 449-2008-SUNARP-TR-L del 25 de abril de 2008 y Nº 090-2006-SUNARP-TR-L del 7 de febrero de 2006.

TREINTA Y CUATRO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 27 de mayo de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y CINCO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 18 de agosto de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y SEIS PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 21 de agosto de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y SIETE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 3 de setiembre de 2008.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

TREINTA Y OCHO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 17 de setiembre de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8 de enero de 2009.

1.- TÍTULO INCOMPATIBLE.

"Cuando por falta de planos u otra información técnica en el título presentado en primer lugar en el Área de Catastro no pueda determinar si es incompatible o no con el presentado en segundo lugar, deberá procederse a la suspensión de éste último a fin de no afectar el principio de prioridad registral".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1013-2008-SUNARP-TR-L- del 19 de setiembre del 2008.

TREINTA Y NUEVE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 19 de setiembre de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8 de enero de 2009.

1.- INMATRICULACIÓN DE VEHÍCULOS MAYORES EN MÉRITO DE ACTA NOTARIAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

"No procede la inmatriculación de vehículos mayores en mérito de acta notarial de declaración de adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1281-2008-SUNARP-TR-L del 19 de noviembre del 2008.

CUARENTA Y CUARENTAIUNO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 18 y 19 de diciembre de 2008.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de marzo de 2009.

1.- TRANSFERENCIA DE CUOTA IDEAL.

"Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los copropietarios de un bien, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 161-2007-TR-T del 27 de junio de 2007 y Nº 439-2008-SUNARP-TR-L del 23 de abril de 2008.

2.- VERIFICACIÓN REGISTRAL DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN UN BIEN.

"Si del título consta que el notario ha verificado el pago, inafectación o exoneración de los impuestos municipales, el Registro tendrá por acreditadas dichas circunstancias".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 90-2008-SUNARP-TR-T del 7 de mayo de 2008.

CUARENTA Y DOS PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 12 de enero de 2009.

Elección de Vicepresidente periodo 2009.

CUARENTA Y TRES PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 14 de enero de 2009.
Publicado el 11 de marzo de 2009.

1.- RESOLUCIÓN QUE DISPONE EMBARGO EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA.

"Para inscribir un embargo coactivo es suficiente que la resolución respectiva esté suscrita por el ejecutor coactivo, no siendo necesario que cuente con la firma del auxiliar coactivo".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 59-2009-SUNARP-TR-L del 16 de enero de 2009.

CUARENTA Y CUATRO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 9 de marzo de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CUARENTA Y CINCO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 11 de marzo de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CUARENTA Y SEIS PLENO

Sesión ordinaria realizada el día 2 y 3 abril de 2009.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 15 de abril de 2009.

1.- APLICACIÓN DE LA SÉTIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA, TRANSITORIA Y FINAL DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO.

"La Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado Nº 1049 se aplica a los títulos que se presenten ante el Registro de Predios y Registro de Mandatos y Poderes desde la fecha en que entró en vigor: 27 de junio de 2008, aun cuando se trate de traslados notariales expedidos con anterioridad a su vigencia".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1370-2008-SUNARP-TR-L del 23 de diciembre de 2008.

2.- BLOQUEO.

"Cuando se solicite la inscripción del acto definitivo cautelado por el bloqueo no corresponde calificar la validez y eficacia del acto material, siempre que el contenido de la minuta sea el mismo".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 115-2005-SUNARP-TR-T del 4 de julio de 2005 y Resolución Nº 568-2006-SUNARP-TR-L del 29 de setiembre de 2006.

3.- CARÁCTER SOCIAL DEL BIEN ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES.

"Los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva durante la vigencia de la sociedad de gananciales se presumen sociales".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 073-2009-SUNARP-TR-A del 26 de febrero de 2009 y Resolución Nº 283-2007-SUNARP-TR-A del 27 de diciembre de 2007.

4.- CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES COMO CONSECUENCIA DE LA TRANSFERENCIA DEL BIEN POR EL LIQUIDADOR.

"La transferencia de cualquier bien del concursado por parte de su liquidador origina la cancelación de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que aseguren créditos, inclusive a favor de terceros".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 400-2009-SUNARP-TR-L del 25 de marzo de 2009.

CUARENTA Y SIETE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 19 de mayo de 2009

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CUARENTA Y OCHO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 21 de mayo de 2009.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 10 de junio de 2009.

1.- CONVOCATORIA Y CÓMPUTO DE MAYORÍA EN ACUERDO DE EXCLUSIÓN DE SOCIO.

"El socio de la Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada cuya exclusión se pretende debe ser convocado a la junta general en la que se debatirá su exclusión.
Para el cómputo de la mayoría en el acuerdo de exclusión de socio de una Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada no se tendrá en cuenta las participaciones del referido socio".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 710-2009-SUNARP-TR-L del 22 de mayo de 2009.

CUARENTA Y NUEVE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 18 de junio de 2009.
Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 8 de julio de 2009.

1. TÍTULOS SUPLETORIOS – TRÁMITE NOTARIAL

"De conformidad con las Leyes Nº 27157 y Nº 27333, el trámite notarial de títulos supletorios solo procede respecto de predios no inscritos".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 224-2009-SUNARP-TR-A del 24 de junio de 2009.

CINCUENTA PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009.

1. PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO

"La aplicación de los Precedentes de Observancia Obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida que se extenderá la inscripción ni en otros Registros".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 121-2008-SUNARP-TR-T del 20 de junio de 2008 y Nº 205-2009-SUNARP-TR-L del 13 de febrero de 2009.

2. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 115 INC. 5 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES

"No es materia de calificación la atribución de la junta general de acordar la enajenación de activos de valor contable superior al 50% del capital de la sociedad, en tanto se trata de una relación interna".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 681-2009-SUNARP-TR-L del 15 de mayo de 2009.

3. INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN DE TCHN NO EMITIDO POR EL REGISTRO

"Cuando se inscriba la anotación del TCHN no emitido por el Registro, la calificación registral sólo comprende los siguientes aspectos:

Que la hipoteca incorporada en el TCHN sea el único gravamen inscrito o se éste solicitando simultáneamente su inscripción; la verificación de la comunicación de la entidad emisora autorizada por la SBS, con el carácter de declaración jurada, con la información a que se refiere el artículo 5 de la RESOLUCION SBS Nº 685-2007, anexando copia simple de la valuación y del título emitido.
No corresponde la acreditación de la autorización del propietario o del deudor en su caso, para el acto de emisión, ni la exigencia de la inscripción previa de la modificación de la hipoteca incorporada en el TCHN, en caso ésta se encuentre inscrita con anterioridad al acto de emisión".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 872-2009-SUNARP-TR-L del 19 de junio de 2009.

4. OMISIÓN DE DATOS EN EL TÍTULO

"Si en el documento judicial o administrativo que da mérito para la inscripción se ha omitido algún dato que deba constar en el asiento, dicha omisión puede ser subsanada con la presentación de documentos complementarios, tales como el DNI, partida de matrimonio, partida de defunción, declaración jurada o carnet de extranjería, entre otros, sin requerirse resolución aclaratoria".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 993-B-2008-SUNARP-TR-L del 15 de setiembre de 2008.

5. VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE SOCIO, ASOCIADO O COMUNERO

"Cuando los representantes tienen facultades de disposición a favor de los socios, asociados o comuneros, no constituye objeto de calificación la verificación de la calidad de socio, asociado o comunero de la persona a favor de la cual se efectúa el acto de disposición, ya que tales calidades no son inscribibles".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 602-2004-SUNARP-TR-L del 14 de octubre de 2004.

6. INEXIBILIDAD DE NUEVO PARTE PARA LA AMPLIACIÓN DEL ASIENTO DEL TESTAMENTO OTORGADO POR ESCRITURA PÚBLICA

"El asiento de ampliación de testamento podrá extenderse en mérito al testimonio expedido por el Notario en vida del testador, al que se adjunte copia certificada de la partida de defunción".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 394-2006-SUNARP-TR-L del 3 de julio de 2006.

7. MONTO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO

"El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o

especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas".
Criterio adoptado en las siguientes Resoluciones Nº 144-2001-ORLL-TRN del 25 de octubre de 2001, Nº 076-2005-SUNARP-TR-T del 6 de mayo de 2005, Nº 099-2005-SUNARP-TR-T del 16 de junio de 2005 y Nº 115-2005-SUNARP-TR-T del 4 de julio de 2005.

8. IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE CALIDAD DE BIEN

"No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante la condición de casado del adjudicatario".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 09-2008-SUNARP-TR-A del 15 de enero de 2008.

9. CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE UNA PERSONA JURÍDICA EXTINGUIDA

"La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca.
En aplicación del principio IURA NOVIT CURIA procede disponer la cancelación de una hipoteca por extinción de la acreedora, aun cuando en la rogatoria se haya solicitado la cancelación por caducidad conforme a la Ley 26639".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1001-2009-SUNARP-TR-L del 26 de junio de 2009 y Nº 095-2009-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2009.

10. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTATUTO

"La modificación del estatuto rige desde la fecha en que la asamblea general la aprueba, salvo acuerdo distinto de la misma".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1198-A-2009-SUNARP-TR-L del 5 de agosto de 2009.

11. PRECISIÓN AL PRECEDENTE RELATIVO A PRÓRROGA Y REELECCIÓN DE CONSEJOS DIRECTIVOS, APROBADO EN EL 10º PLENO

"Para que proceda la inscripción de prórroga de la vigencia del periodo de funciones del consejo directivo, debe encontrarse prevista en el estatuto que se encuentra vigente a la fecha en que se adopta el acuerdo de prórroga".
Criterio sustentado en la Resolución Nº 1198-A-2009-SUNARP-TR-L del 5 de agosto de 2009.

12. FACULTADES DE COFOPRI PARA MODIFICAR O RECTIFICAR PLANOS DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN.

"COFOPRI, dentro de los procesos a su cargo, se encuentra facultada para rectificar o modificar los planos de trazado y lotización, aun tratándose de predios inscritos a favor de terceros.
Tratándose de las urbanizaciones populares reguladas por el D.S. 031-99-MTC, la verificación de la autorización otorgada por los representantes de la urbanización popular, forma parte del procedimiento interno realizado ante COFOPRI, no siendo necesario que conste la misma en la Resolución de la Gerencia de Titulación correspondiente".
Criterio sustentado en las Resoluciones Nº 140-2009-SUNARP-TR-A del 17 de abril de 2009 y Nº 172-2008-SUNARP-TR-A del 30 de junio de 2008.

CINCUENTA Y UNO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 7 de octubre de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CINCUENTA Y DOS PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 29 de octubre de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CINCUENTA Y TRES PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 2 de noviembre de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CINCUENTA Y CUATRO PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 17 y 18 de diciembre de 2009.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CINCUENTA Y CINCO PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 3 de febrero de 2010.

No se aprobaron precedentes de observancia obligatoria.

CINCUENTA Y SEIS PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 4 y 5 de marzo de 2010.

1.- IMPROCEDENCIA DE RECURSO DE NULIDAD

"El pedido de nulidad de una Resolución del Tribunal Registral siempre se debe declarar improcedente, sin analizar las causales de nulidad invocadas".
Criterio sustentado en la Resolución N° 347-SUNARP-TR-L del 11 de marzo de 2010.

CINCUENTA Y SIETE PLENO

Sesión extraordinaria realizada el día 15 de abril de 2010.

1.- VIGENCIA DEL COMITÉ ELECTORAL

"El comité electoral no continúa en funciones luego de vencido el periodo para el que fue elegido debiendo la asamblea general proceder previamente a la elección del nuevo comité electoral".

ANEXO "F"

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 002 -2010-SUNARP/SN

Lima, 04 ENE. 2010

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 26366 se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como Órgano Públicos Descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, la Superintendencia tiene por función dictar las políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos, que tiendan a estandarizar los procesos y procedimientos, dotándolos de tecnologia avanzada en materia de archivo e información registral, entre otros;

Que, el numeral 5) del articulo 37° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que las tasas aprobadas en función a porcentajes de la UIT se publicarán en las entidades en moneda de curso legal;

Que, mediante Resolución N° 353-2008-SUNARP/SN de fecha 31 de diciembre de 2008 se aprobó la actualización del monto de las tasas para el año 2009;

Que, mediante Decreto Supremo N° 311-2009-EF publicado el 30 de diciembre de 2009 se aprobó el monto de la Unidad Impositiva Tributaria – UIT para el Año Fiscal 2010, el cual asciende a 3,600.00 (Tres Mil Seiscientos y 00/100 nuevos soles);

Que, es necesario actualizar el monto de los Derechos Registrales, por los servicios que prestan las Oficinas Registrales en el ámbito nacional, en función del valor de la Unidad Impositiva Tributaria para el Año Fiscal 2010;

Con la visación de la Gerencia General, Gerencia Legal, Gerencia de Presupuesto y Desarrollo, de Administración y Finanzas y de Informática, y de

acuerdo a lo establecido en el inciso v), del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Resolución Suprema N° 139-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la actualización del monto de los Derechos Registrales del Sistema Nacional de los Registros Públicos, para el Año Fiscal 2010, de acuerdo a los Anexos 1, 2 y 3, que forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- Los indicados montos serán aplicados por todas las Oficinas Registrales a nivel nacional, a partir del día 5 de enero del año 2010.

Artículo Tercero.- Los Jefes de las Zonas Registrales son responsables de la debida difusión de la presente actualización entre el personal de las distintas oficinas registrales y del público usuario.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la página web de la institución,

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Alvaro Delgado Scheelje
Superintendente Nacional
de los Registros Públicos (e)

ANEXO 1

TASAS DE SERVICIO DE PUBLICIDAD - PREDIOS

SERVICIOS				
	CONCEPTO	% UIT	ACTUAL 3600	DETALLE
I.				
1.	COPIA LITERAL DE PARTIDA REGISTRAL	0,32	12	Hasta 2 hojas y por hoja adicional: S/.6.00 ó 0.16% de la UIT c/u
2.	COPIA LITERAL DE PRENDA AGRICOLA	0,32	12	
3.	CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS			
	3,1 Certificado Positivo de Propiedad	0,48	17	por titular
	3,2 Certificado Positivo de Propiedad Compendioso	0,32	12	por inmueble
	3,3 Certificado Negativo de Propiedad	0,48	17	por titular
	3,4 Certificado Positivo de Posesión	0,48	17	por titular
	3,5 Certificado Positivo de Posesión Compendioso	0,32	12	por inmueble
	3,6 Certificado Negativo de Posesión	0,48	17	por titular
	3,7 Certificado de Prenda Agrícola	0,48	17	por certificado
	3,8 "Duplicado de Constancia de Inscripción o Anotación de inscripción."	0,48	17	por duplicado de constancia o anotación de inscripción
	3,9 Certificado de Cargas y Gravámenes	0,97	35	por certificado
	3,10 Certificado Compendioso	0,97	35	por certificado
	3,11 Certificado Registral Inmobiliario	1,61	58	por certificado
	3,12 "Certificado de Inscripción de Transferencias de Inmuebles en Urbanizaciones Populares Formalizadas por COFOPRI"	1,16	42	por certificado
	3,13 "Certificado de Acreditación del Indice de Verificadores"	0,13	5	por certificado
	3,14Título de Crédito Hipotecario Negociable	1,94	70	por título
4.	COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO			
	4,1 Por Hoja	0,13	5	por hoja
	4,2 De planos de predios urbanos o rurales	0,65	23	por plano, en hoja formato A2
5.	BUSQUEDA CATASTRAL	1,61	58	por búsqueda
II.	PUBLICIDAD SIMPLE O NO CERTIFICADA			
1.	MANIFESTACIONES O COPIAS INFORMATIVAS			
	1,1 Partida Registral	0,13	5	por hoja
	1,2 Prenda Agrícola	0,13	5	por hoja
	1,3 Libro Diario	0,13	5	por hoja
	1,4 Título Archivado	0,065	2	por hoja
2.	"DUPLICADO DE BOLETA DE PRESENTACION O DE SOLICITUD DE INSCRIPCION O DE CERTIFICADO"	0,13	5	por duplicado de boleta, de solicitud o de certificado
III.	OTROS			
	1. BUSQUEDAS EN GENERAL	0,16	6	por búsqueda
	2. EXHIBICION DE TITULOS ARCHIVADOS Y PLANOS	0,32	12	por título
	3. VISUALIZACION DE TOMOS	0,13	5	por media hora

ANEXO 1

TASAS REGISTRALES DEL SERVICIO DE INSCRIPCION POR OFICINA REGISTRAL
TASAS POR SERVICIO DE INSCRIPCION REGISTRAL - PREDIOS UIT = S/. 3,600

CONCEPTO		DERECHOS REGISTRALES		
		DE CALIFICACION		DE INSCRIPCION (1)
1. TRANSFERENCIAS		TASA FIJA % De la UIT	TASA FIJA En Nuevos Soles	TASA VARIABLE % Del Valor del Acto
1,1	Adjudicaciones	0,81	29	
1,2	Anticipo de legítima			1.5/1000
1,3	Aporte			a) aplicable a actos
1,4	Cesión de derechos			valorizados hasta
1,5	Compra venta			S/.35,000
1,6	Dación en pago			
1,7	Donación (revocatoria, reversión)			
1,8	Expropiación (reversión, caducidad)			3/1000 (2)
1,9	Partición			b) aplicable a actos
1,10	Prescripción adquisitiva			valorizados en más de
1,11	Sucesión (intestada / testamentaria)			S/.35,000
1,12	Otros			
1,13	Posesión sobre predios inscritos	S/.20.00 (3)		
2. CARGAS Y GRAVAMENES		TASA FIJA % De la UIT	TASA FIJA En Nuevos Soles	TASA VARIABLE % Del Valor del Acto
2,1	Afectación en uso (desafectación, extinción)	0,81	29	
2,2	Anticresis			
2,3	Arrendamiento (cesión, subarrendamiento, resolución, etc.)			
2,4	Arrendamiento financiero (cesión, resolución, etc.)			0.75/1000
2,5	Autorización judicial para practicar actos inscribibles			a) aplicable a actos
2,6	Bloqueo			valorizados hasta
2,7	Contrato de opción			S/.35,000
2,8	Declaración de insolvencia			
2,9	Hipoteca			
2,10	Medidas cautelares			
2,11	Pacto de reserva de dominio			1.5/1000 (2)
2,12	Pacto de retroventa			b) aplicable a actos
2,13	Patrimonio familiar			valorizados en más de
2,14	Servidumbre			S/.35,000
2,15	Uso			
2,16	Usufructo			
2,17	Otros			

"3. INSCRIPCION DEL PREDIO Y SUS MODIFICACIONES"				TASA FIJA % De la UIT	TASA FIJA En Nuevos Soles	TASA VARIABLE % Del Valor del Acto	
3,1	Primera de Dominio / Plano Perimétrico			1,94	70	3/1000	
3,2	Habilitación/Plano de Trazado y Lotización/ Parcelación			1,94	70	3/1000 (4)	
3,3	Declaratoria de Fábrica			0,97	35	3/1000	
		"% De la UIT"	"En Nuevos Soles"	TASA FIJA		TASA FIJA	
				80% De la Tasa	En Nuevos Soles	20% De la Tasa	En Nuevos Soles
3,4	Independización (por subdivisión, por propiedad horizontal) (5)	1,94	70		56		14
3,5	Acumulación (5)	1,94	70		56		14
3,6	Rectificación de Area	0,97	35		28		7
3,7	Cambio de Antecedente Registral	0,97	35		28		7
3,8	Cambio de Jurisdicción	0,97	35		28		7
3,9	Cambio de Uso	0,97	35		28		7
3,10	Numeración	0,97	35		28		7
3,11	Prórroga de Anotacion Preventiva	0,97	35		28		7
3,12	Resolución Administrativa	0,97	35		28		7
3,13	Reglamento Interno	0,97	35		28		7
3,14	Junta de Propietarios	0,97	35		28		7
3,15	Designación de Presidente de Junta de Propietarios	0,97	35		28		7
3,16	Modificación de Area	0,97	35		28		7
3,17	Modificación de Porcentaje	0,97	35		28		7
3,18	Otros	0,97	35		28		7

Notas:

(1) El monto mínimo a cobrar por derechos de inscripción, en el caso del rubro Transferencias, valoradas e invaloradas, es de 0.26% de la UIT o S/.9.00 y en el caso del rubro Cargas y Gravámenes, valorados e invalorados, de 0.16% de la UIT o S/.6.00.

(2) Este porcentaje se aplica sobre el valor total del acto.

(3) Tarifa única aplicable, mientras se encuentre vigente el contrato de préstamo entre el Gobierno del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo-BID N°1340-OC/PE, para la ejecución de la segunda etapa del proyecto de Titulación y Registro de Tierras-PTRT-2.

(4) Adicionalmante, se paga una tasa de 0.32% de la UIT, o S/.12.00 por cada partida que se genere.

(5) La tasa establecida corresponde a cada partida que se independice o que sea objeto de acumulación, según sea el caso.

ANEXO 2

	CONCEPTO	% UIT	"TASA ACTUAL CON UIT DE 3,600 (En nuevos soles)"
A.- DERECHOS DE CALIFICACIÓN			
	"Comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de antecedentes registrales previos a la inscripción de cada acto o contrato referente a:"		
	"REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE (NO PREDIAL), Y REGISTROS JURÍDICOS DE BIENES"		
1.-	Por inmatriculación o primera de dominio	1,08	39
2.-	Por independización y acumulación con apertura de nueva partida registral	0,36	13
3-.	Por otros actos o contratos secundarios.	0,24	9
4.-	Por inmatriculación de buques.	1,79	64
5.-	Por primera de dominio de embarcaciones pesqueras.	3,00	108
6.-	Por fideicomiso.	0,24	9
7.-	Por otros actos secundarios de embarcaciones pesqueras.	0,60	22
8.-	Por actos o contratos del Registro Público de Minería.	3,30	119
	REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS		
1.-	Por constitución de personas jurídicas.	0,60	22
2.-	Por constitución de sociedades, empresas individuales de responsabilidad limitada y sociedades civiles.	1,08	39
3.-	Por sucursales y poderes especiales de sociedades extranjeras.	1,20	43
4.-	Por arrendamientos financieros, emisión de bonos y cambio de domicilio.	0,24	9
5.-	Por directorios, poderes, gerentes y demás mandatarios.	0,36	13
6.-	Por reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social.	0,24	9
7.-	Por otros actos o contratos secundarios.	0,24	9
	REGISTRO DE PERSONAS NATURALES		
1.-	Por constitución de comerciantes individuales.	1,08	39
2.-	Por poderes de comerciantes individuales.	0,36	13
3.-	Por poderes de personas naturales.	0,24	9
4.-	Por sucesión intestada.	0,24	9
5.-	Por testamentos.	0,24	9
6.-	Por otros actos o contratos secundarios.	0,24	9
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES		
1.-	Por otros actos o contratos secundarios.	0,24	9
	REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR		
4.-	Por primera inscripción de vehículos automotores.	0,50	18
5.-	Por modificaciones a las características del vehículo.	0,50	18
	Por cambio de clase	0,50	18
	Por rectificación de clase	0,50	18
	Por baja de la circulación	Gratuito	
	- Por reinscripción vehicular (placas antiguas).	0,50	18
6.-	Por modificaciones al dominio:		
	Por transferencia de la propiedad vehicular	0,50	18
	Por transferencia Por cambio de estado civil o régimen patrimonial	0,50	18
	- Por otras modificaciones al dominio:		
	* Por cambio de razón social.	0,50	18
	* Por rectificación de nombres y/o apellidos por mandato judicial	0,50	18

"B.- DERECHOS DE INSCRIPCION (REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE NO PREDIAL Y OTROS REGISTROS)"				
	1.-	Por la inscripción de cada acto o contrato suceptible de valorización, así como la emisión de bonos, excepto derechos de garantía, tres (3) por mil del valor del acto o contrato.		
	2.-	Por la inscripción de arrendamiento financiero. Dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	3.-	Por la inscripción de derechos de garantía, embargos y sus cancelaciones: Uno punto cinco (1.5) por mil valor del acto o contrato.		
	4.-	Por inscripción de fideicomiso.	1,08	39
	5.-	Por inscripción en el índice de verificadores.	2,00	72
	6.-	Por renovación de la inscripción en el índice de verificadores.	2,00	72
	7.-	Por inscripción en el índice de verificadores de otras Oficinas Registrales.	2,00	72
	8.-	Por la inscripción o anotación de cada acto o contrato no susceptible de valorización.	0,24	9
	REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS			
	1.-	Por inscripción provisional de contrato de construcción: dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	2.-	Por inscripción de la anotación preventiva de fábrica naval o constatación de fábrica	0,40	14
	3.-	Por la inscripción de primera de dominio: dos (2) por mil de valor del acto o contrato.		
	4.-	Por inscripción de traslación de dominio, compraventa, dación en pago, permuta, adjudicación, cesión de derechos o posición contractual, aporte, subrogación, novación y cualquier otro acto traslativo dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	5.-	Por inscripción del testamento (sucesión), donación: dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	6.-	Por inscripción de constitución, ampliación, reducción, cancelación de garantía mobiliaria naval, cesión de garantía mobiliaria naval, cesión de rango y demás derechos reales y obligaciones referidas a un valor determinado dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	7.-	Por inscripción del contrato de arrendamiento sobre embarcación: dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	8.-	Por inscripción del contrato de arrendamiento financiero sobre embarcación: dos (2) por mil del valor del acto o contrato.		
	9.-	Por inscripción de demanda, ampliación, reducción o cancelación de demanda referida a un valor determinado: dos (2) por mil del valor del acto.		
	10.-	Por la inscripción del derecho de retención referido a valor determinado dos (2) por mil del valor del acto.		
	11.-	Por la inscripción de embargo, mejora, reducción o cancelación de embargo: dos (2) por mil del valor del acto.		
	12.-	Por la inscripción de la vigencia indefinida de gravámenes, ampliación, reducción o cancelación de dichos gravámenes: dos (2) por mil del valor del acto.		
	13.-	Por la inscripción del contrato de opción o cualquier otra inscripción o anotación no especificada.	1,40	50
	14.-	Por la inscripción del cambio de denominación o razón social del propietario de la embarcación.	0,40	14
	15.-	Por la inscripción del cambio de nombre, matrícula o características de la embarcación.	0,50	18
	16.-	Por la inscripción de resoluciones judiciales.	0,50	18
	17.-	Por la inscripción de anotación preventiva sujeta a plazo de caducidad o prórroga de dicha anotación.	0,50	18
	18.-	Por la inscripción de demanda no referida a un valor determinado.	0,50	18
	19.-	Por la inscripción de rectificación de asiento no imputable al registrador.	0,50	18
	REGISTRO PUBLICO DE AERONAVES			
	1.-	Por inscripción o cancelación de matrícula peruana definitiva o provisional.	9,96	359
	2.-	Por inscripción de cesión de posición contractual.	9,96	359
	3.-	Por inscripción de transferencia de dominio de aeronaves.	9,96	359
	4.-	Por inscripción de contratos de arrendamiento de aeronaves.	9,96	359

	REGISTRO PUBLICO DE MINERIA		
1.-	Por Inscripción de denuncio de beneficio.	-	
2.-	Por inscripción de denuncio de labor general y transporte minero	-	
3.-	Por inscripción de concesiones provenientes de denuncios no inscritos formulados antes y durante la vigencia del Decreto Legislativo Nº 109.	-	
4.-	Por inscripción de concesión cuyo denuncio se encuentra previamente inscrito.	-	
5.-	Por inscripción de área de no admisión de denuncio y derechos especiales del Estado.	10,00	360
6.-	Por inscripción de concesiones formuladas a partir de la vigencia del Decreto Legislativo Nº 708	10,00	360
	Por concesión minera.	10,00	360
	Por beneficio y refinación.	10,00	360
	Por concesiones de labor general y transporte minero.		
7.-	Por inscripción de la resolución que aprueba la adecuación y desdoblamiento de derechos especiales del Estado (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
8.-	Por inscripción de fraccionamiento de concesión proveniente de petitorio minero formulado con el Decreto Legislativo Nº 708 (por cada derecho minero o partida)	3,30	119
9.-	Por inscripción de concesión fraccionada proveniente de denuncio minero formulado antes del D.L. Nº 708.	-	
10.-	Por inscripción de terrenos francos	3,30	119
11.-	Por inscripción de acumulación	3,30	119
12.-	Por inscripción de adjudicación en pago o dación en pago.	3,30	119
13.-	Por inscripción de contratos de transferencia, de riesgo compartido y de cualquier naturaleza que se relacionen con derechos mineros (por cada derecho minero o partida)	3,30	119
14.-	Por inscripción de contratos de cesión, opción, expropiación, servidumbre, modificación, resolución y rescisión de contratos (por cada derecho minero o partida),	3,30	119
15.-	Por inscripción de contratos con garantía hipotecaria y/o prendaria, ampliación de garantía y otros (por cada derecho minero o partida o asiento tratándose de prenda),	3,30	119
16.-	Por inscripción de levantamiento de garantía hipotecaria y/o prendaria (por cada derecho minero o partida o levantamiento, tratándose de prenda).	3,30	119
17.-	Por inscripción de contrato de cualquier naturaleza relacionada con persona jurídica y contrato de arrendamiento financiero.	13,00	468
18.-	Por inscripción de constitución de sociedad legal.	3,30	119
19.-	Por inscripción de constitución social, sucursales, aumento o reducción de capital.	13,00	468
20.-	Por inscripción de transformación, fusión y escisión de sociedades.	7,00	252
21.-	Por inscripción de acuerdo de junta general de accionistas, socios, sesión de directorio o de otros órganos sociales (por cada acuerdo).	3,30	119
22.-	Por inscripción de comunidad nativa o campesina.	3,30	119
23.-	Por inscripción de transferencia de participaciones sociales.	3,30	119
24.-	Por inscripción de poder, mandato, sustitución, aceptación, revocación, renuncia o extinción (por cada poder o acto).	3,30	119
25.-	Por inscripción de contrato de estabilidad tributaria.	10,00	360
26.-	Por inscripción de cambio de domicilio, razón o denominación social, modificación del pacto social (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
27.-	Por inscripción de bloqueo de partida registral de derecho minero, sociedad o sucursal (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
28.-	Por inscripción de resoluciones administrativas (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
29.-	Por inscripción de resoluciones judiciales (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
30.-	Por inscripción de anotación preventiva (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
31.-	Por inscripción de anotación preventiva de opción y contratos de transferencia (por cada derecho minero o partida).	3,30	119
32.-	Por inscripción de testamento o cualquier otro acto en la partida de la sociedad y/o partida del derecho minero.	3,30	119

	REGISTRO PUBLICO DE HIDROCARBUROS			
	1.-	Por inscripción de empresas petroleras y/o asociaciones en participación.	26,00	936
	2.-	Por inscripción de subcontratistas de servicios petroleros.	16,00	576
	3.-	Por vigencia bianual de calificación técnica, legal, económica y financiera de las empresas petroleras sin contrato vigente con PERUPETRO S.A. inscritas en el Registro Público de Hidrocarburos.	11,50	414
	4.-	Por vigencia anual de calificación técnica, económica y legal de subcontratistas.	9,50	342
	5.-	Por inscripción de poder especial (directorio, revocatoria, aceptación, etc.)	8,50	306
	6.-	Por inscripción de aumento o reducción de capital, disolución o liquidación de sociedad, cambio de domicilio, razón u objeto social u otro que modifique o se relacione con el acto social de empresas petroleras.	8,50	306
	7.-	Por inscripción de contratos petroleros en todas sus modalidades.	40,00	1.440
	8.-	Por inscripción de contratos de servicios petroleros.	8,00	288
	REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR			
	1.-	Por primera inscripción de vehículos automotores.	1,30	47
	2.-	Por modificaciones a las características del vehículo:	0,40	14
		Por cambio de clase.	1,30	47
		Por rectificación de clase.	0,40	14
		Por baja definitiva da la circulación.	Gratuito	
		Por reinscripción vehicular (placas antiguas).	2,15	77
	3.-	Por modificaciones al dominio:		
		Por transferencia de la propiedad vehicular.	1,30	47
		Por transferencia Por cambio de estado civil o patrimonial.	0,40	14
		- Por otras modificaciones al dominio:		
		* Por cambio de razón social	0,40	14
		* Por rectificación de nombres y/o apellidos por mandato judicial	0,40	14
C.-	CERTIFICADOS Y COPIAS (NO PREDIAL)			
	1.-	Por certificado negativo de propiedad por persona:(no predial)		
		De Lima u otra Oficina.	0,24	9
		De Lima y callao	0,60	22
	2.-	Por certificado negativo y/o positivo de sucesión intestada y testamento.	0,24	9
	3.-	Por certificado negativo del Registro Personal.	0,24	9
	4.-	Por certificado negativo en el Registro de Personas Jurídicas.	0,24	9
	5.-	Por certificado de gravámenes, compendiosos, vigencias, prenda industrial, así como certificados de registro de propiedad inmueble no predial y otros:		
		Inscripción en tomos.	0,60	22
		Inscripción en fichas	0,60	22
	6.-	Por copias literales, por cara o llana:		
		Por sistema fotostático y/o impresión.	0,12	4
		Mecanografiado y/o microfilm.	0,24	9
	7.-	Por copias literales de embarcaciones pesqueras, por cara o llana	0,10	4
	8.-	Por certificado compendioso de dominio o gravamen de embarcaciones pesqueras.	0,20	7
	9.-	Por certificado de propiedad única o negativo de dominio de embarcaciones pesqueras.	0,20	7
	10.-	Por certificado sobre determinado asiento de presentación, inscripción o anotación sobre la existencia de determinado asiento de embarcaciones pesqueras.	0,20	7
	11.-	Por certificado de asiento de presentación y de inscripción del Registro Público de Aeronaves.	0,76	27
	12.-	Por copias literales, por cara o llana: por sistema fotostático, mecanografiado y lo microfilm del Registro Público de Aeronaves.	0,31	11
	13.-	Por constancia certificada del Registro Público de Minería (por cada derecho o acto).	1,10	40
	14.-	Por certificado de gravamen prendario, hipotecario y de carga del Registro Público de Minería (por cada derecho).	3,30	119

	15.-	Por certificado negativo de titularidad y otro del Registro Público de Minería (por cada derecho o acto).	1,10	40
	16.-	Por expedición de copias literales de asiento de inscripción o títulos del Registro Público de Minería (por cada página).	0,20	7
	17.-	Por copias certificadas, por carilla o plano del Registro Público de Hidrocarburos.	0,17	6
	18.-	Por constancias de inscripción, vigencia de inscripción y otras constancias del Registro Público de Hidrocarburos.	2,00	72
	19.-	Por certificado registral prendario, por cara o llana.	0,72	26
	20.-	Por certificado de gravamen vehicular.	0,90	32
	21.-	Por duplicado de tarjeta de propiedad vehicular.	0,90	32
	22.-	Por expedición de orden de duplicado de placas.	0,24	9
	23.-	Por expedición de duplicado de placas (vehículos menores).	1,35	49
	24.-	Por certificado negativo de propiedad vehicular.	0,24	9
	25.-	Por certificado positivo de propiedad vehicular.	0,48	17
	26.-	Por publicidad masiva (1)		
		En los numerales del 1 al 27, están incluidos los derechos de búsqueda		
D.- OTROS SERVICIOS (NO PREDIAL)				
	1.-	Por búsqueda de partidas de inscripción o anotación.	0,12	4
	2.-	Por manifestación de tomo, título archivado o libro diario.	0,12	4
	3.-	Por anotación que debe poner el Registrador en cada título, cuando lo solicite el interesado previa confrontación.	0,12	4
	4.-	Por tramitación de solicitudes para la expedición de certificados en Oficinas distintas a la que recurre u otros servicios de mensajería registral.	0,12	4
	5.-	Por la interposición de recursos de apelación, a ser resueltos por la segunda Instancia Administrativa Registral.	1,93	69
	6.-	Por reclamación en queja en el procedimiento de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos.	0,24	9
	7.-	Por la expedición de copias simples de fichas de inscripción o partida electrónica (cada una).	0,12	4
	8.-	Por servicio de información en Línea (por imagen visualizada)	0,12	4
	9.-	Por autentificación de la firma de un Registrador por cada una y otros servicios no especificados.	0,21	8
	10.-	Por manifestación de tomos, títulos archivados o documentos que obren en el archivo registral de embarcaciones pesqueras.	0,40	14
	11.-	Por búsqueda de títulos, inscripciones o partidas de embarcaciones pesqueras.	0,04	1
	12.-	Por anotación al pie del título del Registro de Embarcaciones Pesqueras	0,10	4
	13.-	Por relación de verificadores hábiles, por cara o llana.	0,12	4
	14.-	Por reserva de preferencia registral de nombre de sociedad o sucursal en el Registro Público de Minería.	3,30	119
	15.-	Por manifestación de tomos y títulos del Registro Público de Minería.	0,50	18
	16.-	Por expedición de copia simple del Registro Público de Minería (por cada página).	0,10	4
	17.-	Por (emisión de documentos vía facsímil del Registro Público de Minería (por cada página).	0,08	3
	18.-	Por orden de incautación de bienes muebles.	0,30	11
	19.-	Por levantamiento de reserva de dominio del bien mueble.	0,20	7
	20.-	Por autorización para ejercer el cargo de martillero público.	4,60	166
	21.-	Por la expedición de constancias de aptitud para el ejercicio del cargo de martillero público	0,30	11
	22.-	Por duplicado de solicitudes de inscripción de títulos o solicitudes de certificados.	0,12	4

(1) Estructura de tasas por publicidad masiva en el Registro de Propiedad Vehícular:

"A) Volúmen de Información solicitada (por unidad)"			Tasas por		
			b) Copias por unidad	c) Derecho de tramitación	"Tasa Máxima"
20	a	100	0,05	100	
101	a	500	0,05	120	
501	a	1,000	0,04	140	
1,001	a	10,000	0,03	160	
10,001	a	50,000	0,02	270	
50,001	a	100,000	0,02	530	
100,001	a	mas	0,01	1.050	Una UIT

(2) El monto a cobrarse por derechos registrales, aplicables a las organizaciones sociale de base a que se refiere la Ley N° 25307, cuyo arancel lo establece el D.S. N° 003-2004, es de 0.01% de la UIT, ó S/.0.40

ANEXO 3

TASAS PARA LOS SERVICIOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

UIT S/. 3,600

	DERECHOS REGISTRALES		"EQUIVALENCIAS EN NUEVOS SOLES"	
ACTOS REGISTRALES	DE	DE	DE	DE
CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN	CALIFICACIÓN % UIT	INSCRIPCIÓN (*)	CALIFICACIÓN	INSCRIPCIÓN (*)
REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS				
Garantías, Cargas y Contratos:	0.24			
- La garantía mobiliaria.			9	
- Los actos relativos a su modificación o eventual cesión.			9	
- Cancelación de garantía			9	
- Pre constitución de Garantía Mobiliaria.			9	
"Transmisión del acto jurídico constitutivo de la garantía mobiliaria."			9	
- Cancelación de asiento de inscripción.			9	
"Las resoluciones judiciales, arbitrales o administrativas referidas a la garantía mobiliaria."			9	
- Medidas cautelares			9	
- Cesión de derechos			9	
- Fideicomisos		1.5/1000 del	9	1.5/1000 del
- Arrendamiento	0,24%	monto del acto	9	monto del acto
- Arrendamiento financiero		valorizable	9	valorizable
- Leaseback			9	
- Contratos de consignación			9	
- Compromiso de contratar			9	
- Contratos de opción			9	
- Usufructo			9	
- Uso			9	
- Otros actos jurídicos en los que se afecten bienes muebles.			9	
Otros actos.				
			EN NUEVOS SOLES	
- Modificación de domicilio de las partes.			9	9
- Conversión de anotación preventiva en definitiva.		0.24% UIT	9	9
- Eficacia de la garantía.			9	9
- Otros.			9	9

(*) El monto mínimo a cobrar por derecho de inscripción en el Registro Mobiliario de Contratos o en los Registros Jurídicos de Bienes, respecto a las garantías y contratos previstos en la Ley Nº 28677, es 0.24% de la UIT, igual a S/.9.00 nuevos soles

Saneamiento de Tracto Interrumpido			EN NUEVOS SOLES	
(RJB)	Calificación	Inscripción	CALIFICACION	INSCRIPCION
Anotación Preventiva de Saneamiento de Tracto	0.50% UIT	"1.30% UIT + S/.10.00 (por cada notificación)**"	18	"1.30% UIT + S/.10.00 (por cada notificación)**"

"** Los costos de publicación de los avisos, serán asumidos por el usuario"

ANEXO 3

TASAS REGISTRALES DE PUBLICIDAD DEL REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

SERVICIOS			% UIT	3600 "EQUIVALENCIA EN NUEVOS SOLES"	DETALLE
I - PUBLICIDAD CERTIFICADA					
1. COPIA LITERAL DE PARTIDA REGISTRAL			0,41	15	Hasta 2 hojas y por hoja adicio- nal 0.16% de la UIT c/u
2. CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS					
	2,1	Certificado Positivo	0,53	19	por persona
	2,2	Certificado Negativo	0,53	19	por persona
	2,3	"Duplicado de Constancia de Inscripción o Anotación de inscripción."	0,48	17	por duplicado de constancia o anotación de inscripción
	2,4	Certificado Compendioso de Gravamen por persona	0,65	23	por certificado
	2,5	Certificado de Vigencia	0,65	23	por certificado
	2,6	Información del contenido individualizado de los datos de índices o de asientos de presentación	0,13	5	por hoja
3. COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO					
	3,1	Por Hoja			
4. BUSQUEDA					
II - PUBLICIDAD SIMPLE O NO CERTIFICADA					
1. MANIFESTACIONES O COPIAS INFORMATIVAS					
	1,1	Partida Registral	0,13	5	por hoja
	1,2	Diario	0,13	5	por hoja
	1,3	Visualización de título archivado en formato digital	0,13	5	hasta media hora
	1,4	De títulos en trámite	0,13	5	por título
	1,5	Título Archivado	0,065	2	por hoja
	1,6	Información del contenido individualizado de los datos de índices o de asientos de presentación	0,10	4	por hoja
2. BÚSQUEDA			0,16	6	por búsqueda

III - PUBLICIDAD MASIVA			"c) DERECHO DE TRAMITACIÓN"	
"a) Volumen de Información solicitada (por persona)"		b) Copias por unidad*	% DE UIT	EQUIVALENCIA EN NUEVOS SOLES
20	a	100	0,050	2,97	107
101	a	500	0,045	3,59	129
501	a	1,000	0,040	4,18	150
1,001	a	10,000	0,030	4,76	171
10,001	a	50,000	0,020	8,06	290
50,001	a	100,000	0,015	15,82	570
100,001	a	mas	0,010	31,32	1.128
					Tasa máxima una UIT

* hasta 2 variables, por cada variable adicional (información de campo estructurado) se pagará un monto similar adicional por unidad.

Para determinar el monto final de la tasa de publicidad masiva, por unidad (b) se multiplica por el volumen de informacion solicitada según el rango (a) y se suma el derecho de tramitacion (c).

Monto de tasa = (bxa)+c.

ANEXO 3

TASAS REGISTRALES DE PUBLICIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO DE GARANTÍAS Y CONTRATOS

SERVICIOS			DERECHOS REGISTRALES	
			EQUIVALENCIA EN NUEVOS SOLES	
I - PUBLICIDAD CERTIFICADA		% UIT	3.600	DETALLE
1.	"CERTIFICADO REGISTRAL MOBILIARIO (CREM) a) Actos vigentes, b) Histórico y c) condicionado"	0,65	23	Por la primera hoja y por hoja adicional 0.24% de la UIT c/u
II PUBLICIDAD SIMPLE O NO CERTIFICADA				
1.	BÚSQUEDA			
	1,1 BÚSQUEDA	0,41	15	Por la primera hoja y por hoja adicional 0.16% de la UIT c/u

III - PUBLICIDAD MASIVA			"c) DERECHO DE TRAMITACIÓN"	
"a) Volumen de Información solicitada (por persona)"		b) Copias por unidad*	% DE UIT	EQUIVALENCIA EN NUEVOS SOLES
20	a 100	0,050	2,97	107
101	a 500	0,045	3,59	129
501	a 1,000	0,040	4,18	150
1,001	a 10,000	0,030	4,76	171
10,001	a 50,000	0,020	8,06	290
50,001	a 100,000	0,015	15,82	570
100,001	a mas	0,010	31,32	1.128
				Tasa máxima una UIT

* hasta 2 variables, por cada variable adicional (información de campo estructurado) se pagará un monto similar adicional por unidad.

Para determinar el monto final de la tasa de publicidad masiva, por unidad (b) se multiplica por el volumen de informacion solicitada según el rango (a) y se suma el derecho de tramitacion (c).

Monto de tasa = (bxa)+c.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

1.- CABANELLAS, Guillermo: **DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL Tomo VI y VII** ; Bs. As. Argentina; Año 1,997; Editorial Heliasta Edición 25ª.

2.- CIVITAS, Editora: **LEGISLACION HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO MERCANTIL**; Madrid – España; Año 1,996; Edit. Civitas; 17 ma. Edición; Pp.54.

3.- GARCIA GARCIA, José M.: **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO:** Tomo II; Edit. Civitas S.A.; Madrid - España; P. 391.

4.- GRIJLEY, Editora Jurídica: **CODIGO CIVIL**; Lima-Perú; Edit. GRIJLEY; Lima – Perú; 8va. Edic.; Año 2,007; Pp. 1,180.

5.- MAX ARIAS SCHREIBER PEZET: **EXEGESIS DEL CODIGO CIVIL PERUANO TOMO X**; Lima – Perú; Año 2,001; Edit. Gaceta Jurídica ; Pp.341.

6.- MOISSET DE ESPANES, Luis: **LA PUBLICIDAD REGISTRAL**; Lima – Perú, Año 2,004; Edición 4ª; Editora Palestra ; Pp. 489.

7.- OPTIMA, Editorial: **DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA**; Madrid España; Año 1,998; Edit. Optima; Pp. 916.

8.- DIEZ PICASO; Luis: **FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL** ; Madrid España; Editora Civitas; Año 1,995; P. 306.

9.- ROSENTAL IUDIN: **DICCIONARIO FILOSOFICO**; Bs. As.– Argentina; Año 1,968; Ediciones Universo; Pp. 498.

10.- RUBIO BERNUY, David: **COMPILACIÓN DE LEGISLACIÓN REGISTRAL**; Trujillo – Perú; Año 2009; Edit. Grafica Real SAC; Pp. 313.

11.- RUBIO BERNUY, David: **COMPILACIÓN DE LEGISLACIÓN NOTARIAL;** Trujillo – Perú; Año 2009; Edit. Grafica Real SAC; Pp. 216.

12.- RANZETTI, Ana María y SALTO DE RODRIGUEZ, Carmen: **PRINCIPIOS REGISTRALES**; Montevideo – Uruguay; Año 2009; Edit. Máster Graf SRL; Pp. 291.

13.-ATILIO CORNEJO, Américo: **DERECHO REGISTRAL**; Buenos Aires - Argentina; Año 2008; Edit. Astrea.; Pp. 247.

14.- GARCIA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A.: **DERECHO REGISTRAL APLICADO**; Buenos Aires - Argentina; Año 2006; Edit. Lexis Nexis Pp. 213.

LA SUNARP BRINDA UN AGRADECIMIENTO ESPECIAL A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

INTEGRANTES DEL GRUPO DE TRABAJO:

- Dr. GASTÓN CASTILLO DELGADO (Gerente Registral de la SUNARP).
- Dr. DAVID RUBIO BERNUY (Jefe (e) de la Zona Registral Nº I – Sede Piura).
- Dr. ABEL RIVERA PALOMINO (Jefe de la Zona Registral Nº XI – Sede Ica).
- Dr. EDILBERTO CABRERA YDME (Jefe (e) de la Zona Registral Nº XIII – Sede Tacna).

RELACIÓN DE REGISTRADORES PUBLICOS PARTICIPANTES EN LAS SESIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES DEL **"MANUAL OFICIAL DE LOS SERVICIOS REGISTRALES DE LA SUNARP 2010"**

ZONA REGISTRAL	NOMBRES Y APELLIDOS
Z.R. Nº I SEDE PIURA	1. Zully Gonzales Ezcurra 2. Julias Arispe Blanco
Z.R. Nº II SEDE CHICLAYO	1. Manuel Mallqui Lizquinos 2. Percy Flores Rojas
Z.R. Nº III SEDE MOYOBAMBA	1. Rolando Peña Rodríguez
Z.R. Nº IV SEDE IQUITOS	1. Birna Portocorrero Marquillo
Z.R. Nº V SEDE TRUJILLO	1. Eberardo Meneses Reyes 2. Miguel Ángel Pajares Alva
Z.R. Nº VI SEDE PUCALLPA	1. Milcher Zanca Falcón
Z.R. Nº VII SEDE HUARAZ	1. Ramiro G. Moreno Silva 2. Froilan Trebejo Pena
Z.R. Nº VIII SEDE HUANCAYO	1. Iván Martin Coral Flores 2. Julio Cesar Delgado Mallasca
Z.R. Nº IX SEDE LIMA	1. Silvia Barahona Mendoza 2. Beatriz Cruz Peñaherrera 3. Nilo Arroba Ugaz 4. James Rojas Guevara 5. Cesar Perfecto Alba 6. Hugo Luis Sedano Núñez 7. Carlos Gómez Anaya 8. Luis Vargas Rivas 9. Oswald Ayarza Gómez 10. Luis Caycho Figueroa
Z.R. Nº X SEDE CUSCO	1. Silvana Díaz Salas 2. Iván Palizas Silva
Z.R. Nº XI SEDE ICA	1. Ivan Junco Bravo 2. Lisseth Pinedo Zavaleta 3. Karim Chacalcaje Peña 4. Johanna Aranzaens Bobadilla
Z.R. Nº XII SEDE AREQUIPA	1. Martha Fuentes Yáñez 2. Julio Ernesto Escarza Benítez 3. Noé Esaú Flores Vásque
Z.R. Nº XIII SEDE TACNA	1. Carlos Ricaldi Icochea 2. Pastor Cespedes Medina 3. Karim Sarabia Palza

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

SUNARP

SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS