

Elena Vivar Morales

La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú

Tomo I



Un análisis doctrinario, legislativo
y jurisprudencial del proceso
de titulación y registro
de predios urbanos y rurales



Elena María Vivar Morales, egresó de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica en 1983. Es abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1984. Es miembro egresada de la primera Promoción de la Maestría en Derecho con Mención en Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú, de la cual egresó en el año 1988.

Un año atrás, se inició como Registrador Público de Lima en la ex-Oficina Nacional de los Registros Públicos, para posteriormente en el año 1990 iniciarse como Docente en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Ha participado como expositora en diversos cursos, seminarios y encuentros referidos al Derecho Registral y notarial destacando entre ellos su valiosa participación en los Cursos Superiores de Alto Nivel para el acceso a la Función Notarial organizados por el Centro de Educación Continua de la Pontificia Universidad Católica del Perú, el Colegio de Abogados de Lima y la Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero; así como también en cursos de capacitación a los funcionarios y registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y a los funcionarios y diplomáticos del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Es también profesora del Curso "Técnicas en Registros Públicos del Centro de Educación Continua de la Pontificia Universidad Católica del Perú y es autora de varios artículos referidos a su especialidad "El Derecho Registral y Notarial", que se han publicado en periódicos y revistas especializadas.

Desde 1989 hasta la fecha es investigadora del Instituto Libertad y Democracia, donde ha profundizado sus conocimientos en Derecho Registral a nivel Internacional cabe destacar su participación como Jefe del Equipo de Saneamiento Legal de Predios en el Proyecto: Banco Mundial-ILD-Registro Predial en 1992-1993, entre otras actividades a nivel internacional.

LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERU

ELENA VIVAR MORALES

**LA INSCRIPCION REGISTRAL
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EN EL PERU**

**Un análisis doctrinario, legislativo
y jurisprudencial de la inscripción
de predios urbanos y rurales**

Tomo I



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU
FONDO EDITORIAL 1998**

Primera edición, setiembre de 1998

Cubierta: AVA. diseños

Edición al cuidado de Miguel Angel Rodríguez Rea

La Incripción registral de la propiedad inmueble en el Perú. Un análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial de la inscripción de predios urbanos y rurales. Tomo I.

Copyright © por Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
Av. Universitaria, Cuadra 18 s/n., San Miguel, Lima, Perú. Telfs. 460-0872,
460-2291, 460-2870, Anexos 220 y 356

Derechos reservados

ISBN 9972-42-135-X

Prohibida la reproducción de este libro por cualquier medio, total o parcialmente, sin permiso expreso de los editores.

Impreso en el Perú - Printed in Peru

Con todo amor a mis hijos:
Sergio Alejandro y Alvaro Javier,
presencia permanente de Dios
en mi hogar.

No quisiera dejar pasar esta oportunidad para transmitir a los jóvenes estudiantes un pensamiento que guía mi trabajo intelectual, y que creo a ellos les podrá ayudar en la ardua y apasionante tarea de la investigación:

«526. Es necesario estudiar... pero no es suficiente. Qué se conseguirá de quien se mata por alimentar su egoísmo, o del que no persigue otro objetivo que el de asegurarse la tranquilidad, para dentro de unos años.

Hay que estudiar... para ganar el mundo y conquistarlo para Dios. Entonces, elevaremos el plano de nuestro esfuerzo, procurando que la labor realizada se convierta en encuentro con el Señor, y sirva de base a los demás, a los que seguirán nuestro camino...

..De este modo el estudio será oración. »

(Mons. Escrivá de Balaguer, Jose María. *Surco*. Ediciones RIALP, S.A. Madrid, 1986, p. 237).

INDICE

TOMO I

| | |
|---------------------------------------|----|
| Prólogo, Roger Rodríguez Iturri | 17 |
| Introducción | 23 |

CAPITULO I MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA INSCRIPCION REGISTRAL EN LA DOCTRINA.

| | |
|---|----|
| 1.1. Introducción | 31 |
| 1.2. Características del Derecho Registral | 37 |
| 1.3. Características del Acto de Registro | 41 |
| 1.4. Los Principios Registrales | 42 |
| 1.4.1. Esquema de la aplicación de los principios registrales en el proceso de Inscripción. | 48 |

CAPITULO II LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA LEGISLACION COMPARADA

| | |
|---|----|
| 2.1. Introducción | 53 |
| 2.2. El Sistema Registral Francés | 54 |
| 2.3. El Sistema Registral Alemán | 58 |
| 2.4. El Sistema Registral Español | 62 |
| 2.5. El Sistema Registral Australiano | 68 |
| 2.6. Esquema comparativos de los Sistemas Registrales: Cuadros, Técnica Registral, Legislación aplicable, Efectos de la inscripción, Ventajas y Desventajas de los sistemas | 71 |

CAPITULO III
EVOLUCION HISTORICA DE LOS REGISTROS DE
LA PROPIEDAD INMUEBLE

| | |
|---|----|
| 3.1. Introducción..... | 83 |
| 3.2. Orígenes del Registro: Babilonia, Israel, Egipto, Grecia, Roma | 84 |
| 3.3. El Registro en la Historia Peruana | 87 |
| 3.3.1 Evolución de la institución de los Registros Públicos en nuestra Legislación. | 91 |

CAPITULO IV
LA INSCRIPCION REGISTRAL Y SU IMPORTANCIA
EN NUESTRA LEGISLACION

| | |
|--|-----|
| 4.1. Introducción. | 97 |
| 4.2. La calificación registral como acto anterior a la inscripción registral..... | 98 |
| 4.3. Naturaleza jurídica de la inscripción registral..... | 99 |
| 4.4. Efectos jurídicos de la inscripción en el Sistema Registral peruano | 104 |
| 4.5. Actos y Contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble | 109 |
| 4.5.1. Inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble - SUNARP | 112 |
| 4.5.2. Derechos Reales que son materia de inscripción en el Registro Predial Urbano | 118 |

CAPITULO V
ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL QUE
SE APLICA EN LOS REGISTROS PUBLICOS: OFICINA REGISTRAL
DE LIMA Y CALLAO - SUNARP

| | |
|--|-----|
| 5.1. Introducción..... | 129 |
| 5.2. Objeto de la inscripción... .. | 130 |
| 5.3. Normatividad aplicable..... | 130 |
| 5.4. Materia registrable..... | 130 |
| 5.5. Presentación de títulos al registro..... | 138 |
| 5.6. Requisitos del asiento de presentación..... | 139 |
| 5.7. Efectos del asiento de presentación..... | 139 |
| 5.8. Prórroga del asiento de presentación..... | 140 |
| 5.9. El Libro Diario del Registro..... | 140 |
| 5.10. Mesa de Partes..... | 141 |
| 5.11. Secciones Registrales..... | 141 |

| | |
|---|-----|
| 5.12. La calificación registral..... | 142 |
| 5.13. Consecuencias de la calificación registral... .. | 143 |
| 5.14. Recurso de apelación..... | 144 |
| 5.15. Impugnación ante el Poder Judicial..... | 146 |
| 5.16. Rectificaciones de los asientos registrales.... | 146 |
| 5.17. Conclusiones..... | 146 |
| 5.18. Anexos: | |
| 5.18.1. Flujograma del procedimiento de inscripción registral | 149 |
| 5.18.2. Organigrama de la Oficina Registral de Lima y Callao..... | 154 |
| 5.18.3. Arancel de Derechos Registrales de la ORLC | 153 |
| 5.18.4. Modelo de Escritura Pública de Compra venta.. .. | 156 |
| 5.18.5. Modelos de Fichas de Inscripción: | |
| - Registro de Personas Naturales | 159 |
| - Registro de Personas Jurídicas..... | 162 |
| - Registro de Propiedad Inmueble. | 165 |
| - Registro de Propiedad Mueble | 166 |
| 5.18.6. Certificaciones que expide el registro: | |
| - Copia literal | 167 |
| - Copia Certificada de Asientos de Dominio (tomos)..... | 171 |
| 5.18.7. Modelo de Asiento Electrónico del Registro de la Propiedad Inmueble-ORLC | 177 |
| 5.18.8. Modelo de liquidación de Derechos Registrales-ORLC..... | 179 |
| 5.19. Legislación Aplicable..... | 189 |
| 5.20. Jurisprudencia referida al procedimiento de inscripción | 189 |

CAPITULO VI
LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
INFORMAL EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO

| | |
|---|-----|
| 6.1. Introducción..... | 225 |
| 6.2. Características del Registro Predial Urbano... .. | 230 |
| 6.3. El procedimiento de inscripción en el Registro Predial Urbano | 238 |
| 6.4. Derechos reales que son materia de inscripción en el Registro Predial Urbano..... | 241 |
| 6.5. Índice de formularios utilizados en el Registro Predial Urbano: | |
| 6.5.1. Flujograma de inscripción en el Registro Predial Urbano . | 243 |
| 6.5.2. Organigrama del Registro Predial Urbano.... | 245 |
| 6.5.3. Arancel de Derechos Registrales del Registro Predial Urbano.. .. | 247 |
| 6.5.4. Modelos de constancia de inscripción de Compra-Venta otorgada por el RPU..... | 250 |
| 6.5.5. Modelo de asiento electrónico utilizado en el RPU..... | 254 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 6.5.6. | Formulario de Personas Naturales y Jurídicas | 254 |
| 6.5.7. | Formulario de Modificación de Predios | 255 |
| 6.5.8. | Formulario de Especificación o Rectificación de datos en contratos o títulos de propiedad..... | 257 |
| 6.5.9. | Declaración Jurada de Titulares..... | 259 |
| 6.5.10. | Formulario de Propiedad Horizontal | 261 |
| 6.5.11. | Formularios de inscripción de posesión (para predios rurales)..... | 264 |
| 6.5.12. | Formulario de Prenda Agrícola (predios rurales) | 272 |
| 6.6. | Legislación Aplicable..... | 274 |

CAPITULO VII
INSCRIPCION DE PREDIOS A CARGO DE LA
COFOPRI Y EL PETT: TITULACION Y REGISTRO

| | | |
|----------|--|-----|
| 7.1. | La Comisión de formalización de la Propiedad informal (COFOPRI) | |
| 7.1.1. | Introducción..... | 277 |
| 7.1.2. | Objeto de su creación..... | 278 |
| 7.1.3. | El procedimiento de saneamiento y titulación de predios informales..... | 280 |
| | a) La Jefatura de Titulación..... | 281 |
| | b) La Jefatura de Campo..... | 281 |
| 7.1.4. | Estructura organizativa de la COFOPRI..... | 283 |
| 7.1.5. | Legislación aplicable a los procedimientos de titulación a cargo de la COFOPRI..... | 297 |
| 7.2. | El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) y los Registros de Predios Rurales | |
| 7.2.1 | Introducción | 298 |
| 7.2.2. | Finalidad | 300 |
| 7.2.3. | El Procedimiento de Saneamiento y Titulación | 303 |
| 7.2.4. | Legislación Aplicable a los procedimientos de inscripción a cargo del PETT y los Registros de Predios Rurales | 305 |
| 7.2.5. | Cuadros esquemáticos: | |
| 7.2.5.1. | Estructura actual de la Formalización, Titulación y Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Rural en el Perú. | 307 |
| 7.2.5.2. | Organigrama de la COFOPRI..... | 309 |
| 7.2.5.3. | Flujograma del proceso de catastro, titulación, regularización, saneamiento y registro de predios rurales (PETT). | 311 |
| 7.2.5.4. | Formularios utilizados por el PETT. | 315 |
| 7.2.5.5 | Nuevos formularios para la inscripción de posesión rural | 320 |

**CAPITULO VIII
MODERNIZACION E INFORMATIZACION DEL
SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

| | |
|---|-----|
| 8.1. Introducción..... | 333 |
| 8.2. Informatización del Registro..... | 334 |
| 8.3. Un Registro Multiutilitario para el futuro... .. | 337 |

TOMO II

**CAPITULO IX
LEGISLACION REGISTRAL**

| | |
|---|-----|
| 9.1. Sistematización de la Legislación aplicable..... | 357 |
| 9.2. Legislación Registral y Notarial en cuadros esquemáticos: | |
| 9.2.1 Normas referidas a la SUNARP..... | 360 |
| 9.2.2 Normas referidas al Registro Predial Urbano..... | 367 |
| 9.2.3. Normas referidas a la COFOPRI.... | 371 |
| 9.2.4 Normas referidas al PETT y los Registros de Predios Rurales..... | 374 |
| 9.3 Principales normas aplicables a la Formalización, Titulación y Registro de predios en el Perú: | |
| - Decreto Ley 26002, Ley del Notariado | 379 |
| - Ley 26883 Modifica art. 95 de la Ley del Notariado | 426 |
| - Reglamento General de los Registros Públicos..... | 428 |
| - Reglamento de las Inscripciones | 450 |
| - Ley 26366 Creación de la SUNARP..... | 472 |
| - D.S. 04-95-JUS: Estatuto de la SUNARP..... | 485 |
| - D.S. 001-90-VC: Reglamento de Inscripciones del RPU | 509 |
| - D.S. 014-97 MTC: Estatuto del RPU. | 554 |
| - D. Leg. 803: Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal..... | 568 |
| - D.S. 014-98/MTC: Estatuto de la COFOPRI..... | 585 |
| - D. Leg. 667: Ley del Registro de Predios Rurales.. .. | 613 |
| - D. Leg. 860: Ambito de aplicación de la Ley de Predios Rurales | 637 |
| - Ley 26878: Nueva Ley de Habilitaciones Urbanas..... | 639 |
| - D.S. 022-97/MTC: Reglamento de la Nueva Ley de Habilitacio- nes Urbanas | 647 |
| - R.M. 658-97-MTC Aprueba nuevos Formularios de habi- litacion Urbana..... | 661 |

CAPITULO X
BIBLIOGRAFIA ESPECIALIZADA POR PAISES

| | |
|---|-----|
| Argentina | 669 |
| España | 677 |
| Francia, Alemania Panamá, Brasil, Italia, Puerto Rico, México | 680 |

PROLOGO

Hacer el prólogo de un libro es algo sumamente importante. Mi especialidad no es el Derecho Registral, pero me siento vinculado a la materia por aquellos caminos que el Señor trazó para mí cuando se me nombrara Presidente de la Junta de Vigilancia de la ex-Oficina Nacional de los Registros Públicos.

Es para mí una gran satisfacción prologar el libro *La inscripción registral de la Propiedad Inmueble en el Perú* de mi tan distinguida dilecta exalumna Elena Vivar Morales, fruto de varios años de esfuerzo en la línea de la investigación para quien se ha dedicado con ahínco al estudio del tema registral.

El presente libro se convierte en la segunda publicación de la Dra. Elena Vivar Morales, quien en el año 92 preparó un material de trabajo para los alumnos de la Facultad de Derecho, el mismo que fuera editado como libro, por la Oficina de Publicaciones para la Docencia de la Pontificia Universidad Católica del Perú, el mismo que suscitara el interés, no sólo de estudiantes sino de los profesionales vinculados al tema registral.

Esta vez la Dra. Vivar nos sorprende con una obra de gran trascendencia en el mundo jurídico, ya que viene a constituir la primera publicación que desde una perspectiva netamente registral enfoca el tema de la titulación de los predios urbanos y rurales en nuestro país pues los estudios anteriores han estado referidos al tema de la titulación como estudios de propiedad y derechos reales sustantivos.

El trabajo de la Dra. Vivar se constituye en un importante material de trabajo que estoy seguro servirá de consulta a muchos jóvenes

estudiantes y a numerosos abogados interesados en el tema de los Registros, por la seriedad con que ha sido trabajado y la valiosa información que contiene.

La obra de la Dra. Vivar es un estudio serio, novedoso, rico en contenido y ha sido elaborado con gran rigurosidad académica. La profundización en el tema registral se ha hecho a través del minucioso estudio del tratamiento que en la doctrina extranjera ha desarrollado sobre el tema; trabajando para ello con abundantes citas de expertos en Derecho Registral, que contribuyen a enriquecer la escasa bibliografía que sobre tal materia hay en nuestro país.

Ha querido asimismo facilitar la comprensión de los temas por ella desarrollados mediante la preparación de cuadros esquemáticos y flujogramas que representan el manejo del tema por la especialista y facilitan la comprensión del lector, lo cual es un esfuerzo claro que hay que resaltar.

El acercamiento al tema registral desde una perspectiva eminentemente práctica es algo que hay que resaltar en la presente obra, pues de la literatura necesaria para la comprensión de los temas desarrollados se incluyen una serie de documentos que serán de mucha utilidad para quienes tienen que realizar inscripciones en los diferentes registros de propiedad.

La autora presenta también de manera novedosa una sistematización de la legislación registral, la cual se muestra en un resumen esquemático que permite una ubicación inmediata del lector frente a las normas que debe manejar para trabajar en uno u otro registro de propiedad y también en cuadros esquemáticos agrupados por temas y asimismo al final de la obra se recopilan las normas más importantes que se necesitan para trabajar el tema de la inscripción de la propiedad, algo que resulta sumamente útil a los interesados.

Según estudios de los tratadistas del Derecho Registral, sabemos que hoy en día es aceptada la teoría de la autonomía del Derecho Registral con relación al Derecho Civil. El Derecho Registral es una rama del Derecho Civil que cuenta con sus propias normas y principios generales que se aplican en los diferentes Sistemas Registrales con mayor intensidad en unos casos que en otros, pero siempre todos ellos destinados a brindar la publicidad registral necesaria, para hacer oponibles frente a terceros los derechos inscritos.

Teniendo hoy día tal importancia en nuestro medio el Derecho Registral, creo que el presente trabajo constituye un verdadero aporte al estudio del Derecho Registral y su aplicación en nuestro actual sistema registral nacional.

Conocí a Elena Vivar, siempre inquieta por la investigación cuando realizaba sus prácticas en lo que antes fue el Instituto de Investigaciones Jurídicas hoy Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero, Escuela de Altos Estudios de la Pontificia Universidad Católica del Perú, donde trabajó su tesis de bachiller, sobre un tema de mi especialidad el Derecho de Familia.

El título de su investigación era *El Concubinato a la luz del artículo 9 de la Constitución Política de 1979*, tema en el que fuera guiada por el ilustre maestro y jurista Dr. Héctor Cornejo Chávez, (Fundador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Católica) y que expusiera con meridiana claridad el día de la sustentación oral, en que me encontraba presente como miembro del Jurado ante el cual debía ella sustentar el trabajo realizado.

Fue esta la oportunidad en que pude conocer de cerca, la fuerza, empeño y siempre gran entusiasmo que Elena ponía en sus cosas, fue este mismo empeño el que la llevó a destacar en sus estudios de derecho y a ser la segunda alumna de su promoción en obtener el título de abogada.

Posteriormente me volví a reencontrar con ella en los Registros Públicos, donde me hizo conocer su gran inquietud por el Derecho Registral, una de sus profundas pasiones. Me causó satisfacción como a la par de desempeñarse como Registradora Pública, función tan delicada después de la firma de su Despacho diario, se dirigía con esfuerzo hacia la Universidad Católica para seguir sus estudios de la Maestría en Derecho con Mención en Derecho Civil.

Fue grata mi sorpresa también, cuando la vi ya como docente en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica dictando el Curso de Derecho Registral y Notarial en el año 90 y luego en 1997 como Coordinadora de la Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero, Escuela de Altos Estudios de la Pontificia Universidad Católica del Perú; impregnando siempre sus actividades de gran profesionalismo, dedicación y sobre todo destacando en todo momento su gran inquietud

por transmitir a los jóvenes estudiosos los valores y virtudes humanas que había recibido de una formación eminentemente católica, tanto en la época de su juventud como que recibiera en la formación universitaria que recibiera en la Universidad Católica.

Me causó mucha alegría cuando me contaba que lo que más impactó de su vida universitaria fue el descubrir que no solamente se debía entender a la Universidad como formadora de eminentes profesionales, sino de formar a los jóvenes en los valores de bien, la justicia, la libertad y las virtudes humanas de la laboriosidad, humildad, decencia, honradez, honestidad y sobre todo de la ética moral, y según ella me manifiesta, fue lo que encontró en mis clases de Deontología que con mucha dedicación y amor preparaba para los jóvenes universitarios y que Elena había asimilado de manera especial.

Siendo presidente del Consejo Nacional de la Magistratura y alejándome de mis ocupaciones profesionales, con gran beneplácito personal hice la presentación del libro *Derecho Registral Peruano* publicación de la Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero, producto de un ciclo de conferencias de Derecho Registral coordinado por ella y que fuera a su vez el primer evento que se realizara en la Universidad sobre Derecho Registral y que contara con una multitudinaria asistencia.

Hoy para mí, nuevamente a pedido de Elena Vivar es de mucha satisfacción prologar la presente obra, que es sin duda un claro esfuerzo de quien, ha tenido que contabilizar sus deberes de madre y esposa para poder investigar paralelamente y hoy brindar este claro aporte a los estudiosos del Derecho Registral.

En los dos primeros capítulos la Dra. Vivar presenta un vasto panorama doctrinario referido al estudio del Derecho Registral y nos presenta un verdadero estudio y análisis de la forma como opera la transmisión de la propiedad en los Sistemas Registrales más importantes, al que adhiere un cuadro resumen explicativo muy valioso.

En el Tercer y Cuarto capítulos se refiere a la naturaleza jurídica de la inscripción registral, presentando un análisis del efecto de las inscripciones en los diversos registros para luego introducirnos en la evolución histórica de los registros en nuestra legislación.

El Capítulo Quinto, es sumamente didáctico para quien desea conocer desde una perspectiva eminentemente práctica el desarrollo del procedimiento registral que se sigue en los Registros Públicos, contiene una serie de documentos que van desde un flujograma de procedimiento hasta los documentos que sirven de acceso y que deben ser llenados por el usuario al momento de ingresar un título al Registro de Propiedad inmueble de la oficina registral de Lima y Callao - SUNARP.

En el Capítulo Sexto presenta los antecedentes de creación, organización y funcionamiento del Registro Predial Urbano, registro de propiedad paralelo al anterior que se encarga de registrar la propiedad informal; para luego en el Capítulo Séptimo presentar de una manera muy didáctica la forma como se desarrolla el procedimiento de titulación y registro de predios a cargo de la recientemente creada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI y en igual forma el estudio del proceso de titulación y registro de predios rurales a cargo del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural PETT. Todos estos temas están desarrollados de manera sumamente clara y acompañados de flujogramas de procedimientos, documentos y formularios que son necesarios para el proceso de inscripción.

De gran novedad en los temas desarrollados, tenemos el Capítulo Octavo en el que se presenta la modernización de los sistemas de registro computarizado, siendo este capítulo, una parte de la ponencia que ella presentara en el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral que se desarrolló el año pasado en el Perú y que fuera organizado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; evento que contó con la presencia de delegaciones de más de quince países.

El Capítulo Noveno es sin duda un verdadero esfuerzo de facilitar al lector el manejo de las normas legales que deberá utilizar en el desarrollo del procedimiento registral.

De manera original presenta la legislación a través de una valiosa sistematización de las normas por temas, para luego presentar la legislación sumillada por temas y luego presentar al lector el contenido de las normas más importantes para su ejercicio profesional en este campo.

Finalmente en el capítulo décimo presenta una bibliografía registral especializada, clasificada por países a fin de facilitar la investigación a quienes se interesen en la materia.

Con esta obra, Elena Vivar ha demostrado con hechos el fruto del trabajo exigente, del optimismo realista y del amor profundo por la profesión que ha abrazado. Tiene un claro y brillante porvenir como jurista, como docente e investigadora y espero que siga bregando en la línea del esfuerzo y sacrificio, necesarios para la producción intelectual.

Dr. Roger Rodríguez Iturri
Profesor Principal
Departamento Académico de Derecho de la
Pontificia Universidad Católica del Perú

INTRODUCCION

El Derecho Registral es una rama del Derecho Civil, que ha merecido ser tratada por varios autores sobre todo extranjeros, desde diferentes puntos de vista, y que hoy en día reviste una importancia trascendental en todos los países debido a la importancia de los derechos de propiedad y al rol que estos juegan en las economías de los pueblos.

El presente estudio, no pretende ser un tratado de esta importante materia, sólo aspira a ser una guía de trabajo que contenga la Doctrina necesaria para que el lector interesado en conocer la inscripción registral, sus orígenes, su aplicación en otros países, sus principios reguladores, el valor y los efectos de las inscripciones; tenga también, y esto es lo más importante de este trabajo, los lineamientos de carácter práctico, que le permitan al lector ubicarse en el marco legislativo y jurisprudencial de nuestra legislación nacional, con la finalidad de que pueda por sí mismo iniciar o seguir un proceso de inscripción en los diferentes Registros de la Propiedad Inmueble y tener un conocimiento panorámico del sistema de inscripción registral y su modernización.

El presente trabajo es fruto de las investigaciones que realicé desde hace 10 años atrás, cuando me inicié en la materia como Registrador Público de Lima, fruto de la preparación de mis clases del curso de Derecho Registral y Notarial para la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, las conferencias que preparé para disertar sobre temas registrales, y el constante profundizar en el tema de registros a nivel internacional como investigadora del Instituto Libertad y Democracia.

Fue siempre la inquietud de mis alumnos la que me motivó a investigar y a plasmar por escrito los temas que desarrollaba en clase y lo que me llevó en el año 1992 a realizar la primera publicación en esta materia bajo el título *Materiales de Enseñanza de Derecho Registral y Notarial*, libro que fuera editado por el Fondo de Publicaciones para la Docencia de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Es esta misma razón la que me ha trazado la línea de realización del presente trabajo, en el que pretendo brindar un panorama completo del tratamiento doctrinario, legislativo y jurisprudencial del proceso de titulación y registro de predios urbanos y rurales en nuestro país.

Para lograr tal finalidad, me remito al funcionamiento institucional de las diversas entidades del Estado encargadas del proceso de titulación y registro de predios urbanos y rurales como son la SUNARP, el Registro Predial Urbano (RPU), el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), y la recientemente creada Comisión Nacional de Formalización de la Propiedad Informal (COFROPI).

El presente trabajo busca salir del tratamiento doctrinario que se suele dar a los temas estudiados, para brindar al lector una serie de documentos de trabajo cuadros y flujogramas que en forma sintética y práctica le permitan entender la problemática del registro de predios.

En esta misma línea de pensamiento, quienes se vean en la necesidad de realizar una inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya sea por asesorías en el campo profesional o seguimiento en forma personal de los diferentes trámites registrales, sabran dónde y cómo hacerlo, así como las normas legales de las que se podrán valer para no errar el camino, sobre todo en la actualidad, que cuando se trata de inscribir un predio urbano o rural es necesario primero saber a cuál de los Registros de Propiedad existentes hay que ir, y luego bajo qué normatividad manejar el tema, a fin de no hacer incurrir en error al interesado ni ocasionarle los costos innecesarios y la pérdida de tiempo que ello ocasiona.

En el primer capítulo del libro se han analizado las características del Derecho Registral, así como las características del acto de registro, finalizando con un análisis práctico de los Principios Registrales, cuya

aplicación y actuación en las diferentes etapas de la inscripción registral mostramos en un cuadro esquemático.

En el segundo capítulo, presentamos un estudio y análisis de los principales Sistemas Registrales en la legislación comparada, como son el francés, alemán, español y australiano; refiriéndonos a la técnica registral empleada, la legislación que les dio origen, los efectos de la inscripción y resaltando a su vez las ventajas o desventajas de aplicación de cada Sistema.

En el tercer capítulo nos referimos a la evolución histórica de los Registros de la Propiedad Inmueble en diferentes países, para luego tratar el mismo tema en la historia peruana, finalizando con el tratamiento legislativo que ha merecido esta importante institución desde su creación hasta la fecha.

En el capítulo cuarto tratamos la inscripción registral y su importancia en nuestra legislación, analizando para ello la calificación registral, la naturaleza jurídica de la inscripción registral, así como los efectos jurídicos que ella surte en el Sistema Registral Peruano, para finalizar con la presentación panorámica de los derechos reales de propiedad que son materia de inscripción en los registros de propiedad existentes.

El capítulo quinto desarrolla de manera práctica la forma como se realizan las inscripciones, poniendo al lector en la situación de tener él mismo que seguir el procedimiento de inscripción, por lo cual se incluyen en este capítulo: flujogramas de procedimientos, documentos que se deben llenar en los Registros Públicos para practicar las inscripciones, los diferentes modelos de fichas registrales existentes y se hace un desarrollo minucioso de los pasos a seguirse, a la luz de la legislación y de las consideraciones de carácter práctico y cotidiano que se presentan al momento de seguir un trámite de inscripción registral. Se ha incluido aquí algunas jurisprudencias apropiadas al procedimiento que ilustran, al respecto, sobre la casuística que se presenta en el tema.

El capítulo sexto trata sobre una institución que cada vez va cobrando mayor importancia en el ámbito registral peruano, el Registro Predial Urbano que extiende poco a poco sus actividades, y por lo tanto su jurisdicción, sobre un número cada vez más creciente de pro-

pietarios de predios del sector informal urbano, ansiosos de obtener la formalización de su propiedad, por lo que es absolutamente necesario, sobre todo para los abogados y los operadores del Derecho, conocer las características de este Registro, sus procedimientos registrales, así como su esquema de trabajo, dado que responde a una concepción nueva sobre el registro y la formalización de la propiedad; además de jugar un activo papel en el trabajo de la COFOPRI que también es materia de estudio.

En el capítulo séptimo nos ocupamos de la COFOPRI, institución íntimamente vinculada al tema registral, pues con la dación del Decreto Legislativo 803, ley que crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, se avanza a una nueva etapa en la concepción del tema de la titulación y registro de predios urbanos del sector informal, los mismos que se registran en el Registro Predial Urbano. En este mismo capítulo nos referimos al PETT, entidad que se encarga del proceso de titulación, catastro y registro de los predios rústicos, los mismos que se inscriben tanto en las Secciones Especiales del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP, como en el Registro Predial de Lima. Para ambos casos hemos preparado una serie de flujogramas y esquemas que facilitan la comprensión del tema.

En el capítulo octavo tratamos un tema sumamente importante en el contexto actual de modernización del Sistema Registral de Inscripción en nuestro país; nos referimos a las ventajas que para un país representa la utilización de sistemas computarizados de Registro, presentando las múltiples funciones que el Registro puede brindar tanto al Estado como a los particulares.

Finalmente en el noveno capítulo consideramos útil para el lector presentar una sistematización de la legislación registral aplicable al proceso de titulación y registro de predios, presentando además el panorama legislativo en cuadros esquemáticos y adjuntando al final las normas más importantes que se utilizan durante el proceso de titulación e inscripción de predios.

No podría terminar la introducción del presente libro sin hacer mención a la invaluable ayuda de William Tapia Takey quien fue mi alumno en la Facultad de Derecho en el año 95 y que deseoso de actualizarse en el tema registral asistiera como alumno libre en el presente año a mis clases de Derecho Registral y Notarial en la Universi-

dad Católica; él con su importante y decidida colaboración en la etapa final del presente trabajo permitió hacer posible esta publicación.

Asimismo, agradecer al Dr. Sergio Berrospi Polo, por su invaluable apoyo, apreciaciones personales y sugerencias constantes a lo largo de la presente investigación, y a todas las personas que hicieron posible la presente edición.

Elena Vivar Morales

CAPITULO I

MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA INSCRIPCION REGISTRAL EN LA DOCTRINA

1.1 INTRODUCCION

Para tratar el tema de la inscripción registral de la propiedad inmueble en nuestra legislación, es importante teorizar acerca del concepto del Derecho Registral a través del análisis que diversos autores han realizado sobre el tema; descubrir además las características del mismo, las características del acto de registro y referirnos a los principios registrales, como las normas de carácter general que inspiran los ordenamientos jurídicos en materia de inscripciones y que garantizan la finalidad del acto de inscripción en cualquier legislación.

Antes de conceptualizar sobre el tema, considero interesante resaltar la importancia del Derecho Registral en nuestro medio, es así que en la actualidad esta importante rama del Derecho Civil ha adquirido relevancia, gracias a los efectos jurídicos de la Publicidad Registral, en una economía de mercado como lo es la actual economía peruana, la misma que permite que los derechos patrimoniales puedan circular libremente con seguridad jurídica legitimando al titular del derecho inscrito en el Registro. Esto garantiza a su vez el libre ejercicio y defensa del derecho de propiedad del titular registral y contribuye al desarrollo económico y social de nuestro país.

Las cotidianas relaciones contractuales implican una serie de mecanismos de los que se vale el Estado para facilitar las transacciones, dotándolas de seguridad y certeza. La seguridad jurídica dentro del sistema Románico Germánico, del cual nuestro Derecho Peruano es parte, se sustenta en un conjunto de normas, principios y formalidades establecidas en las leyes, que dotan de eficacia a los actos y contratos que se sujetan a ellas.

En este contexto, el Derecho Notarial es el que da la forma a los actos y contratos que ante el Notario se practican o celebran, dotándo-

los de certeza y veracidad que es el producto de la fe pública y el Derecho Registral a través de la publicidad registral les otorga el efecto jurídico necesario para consolidar las relaciones patrimoniales frente a terceros a través de la publicidad registral. Como dice un estudioso del Derecho Notarial «Los actos y contratos inscribibles se registran porque valen y no valen porque se registran».

En consecuencia, la Publicidad Registral está concebida como la esencia y la finalidad del Registro, y para iniciarnos en el estudio del Derecho Registral debemos conocer primero cómo define la doctrina esta importante rama del Derecho, y luego debemos estudiar algunas características del mismo, así como la función que la publicidad juega en el ámbito registral, función esencial y legitimadora en sus alcances. En efecto, para hacer el estudio del Derecho Registral, tal como señala Mariano Brito, en primer lugar:

«... se deberán distinguir «los conceptos de publicidad, en sentido general, de la Publicidad Registral, que es aquella forma de publicidad jurídica que procura hacer conocible la titularidad de los derechos subjetivos y sus cambios, con el fin de asegurar su oponibilidad *erga omnes* y proteger a los terceros interesados»⁽¹⁾.

De otro lado, una revisión sistemática de otro sector de la doctrina nos muestra que constantemente se usaron las denominaciones «Derecho Inmobiliario» y «Derecho Hipotecario» como sinónimos del Derecho Registral. Creemos, sin embargo, que ésta última es más apropiada para todos los fines por las razones que pasamos a exponer.

Marín Pérez nos refiere al respecto: «... en España fue Oliver quien concibió el término 'Derecho Inmobiliario', al definirlo como 'el conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble'; estableciendo además que se refiere exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles, opinión que compartieron Morell y Terry, y Campuzano»⁽²⁾.

1) BRITO, Mariano. *Actividad y acto administrativo registral: ponencia*. Asociación de Escribanos del Uruguay. Montevideo, 1979, pp.20-21.

2) MARIN PEREZ, Pascual. *Derecho Civil*. Vol. III: *Derechos Reales y Derecho Registral*. Editorial Tecnos, Madrid, 1984, p. 319.

Por otra parte, Arturo Merino Gutiérrez nos dice que a dicha posición se adhirió Sanz Fernández al definir el Derecho Inmobiliario, refiriéndose al Derecho Registral, como

«el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de Derechos Reales sobre Fincas...»⁽³⁾.

Definición amplia y rica en matices, que resalta la variedad de funciones que cumple el Derecho Registral equiparado al Derecho Inmobiliario, es la de Molinario, quien entrando al detalle nos dice: «... El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptor los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y creditorios que puedan afectarlos; la realización y la inscripción de los inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones...»⁽⁴⁾. Morrell y Terry define el 'Derecho Registral Inmobiliario' como aquél que tiene por objeto precisar el estado de derecho de los inmuebles, determinando los requisitos, la forma y los efectos de hacer constar su situación jurídica en el registro.

Para Sanz Fernández: «... El sistema hipotecario o inmobiliario es el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo —valor de los asientos como forma de constitución o de publicidad de los derechos

3) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *El Derecho Inmobiliario y el Registro de Propiedad*. En: *Derecho Inmobiliario Registral*, por MORENO-LUQUE, DE LEON y otros autores. *Guías de Estudio La Ley*, Madrid, 1988, pp. 11-12.

4) MOLINARIO, Alberto Domingo. *Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario*. En: *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires, 1971. p. 28.

reales sobre inmuebles— como desde un punto de vista formal —organización y régimen del Registro»⁽⁵⁾.

En la misma línea de pensamiento, Roca Sastre se refiere al 'Derecho Inmobiliario Registral' definiéndolo como

«... aquél derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los Derechos Reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales».⁽⁶⁾

Cossio, finalmente, nos habla del Derecho Inmobiliario como

«... el derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las Relaciones Jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca».⁽⁷⁾

Por otra parte, la denominación Derecho Hipotecario se debe mucho a Jerónimo Gonzales, quien fundamenta su uso, y así tenemos que nos dice:

«el contenido del mismo viene motivado por la evolución de la legislación hipotecaria», señalando además que «en la mayoría de los países las leyes hipotecarias han permanecido fuera de los códigos».⁽⁸⁾

Como puede apreciarse, ambas expresiones son incompletas, y Merino Gutiérrez nos comenta al respecto:

«el término 'Derecho Inmobiliario' hace referencia a un contenido amplio e impreciso, contempla en exceso la estática de los Derechos Reales exclusivamente, sin subrayar su dinámica o con-

5) SANZ FERNANDEZ, Angel. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Editorial Reus, Madrid, 1947. p. 127.

6) MARIN PEREZ, Pascual. *Op. Cit.*, p. 321.

7) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *Op. Cit.*, p.12.

8) GONZALES MARTINEZ, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario Español y civil*. Citado por: Merino Gutiérrez, Arturo, *Op. Cit.*, p. 11. También véase a Marín Pérez, Pascual. *Op. Cit.*, p. 320.

templar derechos de otra naturaleza; por otra parte el adjetivo «inmobiliario» tiende a asociar la idea solamente con el Registro de la Propiedad Inmueble como organismo único»⁹⁾.

Derecho Hipotecario, por otro lado, resulta, como dice Merino, expresión demasiado estrecha y restringida, empezando por que el calificativo 'hipotecario' etimológicamente apunta sólo al Derecho de Hipoteca, y aunque la hipoteca sea la forma más adecuada de garantía real, no agota la multiplicidad de instituciones que se integran en un Registro; y continuando por que tal denominación, en principio, se debe a que la Ley Hipotecaria Española de 1861 creó el Registro de la Propiedad y determinó originalmente su organización, requisitos de inscripción y eficacia de los derechos inscritos, justificándose históricamente la denominación por haber nacido este Derecho a impulso de las necesidades del derecho real de hipoteca, consagrando en la doctrina española el empleo del adjetivo hipotecario como sinónimo de registral, pero de ninguna manera llegando a agotar todos los matices de la disciplina bajo estudio¹⁰⁾.

Roca Sastre es más enfático cuando nos menciona que las denominaciones 'derecho inmobiliario' y 'derecho hipotecario' tienden a fundirse, resultando que» el derecho hipotecario en su acepción amplia, no es más que el derecho inmobiliario funcionando a través del Registro de la Propiedad Inmueble creado en 1861 y que regula la hipoteca»¹¹⁾. Como puede apreciarse, ambas definiciones han respondido en su momento a realidades históricas, no pudiéndose afirmar, *in estricto sensu*, que fueran posiciones incorrectas, pues deben mirarse desde las perspectivas en que sus propugnadores actuaron, respondiendo a las maneras de enfocar los ordenamientos jurídicos los problemas de tipo registral.

Una vez analizadas las anteriores definiciones, podemos abordar ahora el pensamiento diferenciador de los conceptos: derecho registral y derecho hipotecario o inmobiliario. Para Arturo Merino el Derecho Registral comprende:

9) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *Op. Cit.* p. 12 y ss.

10) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *Op. Cit.* p. 13.

11) MARIN PEREZ, Pascual. *Op. Cit.*, pp. 320-321.

«... el estudio de los principios generales de los Registros Públicos, dotados de eficacia jurídica sustantiva»⁽¹²⁾.

Para Pascual Marín el derecho registral se define en un sentido objetivo y otro subjetivo: objetivamente, es

«el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades ERGA OMNES, mediante la publicidad del registro»;

mientras que, subjetivamente, es

«el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotada de similares efectos Erga Omnes»⁽¹³⁾.

Fueyo Laneri ofrece una de las definiciones más adecuadas, cuando nos aclara que se ha usado el término derecho registral con dos sentidos diferentes: por un lado, restringidamente, se habló de él para referirse exclusivamente al registro de la propiedad inmueble; por otro lado, en una acepción más extensiva se le puede entender como el derecho que estudia a los registros como actos, en cuanto a los efectos que producen, principios que operan, etc.

Laneri, entiende por Derecho Registral a aquel conjunto de normas jurídicas y principios que regulan los derechos inscribibles, así como la forma y efectos de las inscripciones en los diferentes Registros Públicos; constituyéndose de esta manera el Derecho Registral en una suerte de género que conceptualmente no debe confundirse con una de sus múltiples ramas o especies, como es el caso del Derecho Registral Inmobiliario. Así tenemos que el ilustre y destacado maestro chileno, estudioso del Derecho Registral, nos dice :

«...El texto de la Declaración I, de la Carta de Buenos Aires (en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972), establece lo siguiente: El Derecho Registral integra el sistema jurídi-

12) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *Op. Cit.*, p. 15.

13) MARIN PEREZ, Pascual. *Op. Cit.*, p. 325.

co con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas. Es una declaración congresista e internacional que, al mismo tiempo, constituye una excelente definición. En ella queda claro que se trata de un sistema jurídico autónomo, con normas de derecho público y privado, y que aquí subrayo, es un género que tiene como una de sus ramas al derecho registral inmobiliario ...»⁽¹⁴⁾.

En lo que a nuestra legislación se refiere tenemos que aún hoy día hay una discusión en cuanto a la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, prefiriéndose hablar de Bienes Registrables y no Registrables y dejándose en consecuencia la clasificación entre bienes muebles e inmuebles.

1.2 CARACTERISTICAS DEL DERECHO REGISTRAL

A las nociones anteriormente mencionadas cabe añadir otras que la doctrina, junto con la práctica reiterada, han venido desarrollando en torno a la función del derecho registral; y que conducen, previamente, a abordar los temas de la finalidad del registro y el acto de registro.

En primera instancia, una finalidad primordial del registro es la de brindar **PUBLICIDAD** al acto jurídico o transacción inscribible, atribuyéndole diferentes efectos jurídicos frente a terceros, según se trate del sistema registral en que nos desenvolvemos, como se verá en el siguiente capítulo.

A esta finalidad esencial podemos añadir que el registro **otorga seguridad jurídica** a los titulares de bienes y derechos inscritos; facilita el tráfico de los **derechos patrimoniales**, es decir para transferirlos o darlos en garantía; sirve para controlar la existencia de determinados **bienes** y mostrar la situación patrimonial de las personas; y responde a **necesidades sociales específicas** que demandan su existen-

14) FUEYO LANERI, Fernando. *Teoría General de los Registros*. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1982, p. 12.

cia. Un registro adecuadamente constituido desempeña, así, una **función aseguradora del orden jurídico**; una **función legitimadora**; una **función informativa** y una **función social**, por mencionar las más importantes.

Refiriéndose a los registros inmobiliarios, por ejemplo, dice Rodríguez:

«... tienden a proporcionar una auténtica publicidad con la finalidad de brindar seguridad al comercio jurídico sobre inmuebles y permitir el desarrollo del crédito»⁽¹⁵⁾.

A lo que añade Marín: frente a la defensa posesoria inmediata, que atiende a una seguridad estática, la inscripción registral se erige como medio de seguridad dinámica, al exteriorizar los derechos y proteger al adquirente ⁽¹⁶⁾.

La referencia al aspecto publicitario nos remite a las ideas de notorio, público, manifiesto. Sin embargo, en materia registral no basta por sí solo el mero hecho de ser de público conocimiento para otorgar seguridad; tal como dice Fueyo Laneri la mera publicidad no constituye un registro: tienen publicidad, pero no constituyen registros, un periódico, revistas, anuncios, guías telefónicas, etc.⁽¹⁷⁾. La publicidad en materia registral responde a un concepto fundamental: el de llevar a conocimiento de toda la sociedad actos o hechos jurídicos realizados en la esfera privada, y a los cuales se les reconoce, mediante la inscripción, determinados efectos legales (los cuales pueden variar de un sistema registral a otro). La legitimación se produce con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud del acto frente a la realidad, lo inscrito cobra eficacia y crea una presunción *juris tantum* de existencia y validez.

En la misma línea de pensamiento García Coni nos dice:

«la publicidad sin esa legitimación que otorga la ley reduce a los

15) RODRIGUEZ, Agustín. *Publicidad Inmobiliaria: Antecedentes nacionales y extranjeros*. Editorial De Palma, Buenos Aires, 1974, pp. 5-28.

16) MARIN PEREZ, Pascual. *Op. Cit.*, p. 26.

17) FUEYO LANERI, Fernando. *Op. Cit.*, p. 9.

registros a la categoría de meros archivos sin mayor relevancia»
(18).

En el siguiente capítulo veremos con mayor detalle cómo se manifiesta la publicidad en los distintos sistemas registrales.

Veamos ahora propiamente algunas características principales del Derecho Registral como disciplina jurídica:

a) **Es un Derecho Autónomo:** Aquí no hay unanimidad en la doctrina, y según nos refiere Antonio Coghlan hay dos corrientes principales, que son la de los Civilistas, señalando ente ellos a Sanz Fernández y Bonet Ramón, Roca Sastre, Hernández Gil para quienes el Derecho registral forma parte absolutamente del Derecho Civil .

De otro lado están los autonomistas, entre quienes destacan De la Rica, para quien el Derecho Registral es un Derecho Especial por su objeto e independiente por sus principios, cuyos presupuestos y soluciones son distintos de los regulados por el Código Civil.

Gerónimo Gonzales entiende al Derecho Registral como independiente del Derecho Civil y del Procesal Civil y del administrativo, no negando la íntima relación que hay entre ellos.

Antonio Coghlan para defender la autonomía del Derecho Registral señala una serie de circunstancias que confirman la tesis de ser un derecho especial e independiente del Derecho Civil, señalando entre otras las siguientes:

- La legislación separada de que está provisto.
- La vigencia de unos criterios inspiradores de carácter formal, distintos de los que informan la legislación civil.
- La existencia de un objeto propio y plenamente diferenciado: El Registro de la Propiedad.
- La realidad de una jurisdicción propia que se manifiesta en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado, dictadas en recursos gubernativos.

18) GARCIA CONI, Raúl. *Registro de la Propiedad*. En: *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Tomo XXIV. Editorial Driskill S.A., Buenos Aires, 1987, p. 518.

b) **Es un Derecho Público.** En la doctrina encontramos que se le presenta con un componente mixto, pues tiene normas que son de orden público y de orden privado Coghlán en su obra Derecho Registral, hace alusión a que en la doctrina siempre se ha hecho una distinción entre lo que es el Derecho Inmobiliario material, es decir el carácter sustantivo civil, predominantemente privado, y el Derecho Inmobiliario formal, entendido como aquél que se encarga del estudio de la organización del Registro y su oficina, de carácter administrativo y público.

Lo cierto es que la protección que brinda el registro es eminentemente privada, y la organización del Registro es justamente para proteger el interés de los usuarios del registro y brinda la publicidad de derechos subjetivos, y más aun en nuestra legislación la inscripción ni siquiera es obligatoria, ni constitutiva de los derechos inscritos, y en consecuencia todo el procedimiento de inscripción se genera a solicitud de los interesados en virtud del principio de rogación.

Sin embargo, no se puede desconocer el carácter obligatorio de las normas del Derecho o Registral, tal como la determinación de los derechos inscribibles o susceptibles de oponibilidad, los requisitos de los asientos registrales, y las normas de carácter perentorio que inspiren al procedimiento registral y lo ubican en la esfera del Derecho Público.

c) **Es un Derecho Formal.** Es diríamos eminentemente formal, por cuanto la validez de los actos y contratos que se inscriben de acuerdo a nuestra legislación están sujetos a una formalidad expresa, de la cual depende su existencia y su validez. Asimismo en materia de tiempo, los términos que se establecen en la legislación registral son perentorios.

d) **Es un Derecho Especial,** pues sus normas son singulares en su contenido y en su aplicación y las normas del Derecho Civil se aplican en forma supletoria.

e) **Es un Derecho legitimador de situaciones jurídicas,** más aún en nuestra legislación, en la cual tiene plena aplicación el principio de legitimación registral, y por el cual una persona permanecerá protegida en su derecho inscrito mientras no se rectifique o se declare judicialmente la nulidad de la inscripción.

f) Es un Derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario. La protección del tráfico jurídico se centra en la seguridad jurídica que brinda el registro a aquel titular de derechos inscritos que se encuentra amparado por la buena fe, al momento de practicarse las inscripciones y por la aplicación del principio de fe pública registral que analizaremos más detenidamente en otro acápite de este mismo capítulo.

1.3 CARACTERISTICAS DEL ACTO DE REGISTRO

En lo referente al acto de registro, todo acto de inscripción en los Registros en general, sea referido a un derecho real o personal, sea por mandato judicial o por hecho voluntario, reviste ciertas particularidades que podríamos resumir de la siguiente manera:

- Es un acto **FORMAL**, es decir que se basa en el cumplimiento de una formalidad específica que puede ser la presentación de un título en la SUNARP, por ejemplo, o de un formulario registral en el Registro Predial Urbano, y en los que se exige a su vez la observancia de ciertas formas. Se pone de relieve aquí la relación que existe entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, puesto que mientras el primero provee la forma exigida por ley al acto inscribible, el segundo dota de efectos jurídicos al mismo.
- Es un acto **UNILATERAL**, por que el acto de inscripción mismo nace cuando el funcionario público, es decir el registrador, autoriza la inscripción; en tal sentido, la calificación constituye actividad preparatoria de la decisión del agente de la administración, porque mediante ella se decide efectuar o negar la inscripción.
- El acto de inscripción es **REGLADO**, pues es realizado por un funcionario público realizando a su vez función pública. Todos los actos de la Administración Pública constituyen actos reglados, cuyo objeto y procedimiento están cuidadosamente delimitados por la ley garantizando una actuación administrativa debida. Ejemplo de esto es que un registrador sólo debe autorizar inscripciones para los distritos en los que se le asignó competencia: si autoriza para otros distritos, las inscripciones no tienen validez.
- El **EFFECTO** del acto de Registro puede ser variable, dependiendo del sistema y normas jurídicas imperantes: puede ser constitutivo

o declarativo; absoluto o relativo; con fe pública plena o fe pública restringida, etc.

- El acto de registro es **IMPUGNABLE**, es decir que puede ser contradecido por cualquier particular que sienta afectado su derecho.
- El acto de inscripción es realizado en el seno de la administración pública, por lo que a dicho acto y la actividad preparatoria que a él conduce son aplicables normas y principios del Derecho Administrativo: por ejemplo, principio de legalidad; principio de oficialidad. En referencia a éste último, en virtud del principio de rogación las inscripciones se practican a solicitud de parte (Art. 131 del RGRP), pero una vez presentada la petición, sigue la actuación de oficio de la administración para alcanzar la certeza sobre la inscripción o no, constituyendo obligación personal e indelegable del registrador la realización de dicho fin (Art. 150 del RGRP).

1.4 LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

No pretendo en esta parte del presente trabajo hacer un estudio profundo de los Principios Registrales, importante materia que ha sido analizada exhaustivamente por diversos autores que han encontrado en ellos, la esencia de la existencia y el funcionamiento de los registros.

A propósito de este aspecto del acto de inscripción, debe resaltarse que, mientras que los principios administrativos se aplican a todo acto y proceso de la Administración Pública (toda vez que apuntan a cautelar el debido proceso legal y el interés de los administrados), los llamados Principios Registrales han sido reconocidos e individualizados por la doctrina; ellos constituyen reglas, ideas u orientaciones fundamentales que son resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral⁽¹⁹⁾, que rigen en mayor o menor medida en los diferentes sistemas registrales, y que, al estar concebidos como

19) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. Editorial Porrúa S.A., México, 1995, p. 71.

'fórmulas de contenido extenso y enunciado genérico permiten subsumir gran número de actos y conductas en pocas palabras'⁽²⁰⁾, facilitando así la interpretación armónica de diferentes normas y la integración de las lagunas que eventualmente puedan existir en el sistema. Asimismo ayudan a la técnica registral, orientan al registrador en el proceso de calificación, establecen pautas a seguir y ayudan en la solución de los problemas concretos.

Como podrá apreciarse, no todos los principios registrales en la legislación peruana tienen igual valoración; pues mientras que algunos de ellos son fórmulas *juris et de jure* (como el principio de publicidad), otros en cambio pueden ser materia de probanza en contra (como el principio de legitimación que es *juris tantum*).

Quiero sí presentar al lector el análisis de los principios, desde una aplicación práctica de los mismos en nuestra legislación de tal manera que se vea su utilidad en el desarrollo del procedimiento registral.

Los Principios registrales, son reglas de carácter general que se aplican en los diferentes sistemas registrales que encontramos en la legislación comparada; por cierto no todas las legislaciones aplican todos los principios, como podremos apreciar en el capítulo II, cuando hagamos el análisis de los sistemas registrales; allí veremos claramente cómo algunos principios tienen mayor fuerza que otros según el sistema de inscripción de que se trate; a continuación los presentaremos:

1. Principio de rogación: Está contenido en el art. 2011 del Código Civil, arts. 175 y 176 del Reglamento General de los Registros Públicos. Con él se da inicio al procedimiento registral, ya que es gracias a la solicitud del interesado, que se manifiesta a través del llenado del formulario de inscripción que se determina la competencia del registrador para calificar los títulos que serán materia de inscripción.

El registrador necesita de un pedido de parte, llamado en la doctrina: petición, instancia, solicitud o rogación, que puede realizarse de manera expresa o presunta según se trate de los actos que son materia

20) RUIZ GUTIERREZ, Urbano. *Temas de Derecho Civil*. Editorial Comares. Granada, 1986, p. 17.

de inscripción y cuya normatividad y variedad depende de la legislación en la cual se aplique el tema. En nuestra legislación este petitorio es necesariamente por escrito, ya que no se tramitan inscripciones verbales.

La doctrina es unánime al contemplar excepciones a estos principios, las mismas que dependen de las normas jurídico positivas de cada legislación, en el caso de la nuestra encontramos dos casos claros de este tipo de excepción, cuales son el caso de:

- a) Error material, que se presenta cuando el Registrador al advertir un error de carácter material es decir involuntario al momento de practicarse las inscripciones, puede de oficio, sin necesidad de solicitud expresa ordenar su rectificación. (Arts. 175 y 176 del R.G.)
- b) El caso de la hipoteca legal, que se presenta cuando se realizan ventas de inmuebles sin que se haya cancelado en forma total el precio de venta.

En tal caso al momento de practicarse el asiento de inscripción, en la partida donde aparece inscrito el inmueble, en el rubro de cargas y gravámenes se generará un asiento de inscripción de oficio, es decir sin que medie solicitud expresa del interesado en el que aparecerá la constitución de la hipoteca legal a favor del vendedor.

2. El Principio de legalidad: Está definido en el en art. 2011 del Código Civil y arts. 150 y 151 del R.G. y es conocido en la doctrina como principio de documentación auténtica y calificación.

Este principio se sustenta en la necesidad de procurar que al Registro sólo llegue una documentación perfecta, la regla es la inscripción de documentos públicos, salvo excepciones en las que se admite la presentación de documentos privados, ya que en estos casos la seguridad jurídica proviene de otro contexto dentro del cual se emite la norma que lo contempla como excepción.

En nuestra legislación es el caso de la inscripción que se realiza en forma masiva de predios de carácter informal en el Registro Predial de Lima, donde las normas del derecho del mundo informal, permiten un cierto tipo de certeza que es ajena a la relación contractual propia de la contratación formal.

La doctrina también pone énfasis en la calidad del instrumento público que es materia de registro, refiriéndose a aquél como la documentación completa, perfecta, y que en lo posible logre una exactitud entre la realidad formal y la realidad material.

En nuestra legislación la definición más precisa de este principio la da el Código Civil en el art. 2011, al decir: «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».

3. Principio de Especialidad: Está contemplado en el art. 13 del Reglamento de las Inscripciones, hace alusión a que cada inmueble tiene como correlato una sola, única exclusiva y excluyente partida registral donde está inmatriculado el bien. Esto quiere decir que un propietario puede tener dos o más bienes inmuebles de su propiedad, pero cada uno de ellos, tendrá una partida exclusiva en el Registro de la Propiedad.

Es decir exige en palabras de Antonio Coghlan, que los derechos reales figuren inscritos en el registro, con plena determinación de su extensión y alcance, y precisamente en el folio de la finca a que afecten. Este principio se manifiesta en su concepto:

- 1) Respecto de la finca: al exigir su completa individualización y determinación, a base de constatar su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, nombre y número.
- 2) Respecto de los derechos reales, estableciendo la necesidad de determinar los datos necesarios para precisar su alcance: naturaleza, extensión y condiciones, así como su valor si consta en el título.
- 3) Respecto a los titulares registrales, que se consignarán con los datos necesarios para asegurar su identidad.

4. Principio del Tracto sucesivo: El Código Civil lo legisla en el art. 2015 al decir: «ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane».

Dice Coghlan: «El historial jurídico de una finca se inicia con la apertura del folio registral y los sucesivos actos de trascendencia real

a ella relativos habrán de provocar una cadena de asientos enlazados entre sí, de tal modo que el que figure como titular en el asiento inicial sea el transmitente o constituyente del derecho real que posteriormente se inscriba. A esta sucesiva cadena de asientos se la denomina tracto sucesivo».

5. Principio de Publicidad: El Código civil lo regula en el art. 2012 y el R.G. en el art. 184, en ambos se hace alusión a que existe una presunción *juris et de jure* de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. En consecuencia, no se admite prueba en contrario para decir que no se conocía el contenido de una inscripción, ya que siendo público el Registro, todos tienen acceso al contenido de sus asientos.

LA PUBLICIDAD en forma genérica ya dijimos constituye la esencia y finalidad del registro, sin embargo creemos que ha sido contenida en los principios registrales, en forma deliberada, para elevar a un status de norma general, aplicable a todos los sistemas registrales, esta importante función.

La publicidad registral que brinda el registro no sólo se extiende a los asientos registrales, es decir aquellos que leemos cuando revisamos un copia literal de dominio por ejemplo, sino que comprende también el contenido de los títulos archivados. Estos términos están analizados con mayor detalle en el capítulo del procedimiento registral, que veremos más adelante.

6. Principio de Prioridad: Está contenido en el art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y el art. 67 del Reglamento de las Inscripciones; en todas estas normas se destaca la importancia del acceso al Registro para verse protegido por la publicidad registral antes que lo haga cualquier otra persona interesada en dicha publicidad.

El Dr. Guevara Manrique siguiendo a la Doctrina en su libro *Derecho Registral*, recoge una precisión interesante al respecto cuando señala que en materia de prioridad registral, hay que distinguir entre lo que es la prioridad de rango y la prioridad excluyente.

La prioridad de rango está contemplada en el art. 2016 del Código Civil, al establecer: «la prioridad en el tiempo de la inscripción de-

termina la preferencia de los derechos que otorga el registro.»; y la prioridad excluyente está contemplada en el art. 2017 del mismo Código, al establecer: «No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior».

Un caso claro de prioridad de rango es cuando un inmueble se grava con diversas hipotecas, entre las cuales los acreedores tienen de acuerdo a la fecha de inscripción de las mismas, el derecho de ejecución de la garantía a su favor, en caso de insolvencia del deudor.

7. El Principio de legitimación: Está legislado en el art. VII del Título Preliminar del R.G. y el art. 172 del R.G., así como el art. 2013 del Código Civil, por el cual «El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez».

8. El Principio de Fe Pública Registral: Está contenido en el art. VIII del Título Preliminar del R.G. y en el art. 2014 del C. Civil, al establecer: «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 doctrina es unánime al señalar determinados requisitos que deben cumplirse para que el adquirente se vea protegido por la publicidad registral, al respecto se señalan como requisitos, aquellos a que hace alusión el art. 34 de la Ley Hipotecaria Española, es decir:

- a) Que el otorgante del acto aparezca en el registro con derecho para ello.
- b) Que el adquirente inscriba su derecho antes de aquél a quien se opone.
- c) Que el adquirente lo haga a título oneroso.
- d) Que el adquirente tenga buena fé al momento de la inscripción.
- e) Que de los asientos del registro no resulten claramente causas de nulidad o anulabilidad del derecho del otorgante.

En el capítulo donde analizaremos la naturaleza jurídica de la inscripción tocaremos algunos puntos que convergen con los aquí tratados con mayor detalle, razón por la cual no nos explayamos más en este tema.

A continuación presentamos un pequeño esquema donde se aprecia cómo se ponen de manifiesto los principios registrales en las distintas etapas de la inscripción. Lo que no significa que sea rígidamente en esa forma, pues los principios registrales se hallan, como dice Bernardo Pérez Fernández del Castillo ⁽²¹⁾, entrelazados unos y otros de tal manera que no existen en forma totalmente independiente. Asimismo, a lo largo del siguiente capítulo podremos apreciar cómo se manifiestan con mayor o menor fuerza en cada Sistema Registral, de acuerdo a las concepciones imperantes en un ordenamiento jurídico determinado sobre los Derechos Reales y el papel que juega la inscripción registral.

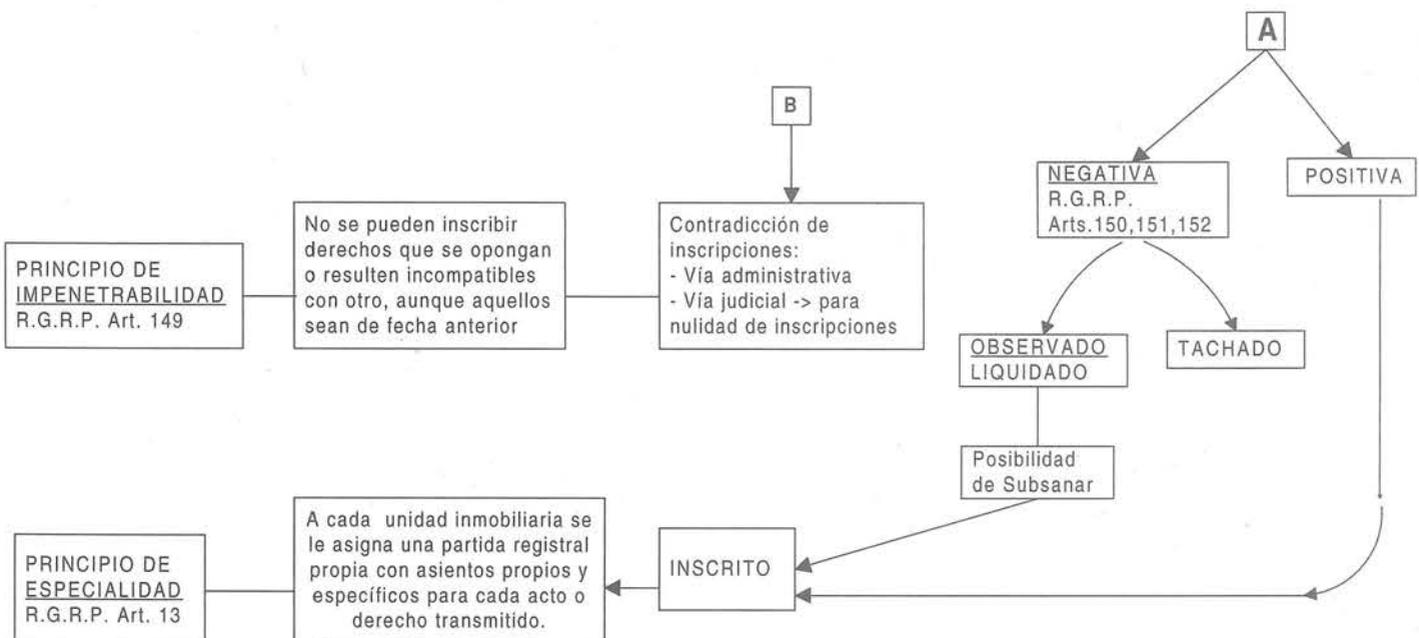
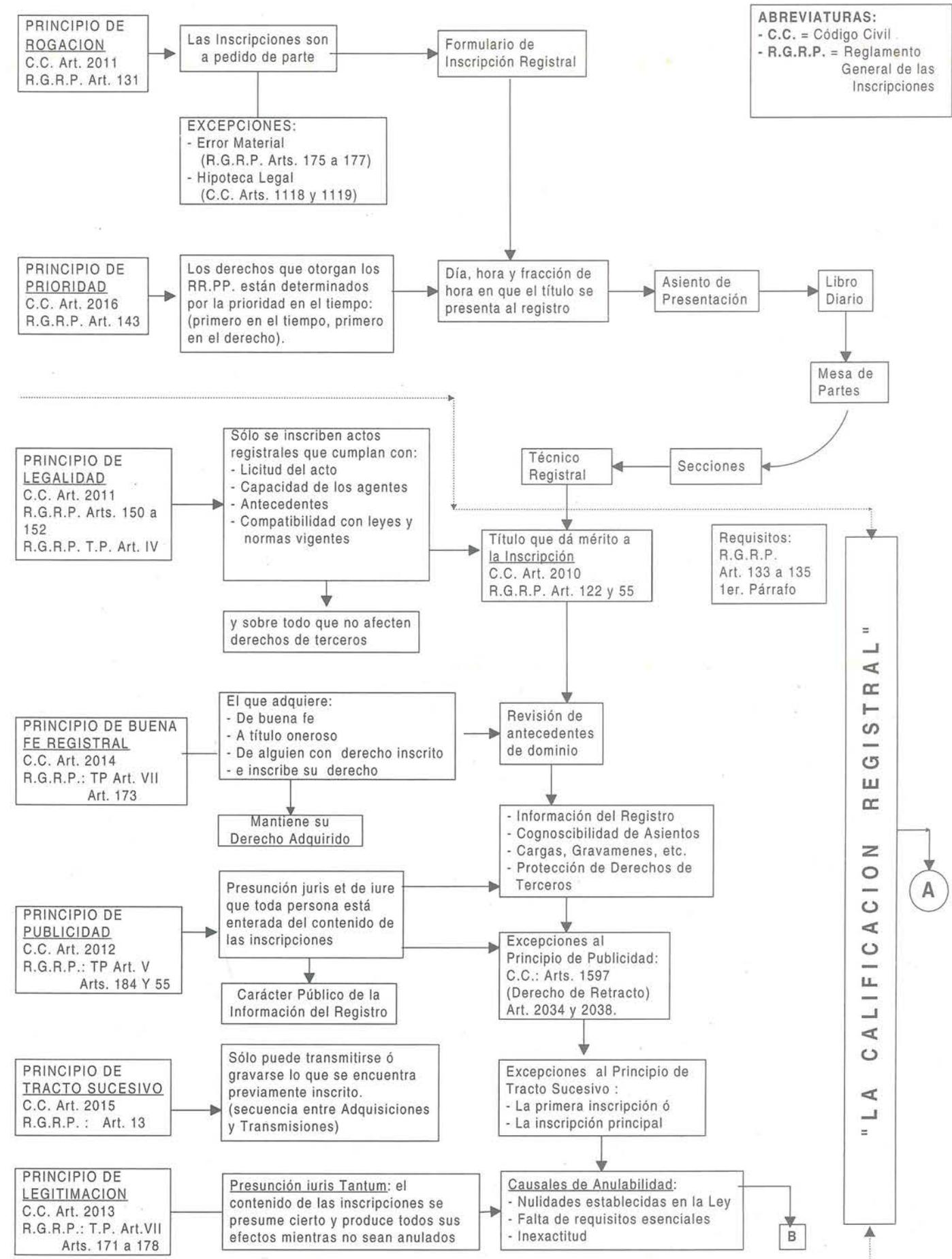
9. El principio de Impenetrabilidad: Mucho se discute en la Doctrina acerca de su identidad con el principio de Prioridad Registral, pero son diferentes. Este es un principio Registral que va dirigida a la labor del Registrador, es decir lo lleva a inhibirse de practicar una inscripción registral, cuando hay anotado en la partida registral, un asiento de presentación de otro título, referido al mismo inmueble, que se encuentra con asiento de presentación vigente y es incompatible con el nuevo. Esto quiere decir que el Registrador deberá de abstenerse de la inscripción mientras no se produzca el Vencimiento del asiento de presentación del título anotado en la partida.

1.4.1. ESQUEMA DE LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRAL EN EL PROCESO DE INSCRIPCION-REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE-SUNARP

(ver Flujograma)

21) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Op. Cit.*, pp. 71 y ss.

APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL PROCESO DE INSCRIPCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - SUNARP



CAPITULO II

**LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE EN LA LEGISLACION
COMPARADA**

2.1 INTRODUCCION

El estudio y la presentación de los sistemas extranjeros tiene especial trascendencia, pues la **figura del Registro** contenida en nuestra legislación no es más que el **producto del arduo trabajo en la línea de la profundización de lo elaborado en las legislaciones de otros países** que de una manera u otra tienden a enriquecer el quehacer jurídico nacional.

De otro lado, tenemos que la **inscripción registral** no asume el mismo valor en las **diferentes legislaciones**, dado que el mecanismo de transmisión y constitución de los derechos reales no es el mismo en todos los ordenamientos.

Son estas consideraciones, básicamente, las que han llevado a la Doctrina a presentar una variedad de sistemas.

Gerónimo Gonzales hace un análisis metódico de los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble a través de los efectos y nos presenta **tres sistemas coexistentes con el Romano o de clandestinidad**, que son los siguientes:

- a) **El sistema francés o de transcripción**, con una inscripción de carácter declarativa y de folio personal, seguido por el belga, italiano y holandés.
- b) **El sistema alemán o de publicidad**, con una inscripción de naturaleza constitutiva (que tiene determinada variante en el Derecho Español, donde la inscripción sólo en algunos casos es constitutiva del derecho inscrito); caso de Alemania, Suiza, Inglaterra.
- c) **El Sistema de Acta Torrens o del título real**, llamado también Acta Torrens, aplicado en 1858 en virtud de la Royal Property Act de 1858 con una inscripción convalidante del derecho inscrito.

José María Chico y Ortiz presenta una clasificación interesante que a su vez hace Sanz Fernández, tomando como base los **aspectos sustantivos y formales de la inscripción**, allí se distingue entre lo que son:

- a. Sistema de **transcripción** con simple eficacia de publicidad (sistema francés).
- b. Sistema de **inscripción**, que puede ser: 1º con inscripción de valor publicitario y convalidante (sistema español); y, 2º con inscripción de valor constitutivo relativo (sistema alemán y suizo).
- c. Sistema de **inmatriculación** con efecto constitutivo absoluto (sistema australiano).

Roca Sastre, también esboza una clasificación importante en cuanto se fija única y exclusivamente en los efectos que produce la inscripción y señala los principales sistemas definidos y quiénes se acogen a él. Así, tenemos que se nos presenta la siguiente clasificación:

- a) Sistemas de Registro con efectos de inoponibilidad de lo no registrado respecto al tercer adquirente, por negocio.
Se enmarcan aquí el sistema francés, seguido por el de Bélgica e Italia.
- b) Sistemas de Registro con efecto de exactitud de lo registrado respecto del titular registral y del tercer adquirente de buena fe, por negocio jurídico registrado. Es el sistema alemán y secundariamente Suiza y Austria.
- c) Sistema de registro con efectos de inatacabilidad de lo registrado. Aquí están los de Inglaterra, Gales y algunos estados de Norteamérica y Dinamarca, entre otros.

Luego de presentar estas interesantes clasificaciones, analizaremos a la luz de la doctrina, las principales características de cada uno de los principales sistemas registrales, poniendo de manifiesto las ventajas y desventajas de la aplicación de un sistema determinado.

2.2 EL SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

El Derecho Francés primitivo estuvo imbuido del pensamiento romano, y en él la única forma de transmisión de la propiedad era la que operaba a través de la tradición, disposición material del bien.

Luego fue la costumbre la que empezó a reinar y se decidió poner en los contratos una cláusula específica, por la cual se entendía haberse producido la tradición material (cláusula de desposesión-posesión).

«... de conformidad con algunas costumbres, se agregaba la cláusula «dessaisine-saisine» en los actos notariales y asimilábase así la simple declaración de tradición a la tradición del Derecho Romano»⁽¹⁾.

Con la aplicación de este sistema se tuvo que fue la clandestinidad la que se erigió como característica del sistema, lo cual tenía como consecuencias obvias que existía poca seguridad en los derechos; además de la abundancia de gravámenes ocultos, por la posibilidad de hipotecar en forma tácita o subrepticia; y lo que fomentaba consecuentemente las enajenaciones ocultas o ventas dobles, y demás problemas que puede originar un sistema sin publicidad efectiva.

Como consecuencia lógica, este sistema no fue conveniente y, según anota Camarota, se impusieron las condiciones que dieron origen a una nueva legislación, y así fue dentro de las Reformas del Directorio que encontramos una marcada reacción contra la clandestinidad, destinada a brindar seguridad a los acreedores.

Relata Roca Sastre como durante la Revolución Francesa, la Asamblea Constituyente se propuso regular un sistema de publicidad inmobiliaria, que lo hizo efectivo a través de dos decretos parlamentarios del 9 del Mesidor del año III. Uno relativo a las hipotecas y otro a las declaraciones de inmuebles al registro, los cuales dispusieron la publicidad registral por finca y establecieron la registración para las hipotecas, transcripciones y gravámenes del dominio para que tuvieran efecto, inspirándose en las ideas del Derecho Germánico.

Pero estos derechos no tuvieron plena aplicación, fueron derogados por la Ley del 11 del Brumario del año VII, que es la primera disposición que introdujo el sistema de transcripción en los Registros de Conservación de Hipotecas de los actos entre vivos, sobre bienes susceptibles de ser hipotecados, para que los mismos pudieran ser opuestos a terceros adquirentes.

1) CAMAROTA, Antonio. *Tratado de Derecho Hipotecario*, p. 446.

«... En virtud de la ley dictada el 1-11-1978, todo propietario de inmuebles se consideraba tal en tanto se transcribía el acto de enajenación. Los actos traslativos de los bienes y derechos —disponía el Art. 26— susceptibles de hipoteca, deben ser transcritos en los registros de conservación de hipotecas, en los distritos en los cuales se encuentran situados los bienes...»⁽²⁾.

Fue a partir del Código Civil Francés de 1804, que el sistema se cambió y se dispuso que la propiedad debía transmitirse por el consenso ciudadano; no cabe duda que se regresó al sistema de la clandestinidad.

«... El sistema francés viene regulado por el Código Civil de 1804 y la ley de transcripciones del 23 de mayo de 1855, que sufrió determinadas modificaciones a través de las leyes del 1-3-1918 y 24-7-1921, y también por virtud del Decreto Ley del 30-10-1935. Estas últimas normas han sido sustituidas por el Decreto Ley del 4-1-1955 que ha sido desenvuelto por el 14-10-1955 y tres ordenanzas del 7-1-1959 y 5-9-1960...»⁽³⁾.

Fue ya con la Ley de 1855, después de un gran tiempo de experiencia, que se llegó a la convicción de establecerse que no era adecuado mantener un sistema de transmisión de la propiedad oculto en forma disoluta y es cómo la transcripción excluyente de la hipoteca fue extendida a la propiedad inmobiliaria en general.

«... Serán sometidos a transcripción todo acto entre vivos traslativo de la propiedad, —todo acto que suponga renuncia a esos mismos derechos— todo juicio que declare la existencia de una convención verbal, todo juicio de adjudicación...»⁽⁴⁾.

Peña Bernaldo de Quirós se refiere a la estructura del Registro Inmobiliario y opina que se trata de un sistema mecanizado, ágil, pero no proporciona la seguridad deseable al tráfico jurídico. Su agilidad radica en el aspecto formal de la publicidad.

2) CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudio sobre Derecho Hipotecario*, p. 447.

3) PAZOS GARCIA, D. *Sobre la Estadística de los Registros de Propiedad*. Madrid, parte II, p. 45.

4) CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudio sobre Derecho Hipotecario*, p. 447.

Los tratadistas señalan diversas características como esenciales en la descripción del sistema francés, nosotros recogeremos las más saltantes que nos permitan identificar plenamente al sistema.

El sistema registral francés, según Roca Sastre, establece una diferenciación entre lo que es la finca y los actos registrales. La finca no es tomada en consideración como unidad registral básica, sino tan sólo como algo complementario. La materia registrable en el tecnicismo del sistema francés está compuesta por actos y decisiones judiciales que se registraban por transcripción; y privilegios e hipotecas que se registraban por inscripción.

«... se registran (actos jurídicos y decisiones jurídicas) y derechos (privilegios inmobiliarios e hipotecas legales, judiciales y convencionales); los primeros se transcriben y los segundos se inscriben. Sin embargo, nosotros los englobamos todos bajo la denominación de Actos Registrales...»⁽⁵⁾.

Desde 1921 los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el Registrador forma volúmenes con los documentos presentados, de acuerdo a su criterio, y los encuaderna cuando son un número suficiente.

«... los documentos llegan al registro en doble ejemplar, allí retiene uno el Registrador y restituye el otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado. Dichos documentos, a fin de que sean fácilmente encuadernables, deben constar en papel de dimensiones y forma determinados ...»⁽⁶⁾.

Es importante precisar cómo antes de la Ley de 1855, en Francia no era necesario cumplir con el principio del tracto sucesivo, hoy en día sí se exige que el transmitente tenga a su vez inscrito su derecho pero, asimismo, hay que decir que esto no trae como consecuencia que el registro garantice la exactitud de la inscripción; simplemente, el derecho no inscrito no puede ser oponible frente a terceros.

5) ROCA SASTRE, José María. *Derecho Hipotecario*, Tomo I, p. 41.

6) LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Derecho Inmobiliario Registral*, p. 32.

«... El registro francés no garantiza positivamente, mediante una afirmación expresa en los libros, que el tradens sea dueño, sino negativamente, por la mera falta de un asiento de enajenación o gravamen otorgados por el tradens...»⁽⁷⁾.

En cuanto a la apreciación del sistema, se puede decir que se trata de un **registro personal**, brinda muy poca seguridad a los intereses que pretende amparar, pues si no conoce el nombre del propietario o titular del Derecho en los Libros del Registro, será difícil o inútil ubicarlos.

El sistema francés carece del principio de inscripción constitutiva y del principio de exactitud registral lo que, por consecuencia, trae la exclusión del principio de legitimación y el de la fe pública registral.

«... el tercero nunca, por lo tanto, es mantenido en su adquisición y le afecta la posible acción rectificadora que se ejecute contra el mismo...»⁽⁸⁾.

Como se habrá podido apreciar, el sistema francés tiene una coherencia interna aceptable y desde que fue creado ha empleado con eficacia su finalidad, pero lo cierto es que a la luz de la doctrina se ha podido vislumbrar como él, en su integridad, no fue el más exacto, el más asequible a la finalidad de hacer posible la más perfecta publicidad de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles, dado el índice personal que suele manejar, es así como tenemos otros sistemas que se nos presentan a la luz de la historia y que es necesario analicemos con detenimiento.

2.3 EL SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

Encontramos los orígenes del Registro alemán en el siglo XII donde empiezan a surgir libros especiales que asumieron el carácter de registros inmobiliarios.

7) LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.* p., 33.

8) CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p.,116.

«... Los folios empezaron a aparecer en todas partes. Empezaron a dedicarse libros especiales o secciones especiales en cada distrito municipal; luego a cada calle; por último, para cada casa; y se dejaban blancos después de cada inscripción para las futuras inscripciones ...»⁹⁾.

La doctrina es uniforme al considerar que el **sistema Alemán es el más perfecto de todos los regímenes hipotecarios** y el que recibe, por tanto, la crítica más favorable de los comentaristas.

La singularidad del sistema radica en que **brinda especial importancia al principio de legitimidad y de la fe pública registral**, dado que la inscripción registral es de naturaleza constitutiva del derecho inscrito.

«... el punto más interesante es el valor probante del asiento, sólo es eficaz lo que el registro acredita, pero sin posibilidad de desvirtuación con presunción incontrovertible por indeclinable protección al tráfico inmobiliario ...»¹⁰⁾.

El Sistema Alemán es consecuencia de las **tendencias contenidas en las leyes prusianas de 1872**, que se aplicaron a la teoría de la publicidad registral.

La **regulación del Sistema Alemán está en el Código Civil (B.G.B.) que empezó a regir el 1º de enero de 1900**, en los capítulos 2º del libro primero y tercero; y después la **ordenanza inmobiliaria del 5 de agosto de 1935** que sustituyó a la de 1879. Se presentaron también como normas complementarias, la **ley de Jurisdicción Voluntaria de 1898** y la **Ley de Ejecución y Administración Judicial de 1897**.

«... todo este régimen está enlazado, por una parte, con el principio de gran raigambre en el Derecho Tudesco, referente a la intervención de la autoridad en los actos transmisivos de la propiedad y en los afectantes de los derechos reales y, de otro lado,

9) CAMAROTA, Antonio. *Op. cit.*, p. 457.

10) LOPEZ TORRES, José María. *Apéndice a la Materia de derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria*, p. 8.

está dado en la buena organización del registro, muy cuidado en el Derecho Alemán, dada la trascendencia que se concede a la inscripción registral ...»⁽¹¹⁾.

La doctrina pone énfasis en la naturaleza del derecho real inscrito en el sistema alemán, pues él se impone absoluto, oponible a todos —*erga omnes*—:

«... El Art. 892 acoge el principio que se ha llamado de la fe pública o de publicidad material: en su virtud, las inscripciones del Registro se reputan por verdaderas aún cuando no lo sean en realidad para todo aquél que, de buena fe, y por acto voluntario adquiriera derechos sobre una finca o sobre otro derecho inmobiliario ...»⁽¹²⁾.

El sistema germano como el derecho romano, fueron coincidentes en señalar que no era suficiente el simple consentimiento de las partes para que se transfiera el dominio o para provocar una modificación de carácter real. Es así como dentro de esta perspectiva tenemos que el derecho romano presenta la teoría del título y el modo, y en el derecho germánico, el modo es sustituido por la inscripción.

José María Chico y Ortiz, al referirse al sistema alemán, nos introduce en un aspecto doctrinario de suma importancia al buscar explicar la naturaleza de la inscripción registral y para llegar a ella nos presenta dos momentos necesarios en la inscripción, cuales son:

Primero: El negocio obligacional o acto causal (*causalgeschat*) es el contrato celebrado entre las partes, que va dirigido a producir una modificación (compra-venta, permuta, etc.), se puede decir que es la causa del negocio dispositivo, pero sus efectos sólo van dirigidos a las partes contratantes.

Segundo: El negocio dispositivo, dirigido a la constitución, transmisión, modificación, gravamen o extinción de derechos reales. Para Wolf se trata de un contrato real abstracto que actúa desconectado de la causa y sus efectos son ajenos a ella.

11) PUIG PEÑA, Federico. *Tratado de Derecho Civil Español*, p. 30.

12) CAMAROTA, Antonio. *Op. cit.*, p. 463.

Para Sanz, este negocio dispositivo tiene a su vez dos elementos importantes:

1. **El acuerdo real**, que supone un acuerdo de voluntades dirigido a provocar modificación real.
2. **La inscripción**, que es el elemento integrante del negocio, es decir, es parte del mismo proceso de transmisión y tiene un carácter constitutivo.

La inscripción no es, en consecuencia, un requisito legal que se añade al acto para que pueda producir efectos, sino que es una parte componente del negocio dispositivo real.

Asimismo, la inscripción en el Registro es obligatoria y lo más importante radica en la importancia que asume la inscripción en el modo de transmisión de los derechos reales, pues ésta es parte misma del proceso de transmisión del Derecho de Propiedad o de la constitución de otros derechos reales, así tenemos que se nos dice:

«... La Sección segunda del libro 3º del Código Civil Alemán (Art. 873 y ss.) establece las disposiciones generales concernientes a los derechos sobre inmuebles. Para transmitir el dominio como para constituir cualquier derecho real sobre él, si ya lo está, es indispensable el consentimiento de las partes seguido de su inscripción en el registro. El sólo acuerdo de los interesados es ineficaz, de consiguiente, para considerar válidamente transmitida la propiedad o regularmente constituidos otros derechos reales ...»⁽¹³⁾.

Después de realizada la inscripción, el derecho inscrito adquiere una fuerza tal que si el Registrador, por error o negligencia, realiza una inscripción errónea, es el Estado quien responde de ellas y su obligación de indemnizar es correlativa. El título que logra inscribirse en el Registro Alemán será mejorado cuando adolece de vicios, ya que los efectos jurídicos son plenos, pues sólo se está a lo expresamente registrado.

La inscripción registral tiene en el sistema alemán un alcance

13) CAMAROTA, Antonio. *Op. cit.*, p. 458.

legitimador. Las inscripciones registrales se presumen que reflejan siempre la situación jurídica real de la finca, lo mismo cuando declaran la existencia de un derecho, que cuando proclaman su extinción.

Junto al **principio legitimador** se encuentra el de la **fe pública registral**, en virtud del cual se establece una **presunción *iuris et de iure***, de que el contenido del registro es exacto e íntegro en relación con los terceros que tratan a título oneroso, de buena fe, adquiriendo por acto voluntario derechos fijándose en las manifestaciones consignadas en el Registro de propiedad.

El sistema alemán se lleva por fincas, a cada una de las cuales se le abre una hoja registral. Este régimen se sustenta fundamentalmente en el catastro y su principio de folio real, se ha extendido a varias legislaciones, incluida la nuestra.

En el folio real se consigna la historia jurídica de la finca y los derechos que sobre la misma se establecen, sobre todo las hipotecas y otras afecciones reales.

2.4 EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

En España también se acepta un sistema registral basado en la publicidad registral, éste se inicia a los pocos años de comenzar la segunda mitad del siglo XIX.

Siguiendo a Roca Sastre, tenemos que es en la **robración o roboración** de los fueros municipales de varias poblaciones, donde se puede encontrar el origen de la publicidad registral, en lo concerniente a las hipotecas y otros derechos reales, ya que los contratos referentes a bienes raíces debían celebrarse por escrito y confirmarse su contenido en el acto solemne de la misa dominical o en el concejo. Según Sanz Fernández, la roboración era la ratificación solemne de las ventas dirigida a afirmar el derecho del comprador al dominio y disfrute de la finca comprada, amparándole contra las tardías o maliciosas reivindicaciones de un tercero.

Producto de la labor legislativa de los monarcas de aquella época, tenemos la famosa **pragmática dictada en el tiempo de Don Carlos y Doña Juana**, en el año 1539, a petición de las Cortes de Toledo.

En ella se mandó que en cada ciudad o Villa y lugar que fuera cabeza de jurisdicción, debería haber una persona que llevase un libro grande donde se inscriban los contratos de censo o hipoteca y otros de naturaleza análoga.

Cuentan los tratadistas que esta pragmática tuvo que ser confirmada por Felipe II en 1558 y recordada posteriormente por Felipe V en 1713 por la falta de aplicación que tuvo.

Posteriormente, Carlos III en el año 1778 dicta otra en la que, haciendo referencia a las anteriores disposiciones, ya se consignaba el principio fundamental de la hipoteca, que tiene que ser expresa organizándose al efecto los «Oficios» u oficinas de hipoteca que funcionaron hasta la aplicación de la Ley Hipotecaria de 1861.

Federico Puig Peña nos relata cómo junto a estos antecedentes de orientación publicitaria, el derecho español recibía las viejas influencias del Derecho Romano y del Canónico, sobre todo a través de la legislación de las Partidas, la que se desenvolvía a base de supuestos de clandestinidad pues, en cuanto a la forma de las hipotecas, no exigía solemnidad externa o pública alguna y admitió hipotecas generales y tácitas a favor de ciertas personas para garantizar determinadas relaciones jurídicas.

A poner fin a este sistema vino la Ley Hipotecaria de 1861, que tuvo fuerte inspiración en el sistema alemán, con lo cual se rechazan las hipotecas ocultas y generales del derecho anterior, dejándolas reducidas a las más indispensables y se establecen los principios de especialidad y publicidad de las hipotecas, facilitándose con este acto el tráfico comercial de inmuebles.

En el año 1909 se organiza esta Ley con el nuevo Código Civil Español, se armonizó la reforma hipotecaria con el Código y modernizó el sistema hipotecario, depurándolo de normas que no respondían a los fines del registro.

En el año 1915, se dicta el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, que mantiene preceptos de carácter sustantivo; luego, por Real Decreto del 13 de junio de 1927, se modificó el art. 4º de la Ley Hipotecaria de 1861.

El Sistema español, así concebido como inspirado en el Derecho Alemán, sigue al folio real, es decir, el mismo se lleva por fincas y el inmueble constituye la base física en torno a la cual se organiza la propiedad.

En el sistema español la inscripción registral tiene un alcance legitimador.

«... la inscripción en el Registro produce como principal efecto «una presunción de exactitud», que se desarrolla a través de los principios de legitimación y de fe pública registral. El principio de la legitimación se concreta en el Art. 38 al determinar que a todos los efectos reales inscritos en el Registro, existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo ...»⁽¹⁴⁾.

Manzano Cejudo nos relata cómo con la Ley del 30 de diciembre de 1944 se introdujeron sustanciales modificaciones en el ordenamiento legislativo anterior, referentes no sólo a las normas sustantivas, sino al Estatuto Orgánico de los Registradores, a la organización territorial de los Registros y a la simplificación de sus asientos.

«... tales normas fueron escrupulosamente reconocidas en el texto refundido del 8 de febrero de 1946 el cual, después de armonizar las leyes de 1909 y 1944, introdujo una nueva ordenación de materias, distribuyendo sistemáticamente los títulos de la ley y utilizó con ponderada medida las autorizaciones concedidas por las Cortes al Ministerio de Justicia, en orden a la organización territorial de los Registros Públicos y al estatuto personal de los registradores...»⁽¹⁵⁾.

Con posterioridad a la dación de estas normas surgió la necesidad de un reglamento que desarrollase los principios nuevos de la ley.

El Reglamento de la Ley Hipotecaria es del 14-2-1947 y fue modificado por el Real Decreto 3215 del 12-11-1982 y en cuanto a la inscripción de fundos en su Art. 199 nos dice:

14) PUIG PEÑA, Federico. *Tratado de Derecho Civil Español*, p. 45.

15) MANZANO CEJUDO, María Angeles. *Ley Hipotecaria y su Reglamento*, p. 156.

«... La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:

1. Mediante expediente de dominio.
2. Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante ...»⁽¹⁶⁾.

Las actas de notoriedad a que hace referencia el art. 199, debían tramitarse con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y además debían ser autorizadas por Notario; el requerimiento al Notario debía hacerse por una persona que demostrara interés en el hecho que se tratara de acreditar y además se exigía un requisito importante, que dentro de la naturaleza de nuestra investigación debemos de resaltar de manera expresa, cuál es la certificación del estado actual de la finca en el Catastro topográfico parcelario o, en su defecto, el avance catastral; Registro Fiscal o Amillanamiento y otra del Registro de la Propiedad en la que se exprese la descripción de la finca, la última inscripción del dominio y todas las demás que estuvieren vigentes.

«... Art. 198: La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido y, por el expediente de liberación de cargas y gravámenes ...»⁽¹⁷⁾.

El Registro Español es múltiple o descentralizado a partir de la Ley de 1861, rige el sistema de establecer **en cada cabeza de partido judicial un registro de propiedad**. El Distrito Hipotecario determina la competencia del Registrador y señala la jurisdicción territorial para verificar la inscripción.

José María Chico y Ortiz, al referirse al funcionamiento del Registro Español, nos dice que **cada Registro de la Propiedad supone la**

16) MANZANO CEJUDO, María Angeles. *Ley Hipotecaria y su Reglamento*, p. 119.

17) MANZANO CEJUDO, María Angeles. *Op. cit.*, p. 45.

existencia de una oficina pública a cargo de uno o varios registradores; se lleva mediante libros ordenados, arts. 238, 262 y ss. El Registro se lleva bajo la técnica del folio real y bajo el pleno dominio de la **publicidad**.

El principio de la **fe pública registral**, también ha sido plenamente regulado en el art. 34 de la Ley Hipotecaria de 1861, el mismo que dice:

«... El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro...»⁽¹⁸⁾.

La Cruz Berdejo, al hacer alusión al principio de la publicidad registral del Derecho Español, afirma que ésta provoca una doble protección a través de una doble presunción: la **presunción Juris Tantum** de que los Derechos reales publicados por el registro existen y pertenecen a su titular en forma determinada por el asiento respectivo. Es la conocida presunción del **principio de legitimación**.

Y la presunción **Juris et de Jure** en favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una **posición inatacable**, es decir una **presunción de integridad**.

La exactitud que se predica del registro quiere decir que el **tercero que adquiere confiado en lo que él mismo publica, lo hace con la extensión y contenido con que aparece en el mismo registrado**, siendo mantenido en su adquisición, aún en el caso de que la titularidad del que le transmitió resulte ineficaz por causas de nulidad o de resolución.

En este caso, la **buena fe del tercero se presume** siempre que no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

José María Chico y Ortiz al hacer un análisis doctrinario del prin-

18) PUIG PEÑA, Federico. *Op. cit.*, p. 45.

cipio de la publicidad registral, afirma que lo expuesto anteriormente es lo que se llamaría la tesis monista, que trata de explicar el fenómeno de la publicidad a través de los arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria Española, que se presentan formulaciones complementarias del principio de Fe Pública Registral. Señala entre quienes avalan esta teoría a Gerónimo Gonzales, Roca Sastre, Angel Sanz.

De otro lado, nos presenta una tesis dualista en la cual debe entenderse que los arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria son independientes entre sí y cumplen diversa finalidad de acuerdo con el sistema en que se les ubique.

Esta tesis es sostenida por **Nuñez Lagos**, en su conocida **monografía** *Registro de la propiedad española* en la cual precisa que es necesaria a partir de dos sistemas hipotecarios distintos y contrapuestos:

- **Sistema del Libro Registro** (*grunbuschsystem*) o la inscripción (*eintragunsprinzip*) en el que el texto la narratio se sobrepone a todo y a todos. **Los asientos son la verdad única**, la verdad impuesta que hace fe pública absoluta.
- **Sistema del Principio de Publicidad** (*publizitats prinzip*) o de la efectividad o de la eficacia exclusiva de la inscripción respecto del tercero que adquiere confiado en la apariencia.

El Derecho Alemán se encontraría circunscrito en el primer sistema, el Derecho Español en el segundo; de allí que existen **tres diferencias importantes**:

1. La fe pública en el B.G.B. Alemán dota al **asiento del transmitente** de fe pública convirtiéndose en un documento exacto e íntegro en beneficio del tercer adquirente de buena fe. El asiento que no se altera es el precedente.

En España el asiento del transmitente puede desaparecer por nulidad de fondo (Art. 39 L.H.) o de forma (Art. 31 L.H.), lo único que sucede es que la inexactitud de la nulidad del asiento no perjudica a tercero.

2. La fe pública del B.G.B. alemán caracteriza la adquisición del tercero en el modo y sólo con las cargas que dice el texto del asien-

to. Unicamente los derechos reales expresados en este texto existen para el tercero. En España, por el contrario, los derechos reales nacidos fuera del registro existen (esfera del ser), pero no perjudican a tercero (esfera del valer) si no están debidamente inscritos (Art. 32 L.H.).

3. La fe pública del B.G.B. es un modo de adquirir a non domino y, como consecuencia, se produce la reivindicación del derecho. En España no se produce una adquisición a non domino directamente, sino como una consecuencia de la irreivindicabilidad del derecho. Es decir, la frase de la Ley Hipotecaria: «será mantenido en su adquisición» quiere decir, que al tercero no le puede perjudicar la reivindicación de la cosa por el verdadero propietario.

Pese a la protección que se otorga al adquirente de buena fe, es necesario precisar que el sistema no es constitutivo de los derechos inscritos, pues el título es la verdadera causa de la adquisición de derechos reales sobre inmuebles.

Sanz Fernández afirma que aún en el caso de la hipoteca, la inscripción en el sistema español es una formalidad, pues ésta se constituye con la escritura pública y la inscripción es formalidad.

Nuestro actual sistema registral tiene como origen inmediato anterior el Sistema Registral Español, pues es a través del proceso de colonización que las instituciones jurídicas españolas son recogidas por nuestra legislación.

Tanto el principio de la legitimación como el de la fe pública registral contenidos en la Ley Hipotecaria Española han sido recogidos en el Código Civil de 1936 y en el actual, siendo ambos principios básicos y articuladores del Sistema Registral Nacional.

2.5 EL SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

Este sistema se encuentra ubicado dentro de aquellos en los cuales la inscripción tiene sustantividad propia, desconectada plenamente del negocio causal. Aquí se ubican las antiguas legislaciones

alemanas de Hamburgo, Lucerna y Sajonia.

«... El sistema australiano data de mediados del siglo pasado. Entonces cabía distinguir en **Australia dos clases de propiedad**: una de quien traía directamente su derecho de la corona provisto por ende de un título inatacable y, otra, la de quien **había adquirido por modo derivativo, merced a negocio jurídico o sucesión**, propiedad esta última insegura, por la posibilidad de dobles enajenaciones del autor, constitución de gravámenes ocultos, etc. Torrens trató, mediante su sistema, de que las cosas sucedieran como si cada uno de los sucesivos adquirentes de un fundo trajera su derecho del Estado y tuviera, por tanto, una titularidad tan inatacable como la de aquel a quien el Estado había concedido ex novo las tierras ...»⁽¹⁹⁾.

El sistema australiano es conocido también con el nombre de **Acta Torrens** en memoria de su creador, sir Robert Torrens, que, según afirma Roca Sastre, era un irlandés de origen, pero residente en Australia. Después de haber estado trabajando por varios años en las aduanas marítimas, trató de aplicar al sistema inmobiliario el sistema que conoció de los llamados «Registros de Buques», apoyándose en las leyes registrales de Prusia, Hamburgo, Frankfurt y Bélgica.

Este sistema comienza por inmatricular la finca, luego de esto ya se encuentra la finca sometida en su transmisión y gravamen al Régimen del Registro.

Para realizarse la **inmatriculación** es necesario se acompañen **planos y títulos que acrediten el dominio**; estos son calificados por **peritos en Abogacía e Ingenieros topógrafos** que verifican la exactitud de los planos, para luego el Registrador declarar procedente o no la solicitud de inscripción, si es que nadie se opuso a la notificación de aviso de inscripción.

«... La reivindicación contra un propietario inmatriculado sólo se admite si la **inmatriculación tiene lugar por fraude o hay error en la delimitación del fundo o había una inmatriculación precedente**. En los demás casos, el propietario despojado por

19) LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.*, p. 40.

consecuencia del sistema, sólo tiene una acción de indemnización contra el que se ha aprovechado de la injusta inmatriculación y, si este es insolvente, contra el registrador, quien paga con cargo a un **fondo de seguro constituido** por una parte de los derechos que se abonan al inmatricular ...»⁽²⁰⁾.

Según José María Chico y Ortiz, son tres ejes principales los que sustentan el sistema australiano: el concepto de la **propiedad que pertenece a la corona, la inmatriculación y la expedición del título real**.

En consecuencia, el título de dominio es inatacable y hace fe de su contenido y, asimismo, dota a quien aparece como titular legítimo de ella de los derechos correspondientes.

Casado Pallares afirma que cuando nos referimos a las inscripciones de carácter constitutivo, la transmisión de la propiedad no se opera por el consentimiento y la entrega del título, sino por la inscripción en el libro registro y ésta, y no la posesión del duplicado del título, es la que equivale a la posesión de los títulos como tales.

«... En términos generales, la inscripción, como en el sistema Alemán o el Suizo, es necesario para los cambios reales por negocio jurídico, y no es forzoso consignar en ella la existencia de una valuable consideración (a modo de causa o título) que justifique la enajenación. Si bien puede y suele hacerse en favor del titular y del tercero de buena fe, produce efectos semejantes a los del Derecho Alemán, pero extendidos incluso a la inscripción inmatriculadora y a los datos de las fincas...»⁽²¹⁾.

Sir Robert Torrens consideró que era una necesidad vital la de **centralizar todas las operaciones del Registro en una sólo oficina** que facilitaba el funcionamiento registral. Esto en el supuesto de que exista una plena correlación entre lo que es Catastro y Registro y no se den problemas de identificación de los predios materia de registro.

20) LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.*, p. 42.

21) LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.*, p. 41.

La Doctrina ha señalado los **beneficios del sistema australiano** y destaca a los siguientes, que es necesario resaltemos en nuestro trabajo de investigación; ellos son:

- La **perfecta correlación del Registro con la realidad física**, se manifiesta a través del funcionamiento del registro.
- La **protección del titular registral** a través de los principios de legitimación y fe pública del Registro, se produce en la medida requerida por las necesidades de la protección y el tráfico jurídico inmobiliario.
- El **fondo de seguro** creado para efectos de las indemnizaciones.
- La **exclusión de los subadquirentes a título gratuito** de la protección que el registro procura.
- Se le reprocha por la **no existencia de una documentación auténtica** que sea previamente acreditada por el Notario.
- La centralización no es buena por la importancia de las funciones y por tratarse de un sistema complicado tanto en materia de inscripciones, ficheros y de expedición de certificados.

En el fondo creemos que las críticas son valederas, pero la importancia y la validez del sistema como tal, radica en la forma singular de organización del registro, que lo **presenta como un ente sumamente eficaz en cuanto a la garantía plena que se brinda a las inscripciones que se realizan dentro del marco de la normatividad vigente.**

2.6. ESQUEMA COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRAL- LES: CUADROS, TÉCNICA REGISTRAL, LEGISLACIÓN APLICABLE, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS SISTEMAS

(Ver esquema)

LOS SISTEMAS REGISTRALES PRINCIPALES

| SISTEMA REGISTRAL | TECNICA REGISTRAL | LEGISLACION APLICABLE POR PAISES | EFECTOS DE LA INSCRIPCION | VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA |
|-------------------|---|---|---|---|
| FRANCES | <ul style="list-style-type: none"> • Prima el Folio Personal. La Finca no es tomada en consideración como unidad registral básica. • Se registran actos y decisiones judiciales. • El Registro se maneja en base a un índice personal. | <ul style="list-style-type: none"> • La transmisión de bienes era por la traditio - signo externo. Luego se pone en los contratos la cláusula dessaisine - saisine que reemplaza a la tradición material. • Prima la clandestinidad Revolución Francesa - La Asamblea Constituyente dio 2 Decretos Parlamentarios del 9 del Mesidor Año III: <ol style="list-style-type: none"> 1) Relativo a Hipotecas 2) Declaraciones de Inmuebles al Registro obligan a la inscripción para surtir efecto. • Ley del 11 del Brumario Año VII. Introduce el sistema de transcripción en los Registros de Conservación de Hipotecas para que sean opuestos a terceros adquirentes, las ventas e hipotecas. • Código Civil de 1804. La propiedad se transmite por el consenso. Se regresó a la clandestinidad. • Ley de 1855, la transcripción excluyente de la hipoteca se extiende a la propiedad en general. • 1921: ya no se transcribe sino que el Registrador forma volúmenes con los documentos y encuaderna 2 ejemplares: 1° Encuaderna; 2° al usuario. | <ul style="list-style-type: none"> • Prima la inoponibilidad de los derechos no inscritos. • A partir de la Ley de 1855 se exige el tracto sucesivo, lo no inscrito no puede ser oponible. • El Registro no garantiza la exactitud de la inscripción. • La inscripción es de carácter declarativo (publicidad noticia). | <ul style="list-style-type: none"> • No fue el más asequible a la finalidad de hacer posible la más perfecta publicidad. • Carece del principio de inscripción constitutiva y del de exactitud registral y, en consecuencia, excluye el principio de legitimación y el de la fe pública registral. • Por ser de índice personal se desactualiza y lleva a errores. • Es un sistema mecanizado y ágil pero no proporciona la seguridad jurídica deseable al tráfico jurídico. • Su agilidad radica en el aspecto formal de su publicidad. • Si no se conoce el nombre del propietario, no se pueden ubicar los derechos inscritos. |

| SISTEMA REGISTRAL | TECNICA REGISTRAL | LEGISLACION APLICABLE POR PAISES | EFECTOS DE LA INSCRIPCION | VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA |
|-------------------|---|---|---|--|
| ALEMAN | <ul style="list-style-type: none"> • El sistema alemán se lleva por fincas a cada una de las cuales se le abre una hoja registral. • se sustenta en el catastro y su principio de folio real. | <ul style="list-style-type: none"> • Aparecieron los Registros en cada distrito Municipal en el Siglo XII • Legislativamente viene de las Leyes Prusianas de 1872 • La Ley de Administración Judicial de 1897 • La Ley de Jurisdicción Voluntaria de 1898 • El Código alemán BGB de 1900 • La Ordenanza Inmobiliaria del 5 de agosto de 1935. | <ul style="list-style-type: none"> • Tiene carácter constitutivo • Brinda especial importancia al principio de legitimidad y fe pública • La inscripción tiene dos momentos: <ol style="list-style-type: none"> 1. El negocio obligacional o acto causal (compra venta, permuta) es el contrato celebrado entre las partes y sólo afecta a ellas 2. El negocio dispositivo dirigido a la constitución, transmisión, modificación, gravamen o extinción de derechos reales <p>Para Sanz este segundo momento tiene dos momentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Acuerdo destinado a modificación real b) Inscripción, parte del proceso de transmisión y tiene carácter constitutivo. • Tiene alcance legitimador para el que accede al Registro. • El principio de la fe pública registral consolida la legitimación del titular. • El asiento registral del transmitente al gozar de fe pública se convierte en documento exacto e íntegro en beneficio del tercer adquirente de buena fe. El asiento que no se altera es el precedente. • Unicamente los derechos reales - cargas, etc., que aparecen en el asiento, existen para el tercero. <p>La fe pública del BGB es un modo de adquirir como propietario = non domino.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • La doctrina lo considera como el sistema más perfecto de los regímenes hipotecarios. • Todo el territorio está registrado y catastrado • Hay correlación, cubre catastro y el Registro. • El adquirente queda legitimado en su derecho mientras no se declare la nulidad de la inscripción • La inscripción es obligatoria y es parte del proceso de transmisión de los derechos reales. • Si hay errores en la inscripción, el Estado indemniza. • La inscripción tiene carácter legitimador. • La inscripción no es inatacable. |

| SISTEMA REGISTRAL | TECNICA REGISTRAL | LEGISLACION APLICABLE POR PAISES | EFECTOS DE LA INSCRIPCION | VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA |
|---|--|--|---|--|
| <p style="text-align: center;">ESPAÑOL</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Técnica del Folio Real bajo el dominio de la publicidad. | <ul style="list-style-type: none"> • Al igual que el Derecho Romano, se dio una gran clandestinidad. • La publicidad se inicia a los pocos años de comenzar la segunda mitad del Siglo XIX. • Se manifiesta en la robración o roboración de los fueros municipales. • Pragmática de Don Carlos y Doña Juana de 1539 a petición de Cortés de Toledo. • Felipe II 1558, confirmó ésta pragmática. • Felipe V 1713, confirmó las otras. • Carlos III 1778, confirma las anteriores y organiza los oficios de hipotecas. • Ley Hipotecaria Española 1861. Establece la especialidad y publicidad de las hipotecas. • Año 1909, nuevo Código Civil. • Año 1915, Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. • Año 1927, se modificó Artículo 4º de la Ley Hipotecaria. • Año 1944, se dan modificaciones al estatuto orgánico de los Registradores, a la Organización territorial de los Registros y a la simplificación de sus asientos. • Año 1947, nuevo Reglamento de la Ley Hipotecaria. • Año 1982, Real Decreto 3215 que modifica Ley de 1947. | <ul style="list-style-type: none"> • La inscripción tiene alcance legitimador. • El asiento del transmitente puede desaparecer por nulidad de fondo (Art. 39 Ley Hipotecaria). La nulidad del asiento no perjudica al tercero. • Los derechos reales nacidos fuera del registro existen, pero no se pueden oponer frente a terceros. • La adquisición no es a non domino, sino que es una consecuencia de la irrevindicabilidad del derecho. • Al tercero no le perjudica la reivindicación de la cosa por el verdadero propietario. • La publicidad origina una doble presunción en favor del tercero de buena fé: legitimación e integridad. • No es constitutiva. | <ul style="list-style-type: none"> • El Registro es descentralizado. En cada cabeza de partido judicial hay un Registro de Propiedad. • Priman los principios de especialidad y publicidad de las hipotecas, así como de legitimación y fé pública registral. • El inmueble constituye la base física y jurídica en torno a la cual se organiza la propiedad. • Los asientos registrales hacen fe pública absoluta. • El titular de un derecho inscrito se ve legitimado en su derecho, en virtud de la fé pública registral. • El sistema no es constitutivo de los derechos inscritos. |

| SISTEMA REGISTRAL | TECNICA REGISTRAL | LEGISLACION APLICABLE POR PAISES | EFECTOS DE LA INSCRIPCION | VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA |
|-------------------|---|---|---|--|
| AUSTRALIANO | <ul style="list-style-type: none"> • Técnica del folio real • Se le llamó al sistema australiano "Acta Torrens". • Tres ejes sustentan el sistema: <ol style="list-style-type: none"> 1) El concepto de que la propiedad pertenece a la Corona 2) La inmatriculación 3) La expedición del título real • Considera importante la centralización de operaciones del Registro en una sólo oficina. | <ul style="list-style-type: none"> • Torrens, trató de aplicar al sistema inmobiliario el sistema que conoció de los llamados registros de buques, apoyándose en las leyes registrales de Prusia, Hamburgo, Frankfort y Bélgica. | <ul style="list-style-type: none"> • La inscripción tiene sustantividad propia, desconectada del negocio causal. • Se protege al tercero registral a través de los principios de legitimación y fe pública del Registro. • La inmatriculación es primero, luego la finca queda sometida a la transmisión y gravamen al Registro. • La inscripción tiene efecto constitutivo absoluto. | <ul style="list-style-type: none"> • Hay una perfecta correlación del Registro con la realidad física. • Cuenta con un fondo de seguro para las indemnizaciones. • Da garantía plena a las inscripciones que se realizan dentro del mismo de la normatividad vigente. • Supone una correlación exacta entre catastro y registro. • Se le reprocha por la no existencia de una documentación auténtica que sea acreditada por el Notario. • la centralización no es buena por la importancia de las funciones y por tratarse de un sistema complicado tanto en materia de inscripciones, ficheros, y de expedición de certificados. |

CAPITULO III

EVOLUCION HISTORICA DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

3.1 INTRODUCCION

Los orígenes de esta institución son muy remotos, dada la necesidad de su existencia; fue el perjuicio económico grave que se ocasionaba a quien adquiriría un fundo con un gravamen que no conocía al momento de su adquisición, el que indujo al hombre de entonces a idear una figura capaz de brindar la seguridad, que las simples relaciones contractuales entre particulares no brindaban.

Etimológicamente tenemos que *Quintilano* nos dice que el Registro proviene del latín bárbaro «*registrum*», de «*regestus*». *Rosal* señala que el vocablo procede de los latinos modernos, de «*regesto*» participio de «*regere*» que significa poner por escrito y reducir a orden; *Littre* afirma que se trata de un participio pasivo de «*regere*», que es copiar, trasladar matizaciones que se advierten entre lo que expresan unos y otros.

Guillermo Cabanellas al referirse al Registro de la Propiedad nos dice: «Es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos para su constancia, defensa y eficacia frente a terceros...»⁽¹⁾.

De Casso definía al Registro Jurídico —real como «índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los

1) CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, p. 89.

cambios que se produzcan en unos y otros, objetiva y subjetivamente».

«El Registro de la Propiedad en tal perspectiva, tendría como caracteres principales los siguientes: servicio público de carácter esencial presidido por los principios de juridicidad, publicidad e inscripción constitutiva u obligatoria, que trata de otorgar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, y que está destinado a satisfacer los intereses particulares de los individuos aunque su destinatario inmediato es la propia sociedad. Está a cargo de funcionarios públicos técnicos en Derecho dotados de facultades de índole jurisdiccional a los fines de la justicia registral ...»⁽²⁾.

3.2 ORIGENES DEL REGISTRO: BABILONIA, ISRAEL, EGIPTO, GRECIA, ROMA

En **Babilonia** existieron archivos y catastros inmobiliarios donde se registraron los actos de enajenación de fincas por actos entre vivos.

En el **Derecho Asirio** existió un incipiente registro de tablas de enajenación de inmuebles.

El pueblo de **Israel** contó con primitivos archivos y registros de transmisiones donde estaban ausentes mecanismos específicos de registración sobre la propiedad inmueble.

Los más lejanos orígenes de la publicidad inmobiliaria son muy antiguos, tanto que Luzart los encuentra en el libro mismo que habla de la creación del mundo.

Tenemos así que en el **Génesis** (Cap. 23; 12-20), así como en el **Levítico** (Cap. 25; 24), existen relatos de las manifestaciones, modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad. En efecto cuando Abraham compra el terreno para la sepultura de Sara, comienza tratando con la tribu dueña del territorio, luego hace sus ofertas al

2) MERINO GUTIERREZ, Arturo. *El Derecho Inmobiliario Registral*. En: *Derecho Inmobiliario Registral*, Guías de Estudio LA LEY, p. 31. Madrid, 1988.

propietario y paga el precio convenido, cuatrocientos siclos de plata, en presencia del público, reunido en las puertas de la ciudad⁽³⁾.

Es interesante señalar algunos pormenores de los contratos en esa época: no había moneda, y los siclos eran lingotes de plata de un peso ya determinado, de 10 a 15 gramos, que volvían a pesarse en presencia de todos los que pasaban por la puerta, quienes a la vez quedaban como testigos de la transacción, quedando así formalizada la misma sin necesidad de escritura...⁽⁴⁾.

En Egipto hay una idea más consolidada respecto a la existencia de registros y catastros de actos enajenativos de inmuebles. Se sabe que en tal lugar los actos sujetos a inscripción eran las compra ventas definidas de tierras, cosas y esclavos, así como las hipotecas y los embargos.

Pérez Fernández, citando a su vez a Gerónimo Gonzales Martínez y haciendo referencia a los orígenes de la propiedad en Egipto nos comenta ⁽⁵⁾, detalladamente, que respecto al registro '...Dos clases de oficinas parece que existían: la «bibliozeke demosion logon» (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada 14 años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la «enkteseon bibliozeque» (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores («bibliofilakes») que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del «bibliofilakes» para realizar el acto, por medio de una instancia («prosangelia»), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones («apógraphe») presentadas por los interesados en las compras, he-

3) CAMPUZANO Y HORNA. *Legislación Hipotecaria*. Madrid, p. 83.

4) LA SANTA BIBLIA. Ediciones Paulinas Hoffman, p. 34 in fine; véase también los versículos mencionados en los libros del Génesis y el Levítico. Segunda Edición, Madrid, 1972.

5) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. Editorial Porrúa, S.A., México, 1995, pp. 3-4.

rencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas («parazeis») de tipo variado.

Los «bibliofilakes» poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones («apógraphe») y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo probablemente por los nombres de los propietarios y en orden alfabético, y existían una especie de índices («diastronata»), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos....

En cuanto a los orígenes del registro en Grecia, Gonzales Martínez afirma:

Estudiadas fríamente las instituciones griegas, sin manías arqueológicas debe reconocerse que los *oroi* (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*) y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas, son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

En cuanto al **Derecho Romano** se refiere, en los negocios traslativos de dominio, la publicidad se lograba mediante el cumplimiento de los requisitos formales exigidos por las leyes, los que se aplicaban con independencia de la naturaleza mueble o inmueble de las cosas. No existía propiamente un registro que protegiera a los terceros, pues se daba más importancia a los actos exteriores que rodeaban la celebración del contrato, y que consecuentemente brindaban una publicidad limitada.

En la doctrina se distinguen tres periodos en relación a las transmisiones: La época primitiva, la época clásica y el periodo Justiniano.

En la época primitiva las transmisiones se realizaban a través de la Mancipatio, la in iure cesio, la adjudicatio y la signatio.

La mancipatio según relatan los historiadores, era el más antiguo entre los modos solemnes de transmisión. En el acto de transmisión intervenían el «mancipatio dans» (el transferente), el «mancipatio accipiens» (el adquirente) el «Libripens» (el agente Público) y los «testis classi» (cinco ciudadanos romanos que hacían de testigos). El acto se desarrollaba de la siguiente manera:

El transferente pronunciaba las palabras solemnes («nuncupatio») a la vez que pasaba la mano sobre el bien, para luego con una rama del árbol, golpear la libra (balanza) que sostenía el Libripens.

La «mancipatio» culminaba con el pronunciamiento de la fórmula ritual que consistía en declarar que se adquiría la cosa por un precio simbólico.

La «in iure cessio» fue un modo que resulta de la adaptación simulada de un juicio reivindicatorio de la propiedad a la transmisión de los bienes.

En la fórmula el «vindicans» (adquirente demandante) manifiesta que la cosa era suya, ante lo cual el enajenante demandado debía dar un paso atrás en señal de desistimiento y el magistrado aplicaba las normas y ante la aceptación de la demandada, declaraba que la propiedad pertenecía al «vindicans».

Como se puede ver la publicidad de los actos era algo elemental para su validez y aquí se encuentran los orígenes de la publicidad posterior a que se llegó luego con la inscripción de los actos en el registro.

3.3 EL REGISTRO EN LA HISTORIA PERUANA

En lo que a la legislación nacional se refiere, tenemos que el Código Civil de 1852 no se ocupaba de los Registros Públicos, ni siquiera del Registro de la Propiedad inmueble y sólo posteriormente, por la ley del 2 de enero de 1888 se estableció en el país dicho Registro.

Según nos relata el Dr. Carpio Aguirre tenemos que «la propiedad privada nació en el Perú con la llegada de los españoles. Por real cédula del 15 de octubre de 1754 se concedió facultad a los Virreyes y

presidentes de audiencias para vender las tierras que no tuvieran dueño y por reales cédulas del 8 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783 se puso en vigencia en todas las colonias de España los oficios de Hipotecas ...» ⁽⁶⁾.

Antes de 1754 encontramos que estaba en vigencia la **pragmática de 1539**, que se estableció en España y por la cual se creaba el contrato de constitución de un registro relativo a los censos, tributos, imposiciones e hipotecas con el fin de evitar la clandestinidad a que estaban sujetas las cargas y gravámenes, pragmática que como vimos anteriormente, no tuvo mucha aplicación.

El **Oficio de Hipotecas** fue establecido en España por don Carlos III por la Pragmática del 31 de enero de 1768 y después en el Proyecto de Código Civil de 1835 de don Manuel Lorenzo Vidaurre en la parte correspondiente a los Registros, se reproducen las disposiciones sobre Oficios de Hipotecas.

Antes de esta publicidad en España, tenemos que por lo que era la «robración» o «roboración», se hacía público en la ceremonia de las misas dominicales el conocimiento de los gravámenes a que estaba sujeta la finca, esto para contrarrestar la clandestinidad a que estaban sujetas las hipotecas en el Derecho antiguo.

El **Código Civil de 1852** no introdujo cambios en lo referente a la publicidad de los gravámenes e hipotecas, siguiendo la doctrina de los Oficios de Hipotecas.

El Art. 2051 disponía:

«Habrà 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».

«Por leyes especiales y según los permitan las circunstancias de los pueblos, se determinará el establecimiento de Oficio de Hipotecas en los lugares que no sean capitales de departamento».

6) AGUIRRE, Carpio Alfredo. *Derecho Registral*. Ediciones Universitarias, Lima, 1967, p. 7.

El Art. 2052 establecía:

«Cada escribano de hipoteca registrará todas las que se impongan sobre bienes situados en su respectivo departamento; y llevará con tal objetivo un libro en papel común, que tenga rubricadas todas sus fojas por el Juez de Primera Instancia menos antiguo del lugar ...».

Es importante precisar que el Oficio de Hipotecas regulado en el Código de 1852, como su original el Español, no inscribía ni el dominio ni la transmisión de éste, sólo se dedicaba a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.

Dicho código recogió la espiritualidad del Código Civil Francés de 1804, es así como: El art. 1308 decía: «En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador aun antes de su entrega y pago del precio».

Los diputados Alejandro Arenas y don Mariano Nicolás Valcárcel presentaron el Proyecto de ley que estableció el **Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú**. El Proyecto reformado fue aprobado por la Cámara de Senadores y convertido en ley el 2 de enero de 1888. En el diario *El Peruano* apareció publicado el 20 de enero de 1888. Dicha ley tenía 19 artículos y disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes; suprimió así la clandestinidad de las hipotecas generales y de algunas legales.

Dicha ley empezó a regir en 1889 bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia. Luego la ley de 25 de noviembre de 1892 estableció una Junta de Vigilancia la que realizaría las sesiones pertinentes dada la recargada labor de la Corte.

La ley disponía que se llevara en Lima un Registro General de Propiedades radicadas en la República y de los derechos que en ellas gravan. Establecía también registros particulares en todas las capitales del Departamento.

7) PARDO MARQUEZ, Bernardo. *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*. Litografía Huascarán, Lima, 1966. - Código Civil de 1852.

«... Luego de vigente la ley de la Corte Suprema encargó la redacción de los reglamentos respectivos a los Sres. Antonio Arenas, José Jorge Loayza y Manuel M. Gálvez, según el Dr. Carpio Aguirre, es en este reglamento donde se proyectó la fundación de la Dirección General de los Registros Públicos, para que vigile la marcha de las oficinas, resuelva sus dudas y reprima los abusos en que puedan incurrir los jefes de ellas o sus empleados. Tanto el Reglamento orgánico como el Reglamento interno fueron aprobados por la Corte Suprema por resolución del 22 de agosto de 1888...» (7).

El Reglamento orgánico referido (224 arts.) según los tratadistas fue el que determinó el sistema de inscripción registral en vez del de transcripción y configuró la institución registral tomando para ello casi en forma textual múltiples artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1861.

La institución de los Registros nació en el Perú con el nombre del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE** cuando se creó el Registro Mercantil y el de Buques. **Al promulgarse el 1 de julio de 1902 el Código de Comercio, el Registro se denominó REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL.**

La Ley 2402 que creó el Registro de la Prenda Agrícola promulgada el 30 de diciembre de 1916 obligó a variar la denominación de la institución con el nombre de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE MERCANTIL Y DE LA PRENDA AGRICOLA**. Es el Código Civil de 1936 el que designó la institución con el nombre de **REGISTROS PUBLICOS** como se le conoce el día de hoy.

Luego de regir el Código Civil de 1936 se encargó a Don Juan Vicente Espinoza para que redactara el Proyecto de Reglamento, el mismo que luego fue dividido en dos partes, una llamada Reglamento de las Inscripciones aprobado por la Junta de Vigilancia el 7 de diciembre de 1936 y el Proyecto de Reglamento General que fue sancionado por la Corte Suprema el 18 de julio de 1940.

Posteriormente, por acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia del 16 de mayo de 1968, se aprobó el nuevo Reglamento General, aprobado por la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos, siendo Director General el Dr. Rafael Noriega Quiroz y Ministro de

Justicia el Dr. Guillermo Hoyos Osoros. Asimismo, por Acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema se modificó el Reglamento de las Inscripciones, al dictarse un nuevo Reglamento del Registro de Testamentos, el que fue aprobado el 22 de enero de 1970 y luego el Reglamento del Registro Mercantil, normas ambas que se encuentran vigentes a la fecha. El Código Civil de 1984 dedica el Libro IX a los Registros Públicos para a lo largo de seis títulos referirse a los diferentes registros y específicamente trata del Registro de la Propiedad Inmueble en los Artículos 2018 al 2023. La inscripción registral continúa siendo facultativa y el efecto de la inscripción es para oponerla válidamente frente a terceros.

3.3.1. EVOLUCION DE LA INSTITUCION DE LOS REGISTROS PUBLICOS EN NUESTRA LEGISLACION

Antes de la expedición de la norma que crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, existía lo que se denominaba la **OFICINA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS (ONARP)**, siendo ella un organismo desconcentrado del Sector Justicia, gozando de autonomía económica, administrativa y técnica, con competencia a nivel nacional y regida por su Ley Orgánica, el Decreto Legislativo 119 del año 1981. En esta norma son organismos principales de la ONARP, la Junta de Vigilancia, organismo colegiado y que se pronunciaba en tercera instancia en el procedimiento registral, y la Comisión Facultativa, que actuaba como Segunda Instancia Registral al absolver en grado de apelación lo resuelto previamente por los registradores en Primera instancia.

A partir de la vigencia de la **Ley 25993 de Diciembre de 1992**, Ley orgánica del Sector justicia, los Registros Públicos pasan a ser un organismo de línea del Ministerio de Justicia, con el nombre de **DIRECCION NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y CIVILES**, perdiendo la autonomía administrativa, técnica y económica de que gozaban. La Comisión Facultativa operaba como Junta de Vigilancia en las Regiones y la Junta de Vigilancia operaba solamente en Lima.

Posteriormente se expide la **Ley 26366** el 10 de octubre de 1994, Ley que crea **EL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGIS-**

TROS PUBLICOS, como un organismo descentralizado, autónomo, del Sector Justicia, rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de derecho público, patrimonio propio, autonomía funcional jurídico-registral, técnica, económica y administrativa.

Esta Ley reforma la organización, gestión, competencia y funcionamiento de los Registros. Unifica a 27 clases de registros que se encontraban dispersos en sólo cuatro clases de registros, como son: **Registro de Personas Naturales, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Bienes Inmuebles y Registro de Bienes Muebles.**

La norma establecía la incorporación sucesiva de todos los registros existentes a nivel nacional, al seno de la Superintendencia en el plazo de un año de creada ésta. Al respecto últimamente se ha incorporado a la Superintendencia el Registro de Pesquería, el Registro de Hidrocarburos, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Propiedad Vehicular y el Registro de Prenda Global y Flotante y así sucesivamente seguirán incorporándose los otros registros jurídicos que existen en el país. Sin embargo, debe precisarse que no se incorporarán los Registros Administrativos ni los registros especiales regidos por las Decisiones 291, 344, 345 y 351 del Acuerdo de Cartagena (es el caso de los Registros de la Propiedad Intelectual administrados por INDECOPI, por ejemplo), y esto en virtud de lo especializados que son dichos temas y que poseen una normatividad y contenidos que deben manejarse aparte.

Respecto al **Registro Predial**, la Ley 26366 que creaba la SUNARP, señalaba que el Registro Predial debía incorporarse en el plazo de 5 años contados a partir de la expedición de la norma, y que debía iniciar sus actividades en las regiones previa autorización del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Sin embargo, veremos cómo a partir de la expedición del Decreto Legislativo 803, que crea la COFOPRI, el Registro Predial toma el nombre de Registro Predial Urbano y se le ratifica como institución pública descentralizada, con total autonomía registral, administrativa y financiera, con pliego presupuestal aparte, y pasa a depender sectorialmente del Ministerio cuyo titular presida la COFOPRI; en consecuencia actualmente depende del Ministerio de Transportes, Vivienda y Construcción .

Como se puede apreciar, la Ley 26366 es un hito en la historia de

los registros en nuestro país, pues conlleva la implementación de una nueva estructura de los registros jurídicos que se encontraban dispersos, y además es el punto de inicio para una posterior modernización del sistema registral peruano, que es la que viene llevando a cabo la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Luego de este intento de esbozo del origen de los registros, creo importante también resumir los beneficios de la inscripción, así podemos decir que la inscripción registral sirve para:

- Dar publicidad a los actos y contratos inscritos.
- Dar seguridad jurídica a los titulares de los derechos patrimoniales inscritos a través de la legitimación registral.
- Facilitar el tráfico jurídico de los bienes o derechos inscritos transferirlos o darlos en garantía, para que el titular del derecho de propiedad inscrito lo pueda oponer válidamente frente a terceros.
- Brindar protección a adquirentes y acreedores.
- Evitar las usurpaciones o invasiones de propiedad por falta de titularidad legal.
- Para poder determinar con claridad el estado de situación patrimonial de una persona en un momento determinado.
- Teniendo como base el Catastro, puede también llevar como anexas todas aquellas utilidades que en materia de inventario fiscal, de utilización de recursos, planificación urbanística, municipal, o eléctrica, entre otras más, brinda el catastro de la propiedad.

Como se puede apreciar quien no tiene su derecho de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, tiene un derecho limitado restringido, que solamente es oponible entre las partes contratantes, más no frente a terceros.

CAPITULO IV

LA INSCRIPCION REGISTRAL Y SU IMPORTANCIA EN NUESTRA LEGISLACION

4.1 INTRODUCCION

Hablar de la naturaleza jurídica de la Inscripción Registral y sus efectos en nuestro sistema es un tema muy importante, pues a éste se unen diversos conceptos de gran transcendencia en el quehacer registral, conceptos como por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema o aquél referido al alcance legitimador de la inscripción, así como a la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce de acuerdo a la normatividad propia en los diferentes sistemas.

Remontándonos al origen etimológico de la palabra inscripción, tenemos que ésta, proviene del latín *inscribere* que significa «intitular», «poner una inscripción», «atribuir», «imputar».

En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere, tal como nos comenta Raymundo Salvat, a un asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro del contenido de los títulos presentados, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y asimismo, para que la persona que inscribe su derecho, goce de la protección del mismo frente a terceros.

Así tenemos que Salvat nos dice:

«...en Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que, mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la Protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones...»⁽¹⁾.

1) SALVAT, Raymundo. *Tratado de Derecho civil argentino*. Buenos Aires, Librería y Casa Editora de Jesús Méndez, 1932, Tomo 1, p. 391.

Guillermo Cabanellas reafirmando los conceptos precisa:

«...En Derecho Hipotecario, [inscripción es] acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de Inscripción [...]. En Derecho Inmobiliario, [inscripción es] anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma...»⁽²⁾.

4.2 LA CALIFICACION REGISTRAL COMO ACTO ANTERIOR A LA INSCRIPCION

Entendida así la inscripción registral, debemos precisar que ella es producto de un acto anterior denominado «calificación registral», la misma que consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el Registrador, del contenido del título (es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según lo establezcan las normas legales vigentes), para: a) establecer si el derecho real materia de inscripción es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en otros asientos del Registro; b) establecer la licitud del acto que se pretende inscribir de acuerdo a las normas legales vigentes, y c) establecer la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.

Así tenemos que el artículo 18° del Reglamento General de los Registros Públicos establece:

«Artículo 150°: Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad».

Y en el artículo siguiente se precisa:

«Artículo 151°: La calificación se efectuará teniendo en consideración los asientos pre-existentes que pudieran haberse extendido, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentica el título, la capacidad de los otorgantes, la observancia

2) CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1981, Tomo 2, p. 431.

de las formas legales y la licitud del acto, pero atendíendose únicamente al contenido externo del documento».

Al referirnos a la calificación registral no podemos dejar de mencionar tres normas que son el pilar fundamental del sistema registral propio de la Oficina Nacional de los Registros Públicos, ellas son: el reglamento general de las Inscripciones, aprobado mediante acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de la República del 7-12-36; el reglamento general de los Registros Públicos del 26-9-68, y la ampliación del reglamento de las Inscripciones del 15-6-70. Tampoco podemos dejar de citar los decretos legislativos 495, 496 y el decreto supremo 001-90-VC que crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares y que reglamentan el procedimiento de inscripción registral en dicho registro.

Al respecto el reglamento de las Inscripciones del Registro Predial establece:

«Artículo 56º: La inscripción de un título en el Registro se efectuará previa calificación de su legalidad, teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas legales bajo cuyo imperio se ha formalizado el título y atendiendo a los asientos extendidos en la partida y a los antecedentes que obran en el registro ...».

4.3. NATURALEZA JURIDICA DE LA INSCRIPCION REGISTRAL

Entendida y definida la calificación registral en nuestro sistema, analizaremos los diferentes efectos que tiene:

Sanz Fernández entendía que el principio de la inscripción había sido estudiado por la doctrina señalando dos aspectos: 1) la intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2) la eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante).

Roca Sastre nos dice:

«...La inscripción es declarativa, cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es cons-

titutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca...»⁽³⁾.

Gerónimo Gonzales afirma acertadamente:

«... Las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extrarregistrales y constituyen con ellos el derecho real...»⁽⁴⁾.

Según Heideman, tanto el principio de inscripción como el de publicidad significan la fuerza jurídica de la inscripción, pero el de inscripción significa la fuerza negativa de la misma: lo no inscrito no existe, y el de publicidad, la fuerza positiva de la inscripción: ésta produce efectos especiales respecto a terceros.

Luis Gonzales nos dice:

«... cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real, y sin inscripción no se constituye el derecho, estamos ante una inscripción constitutiva...»⁽⁵⁾.

La diferencia entre la inscripción declarativa y constitutiva es sustancial, pues ambas operan de modo diferente. Al efecto analizaremos el pensamiento de Gerónimo Gonzales, quien nos dice:

«... la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se practican se refieren a

-
- 3) ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Casa Editorial Bosch, 1968, Volumen 5. p. 193.
 - 4) GONZALES, Gerónimo. *Estudio de Derecho Hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, Tomo I, p. 367.
 - 5) MORENO LUQUE, GONZALES y otros, *Inscripción de Títulos: Significados*. En: *Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, Editorial Gráfica Muriel S.A., 1968, p. 191.

derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo...»⁽⁶⁾.

García Coni, muy acertadamente nos dice:

«...Son declarativos los registros que reconocen la pre-existencia del derecho, o sea que éste nace de sus estrados, a los que llega en forma de título (consumado como tal).

Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (ex-post facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuanto crea el título, que hasta su admisión era sólo un derecho obligacional...»⁽⁷⁾.

Como se puede ver, las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho pre-existente.

Este es el caso de la compraventa en nuestro sistema registral, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble no es obligatoria ni constitutiva, dado que nuestro Código Civil, al seguir la tradición jurídica del Código Civil francés de 1804, establece que en el caso de la compraventa de inmuebles, la propiedad se transfiere por el simple consenso entre las partes, habiendo aquí una coincidencia entre el título (contrato de compra-venta), y el modo (consenso) de adquisición de la propiedad, produciéndose la transferencia de la propiedad fuera del Registro. En consecuencia, al no ser obligatoria la inscripción registral en nuestro sistema, las partes pueden o no proceder a efectuarla.

Distinto es el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, propia de los sistemas suizo, alemán y griego; ellos subordinan la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asien-

6) GONZALES, Gerónimo. *Estudio de Derecho Hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, Tomo I. p. 369.

7) GARCIA CONI, Raúl. *El Documento Inscriptible y la Seguridad Jurídica. Sistemas Registrales*. En: *Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral*, Puerto Rico, Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, 1967, Tomo 2, p. 154.

tos del registro; es decir, en estos sistemas, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de la propiedad.

Así tenemos que el artículo 971 del Código Civil suizo, establece:

«Artículo 971: Todo derecho cuya constitución esté subordinada legalmente a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real, más que si se ha realizado esa inscripción».

Igual principio está contenido en el artículo 873 del B.G.B. y el artículo 1033 del Código Civil griego.

«... En el Derecho alemán, en toda adquisición por negocio jurídico se distinguen tres elementos, el acto causal, el acuerdo real y la inscripción. De éstos, el acuerdo real y la inscripción son los más importantes; si falta uno de ellos no hay cambio jurídico real. Faltando uno de estos elementos no existe en el Derecho alemán traslación de dominio ni constitución de gravámenes...»⁽⁸⁾.

Nuestro Código de 1984, al recoger la espiritualidad en la transmisión de la propiedad del Código Civil francés, en su artículo 949 establece:

«La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él».

Y agrega en su parte final: «salvo disposición legal diferente». Y es esta última parte de la norma la que ha generado diferente forma de interpretación por los entendidos en la materia, pues, para algunos autores, por interpretación sistemática se aplica el artículo 1135 del Código Civil, que viene a ser la norma expresa («disposición legal diferente») a que alude el artículo 949 del Código, la que hace a la inscripción constitutiva del derecho, pues el artículo 1135 establece que en caso de existir diversos acreedores a quienes el deudor se hubiere obligado a entregar un mismo inmueble, será preferido el acreedor de

8) CARPIO AGUIRRE, Alfredo. *Derecho Registral*. En: *Materiales de Enseñanza*, Lima, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 1967, p. 24.

buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, entendiendo que se trata de una inscripción constitutiva del derecho de propiedad.

Nosotros creemos que no es adecuada una interpretación en este sentido, ya que aun sin la inscripción del acto jurídico de compraventa en el Registro, la transferencia de la propiedad opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos entre comprador y vendedor respectivamente, pues el efecto de la inscripción es hacer oponible el derecho inscrito frente a terceros.

Como bien apunta Carlos Cárdenas, la norma antes citada, el artículo 1135, es sólo una norma que establece la preferencia de entrega en un caso de concurrencia de diversos acreedores ante un mismo deudor; no es una norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble, como lo es, por ejemplo, la ley 13517 (ley orgánica de Barrios Marginales), en la cual se establece que sólo la inscripción registral es la que produce la transferencia de la propiedad.

La inscripción obligatoria en nuestro sistema registral, la encontramos en la inscripción de la hipoteca, conforme lo dispone el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil, pues si la hipoteca se eleva a escritura pública y ésta no se inscribe en el Registro, el acreedor sólo tendrá una obligación personal y no real frente al deudor.

La inscripción de la hipoteca es pues constitutiva del derecho real de garantía; para que exista garantía real, es decir, para que exista hipoteca, la inscripción es obligatoria, la que debe de extenderse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el Registro de la Propiedad Inmueble también tenemos una figura jurídica cuya inscripción es obligatoria, y ella es la del *patrimonio familiar*, pues existe y surte efectos legales sólo desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La constitución de patrimonio familiar puede hacerse indistintamente ante el Juez de Paz Letrado (vía judicial), o ante Notario, desde que se da por Ley 26662 se amplió la competencia notarial en asuntos no contenciosos. Si se opta por la vía judicial, la minuta aprobada por el Juez debe elevarse a Escritura Pública, debiendo formar parte de la misma la resolución judicial que declara constituido el patrimonio familiar, debidamente consentida o ejecutoriada; y en mérito a los partes

notariales que remita el notario en cuyo oficio se elevó a escritura pública, se inscribirá.

De optarse por la vía notarial, se presentará directamente ante el notario una minuta conteniendo los requisitos señalados en el art. 496, inc. 1° del Código Civil, con la declaración expresa de no tener deudas pendientes, adjuntándose certificados de gravámenes de predio (copia literal) y partidas que acrediten el vínculo con los beneficiarios. Luego de publicarse la solicitud y transcurrido el plazo de diez días sin mediar oposición, se extenderá la correspondiente escritura pública, remitiéndose los partes al registro para su inscripción.

En el Registro Mercantil encontramos que la inscripción en el Libro de Sociedades Mercantiles es obligatoria, pues las sociedades sólo adquieren personería jurídica con su inscripción en dicho registro. Se tiene pues que sólo la inscripción registral origina una persona jurídica de derecho privado.

En el caso de las fundaciones, tenemos que la inscripción de la fundación es obligatoria, pues conforme al artículo 77 del Código Civil la existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo.

El artículo 177 del mismo código establece que si por cualquier motivo el acto constitutivo de la fundación no llega a inscribirse, corresponde al Consejo de Supervigilancia de Fundaciones, al Ministerio Público, o a quien tenga legítimo interés, realizar las acciones para lograr dicha inscripción.

En este mismo supuesto operan las asociaciones, es decir, también es obligatoria su inscripción para obtener su personería jurídica.

Analizando la inscripción registral en los Registros de Prenda (como son: minera, industrial, pesquera, agraria y de transporte), encontramos que la inscripción es constitutiva de la garantía prendaria y sólo se inscribe en estos registros el contrato de garantía prendaria.

4.4 EFECTOS JURIDICOS DE LA INSCRIPCION EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

El hecho de analizar la naturaleza jurídica de la inscripción re-

gstral está vinculado a la importancia que tiene ésta dentro del sistema de transmisión de los derechos reales en un sistema registral determinado, pues dependiendo del sistema adoptado en cada país la función que tiene la inscripción será diferente.

En cuanto a la forma de adquirirse los derechos reales, tenemos que ella está determinada en la legislación sustantiva de cada país. Y en el nuestro es necesario que se cumpla tanto el título como el modo.

Es conveniente distinguir entre el modo y el título, pues esta distinción resulta fundamental para comprender las diferencias que existen en las diversas legislaciones en lo que se refiere a transferencia de propiedad.

«...el modo vendría a ser el hecho o acto que produce la adquisición de un derecho; el título vendría a ser el acto ya como antecedente...»⁽⁹⁾.

Luis Gonzales, al respecto precisa:

«La palabra título es empleada por la legislación hipotecaria en un doble sentido: en el primero, título inscribible es el objeto mismo de la inscripción, el acto o negocio jurídico de constitución, transmisión, reconocimiento, modificación o extinción de un derecho real; en el segundo, por título se entiende el documento en el que consta o se contiene un derecho inscribible...»⁽¹⁰⁾.

Raymundo Salvat nos dice que tanto en el Derecho argentino, español o mexicano, el modo de adquirir la propiedad es la tradición, mantenida desde el Derecho romano. La inscripción sería el modo de adquisición para el Derecho germano o el suizo.

Siguiéndolo en su pensamiento, tenemos que plantea una clara distinción entre lo que es el título y el instrumento. Dice que si el título es la causa del derecho, el instrumento como título formal es la prueba escrita del título, por lo que es factible tener un título sin tener un instrumento o tener el instrumento sin tener el título.

9) ALTERINI, Horacio. *La Buena Fe y La Publicidad Inmobiliaria Registral y Extrarregistral*. Buenos Aires, Ministerio de Justicia. 1982, p. 30.

10) MORENO LUQUE, GONZALES y otros. *Op. Cit.*, p. 66.

Nuestro sistema registral, para determinar la existencia de los derechos reales, inspirado en el Derecho romano ha seguido la teoría del título y el modo.

El artículo 949 del Código Civil, establece que «la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente».

Esta disposición nos muestra que, en materia de inmuebles, nuestra legislación no hace distinción entre el título y el modo, ya que ambos se confunden en el «consenso» entre las partes. El modo no viene a ser «la inscripción registral», como en los países germanos.

No es esta posición la misma en el caso de bienes muebles, pues el artículo 947 del Código señala: «La transferencia de la propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente».

En este caso, la posesión del bien mueble equivale al título, y el modo estaría dado por la tradición del mismo.

En consecuencia, tal como nos define Salvat, tenemos que el título confiere solamente un derecho a la cosa, pero la verdadera propiedad sólo se transmite cuando el modo se ha cumplido.

Cuando la doctrina presenta a la inscripción como necesaria pero no constitutiva, aparece la escritura (título) como un requisito más para la perfecta eficacia del derecho; así, en una hipoteca los requisitos serán consentimiento, objeto, causa, escritura pública; en el caso de una inscripción constitutiva, aunque aquellos requisitos se exijan, también se subsumen en la inscripción, debiendo primar única y exclusivamente el registro, con independencia de aquéllos. Así pues, de producirse la nulidad de cualquiera de los elementos extrarregistrales, dicha nulidad arrastrará la de la inscripción cuando ésta sea constitutiva, y sucederá a la inversa en caso contrario.

Estando ya explicitada la naturaleza jurídica de la inscripción registral en nuestro sistema, es necesario referirnos al carácter legitimador de la misma, pues ésta es parte del proceso de transmisión de derechos reales.

Por el principio registral de la legitimación registral, el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sean anuladas o rectificadas.

Estas apreciaciones significan que en el Perú la inscripción registral no sana el título y las inscripciones no son elementos constitutivos de los respectivos actos y contratos; es decir, la inscripción registral conlleva a una presunción, *juris tantum* de que el contenido de ella es cierto, mas no a una presunción *juris et de iure* de exactitud de la misma. Así, por ejemplo en el caso de una compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, el comprador tiene legitimado su derecho de propiedad mientras no sea anulada la inscripción por alguna de las causas propias de ésta.

Al respecto el artículo 172 del reglamento general de los Registros Públicos establece que los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero puede ser inducido a error o perjudicado.

El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción.

Nuestro actual Código Civil también se refiere a la materia que nos ocupa, al establecer en el artículo 2013:

«El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declara judicialmente su invalidez».

Concluyendo, diremos que la inscripción registral en el Perú es voluntaria y declarativa del derecho inscrito, mas no es convalidante, ni constitutiva, pues legitima al propietario con derecho inscrito mientras no se declare judicialmente la nulidad de la inscripción. Al igual que en los sistemas italiano, francés, y español, la inscripción sólo perfecciona la transmisión, constitución o extinción, o cualquier derecho real sobre los bienes inmuebles, mas no es constitutiva como en el sistema alemán, ni tiene sustantividad propia como en el sistema australiano.

Sin embargo, hay un caso específico en el que por motivo de otro principio registral, cual es de la Publicidad Registral, se presume sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de los asientos que publica el Registro y, en consecuencia, el tercero que adquiere un derecho de alguien que aparece legitimado en el Registro por la publicidad registral, adquiere plenamente y puede a su vez transferir el derecho obtenido a un tercero.

Ahora bien, junto al carácter legitimador de la inscripción —al que hemos aludido en esta parte del artículo— encontramos la aplicación práctica de dos principios registrales. Uno es el de la «publicidad registral», por el cual se presume *juris et de iure* que todos tienen conocimiento de las inscripciones y no es admisible prueba en contrario; y otro es el de la «fe pública registral», por el cual el tercero que adquiere un derecho de alguien que aparece legitimado en el registro por la publicidad registral, y tal adquisición se produce de buena fe y a título oneroso, adquiere plenamente y puede a su vez transferir el derecho inscrito a cualquier intereado en el mismo.

El Código Civil de 1984, siguiendo al artículo 34 de la ley hipotecaria española, recoge en el artículo 2014 el principio de la fe pública registral, al decir expresamente:

«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».

Este tercero, a quien se conoce en la doctrina con el nombre de «tercero registral», debe reunir ciertos requisitos para ser considerado como tal, es decir:

- Debe tener buena fe.
- El acto de adquisición de su dominio debe ser hecho a título oneroso.
- Debe adquirirlo de alguien que aparezca con facultades para transmitir su derecho.
- Debe tener su derecho inscrito en el Registro.

En consecuencia, aunque el título que diera origen a una adquisición que luego fue hecha pública por el registro, fuera nulo, la adquisición por el mérito de la fe pública registral, surtirá todos sus efectos a favor de terceros adquirentes de quien tenía su derecho inscrito en el registro.

De esto resulta que si bien la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, quien adquiere un bien de alguien que tenía inscrito su derecho, adquiere pleno dominio, pues aunque se resuelva el de su transmitente, la transferencia a su favor produce plenos efectos.

En tal caso, para efectos de resarcir al anterior propietario, es decir, a quien judicialmente logró la nulidad de la venta anterior, a él le quedará una acción de indemnización por daños y perjuicios, pero no la restitución del bien por parte del tercero que adquirió confiado en la fe del registro, el que mostraba un título de dominio aparentemente saneado.

La Cruz Berdejo explica el principio anteriormente citado diciendo: «el registro de la propiedad ha sido instituido para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente. La protección registral —dice— supone, así, quedar un titular verdadero privado de su derecho, en beneficio de otra persona que adquirió de quien parecía titular, pero no lo era. No es ni más ni menos que la patentización del tráfico jurídico».

Es importante a todo esto resaltar que la publicidad registral se extiende no sólo a los asientos registrales, que son un extracto del contenido del título inscrito, sino a los títulos archivados en el registro, y, en consecuencia, para quedar amparado por el principio de la fe pública registral, es necesario que se haga previamente el estudio de los títulos que dieron origen a los asientos que publica el registro.

4.5 ACTOS Y CONTRATOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Si bien es cierto el presente estudio viene titulado como «La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú», no me deten-

dré en hacer un análisis exhaustivo del tratamiento legislativo y doctrinario que ha merecido el derecho de propiedad en la doctrina y en nuestra legislación, ya que ello daría motivo a otra investigación de gran envergadura y que además ha sido desarrollada por investigadores nacionales y extranjeros con estricta seriedad académica.

Sin embargo, pese a que el presente trabajo centra su interés en la inscripción registral de la propiedad inmueble en los Registros de Propiedad que integran el Sistema Registral Nacional, no podemos dejar de hacer alusión al tratamiento legal de la propiedad, de una manera tangencial y práctica para quienes se vinculen con el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si hablamos de inscripción de propiedad, primero tenemos que referirnos a qué tipo de propiedad nos estamos refiriendo, pues ello determinará las normas legales que utilizaremos para su inscripción.

Si queremos inscribir una propiedad de calificación urbana de inmediato tendremos que vincularnos a normas de carácter municipal. Ley orgánica de municipalidades, Reglamento Nacional de Construcciones, Ordenanzas Municipales, Resoluciones del Alcaldía, Resoluciones administrativas que regulan el proceso de habilitación urbana, normas que regulan el proceso de la declaratoria de Fabrica, licencia de construcción, conformidad de obra, independización, subdivisión de lotes, resoluciones que autorizan la venta garantizada de lotes, o la libre venta de lotes, zonificación, replanteo de lotización, numeración, cambio de uso, cambio de jurisdicción o normas específicas que regulan el régimen de la Declaratoria de Fábrica. El Régimen de la Propiedad Horizontal, normas de carácter procesal vinculadas a las anotaciones de embargo, rectificaciones de área. Demandas u otras resoluciones del juez que se refieran a actos inscribibles.

Si hablamos de la propiedad rural las normas más importantes están referidas al proceso de titulación y registro de los predios, titulación que en la actualidad se ha acrecentado de manera significativa gracias al Convenio con el BID que hace dos años celebrara el Perú, para los efectos de crear un mercado de tierras agrícolas que aliente la inversión extranjera, realización del catastro a nivel nacional, y lograr a su vez la modernización del Sistema de Inscripción Registral, tareas que fueron encomendadas Al Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura

(PETT) y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en el marco de este convenio.

En cuanto a legislación rural se trata, tenemos normas que se refieren a la adjudicación de predios rústicos desde la época de la reforma agraria, Ley 17716 y sus sucesivas modificaciones debido a la variación de la política agraria en nuestro país, dentro de las cuales podemos destacar el Decreto Legislativo 653, Ley de promoción de las inversiones en el sector agrario, la Ley 26535, Ley de titulación de tierras, el Decreto Legislativo 667 que se refiere a la creación del Registro de Predios Rurales, El Decreto Legislativo 889 referido a las pruebas de posesión, el Decreto Legislativo 860 que precisa el ámbito de aplicación del Registro de Predios Rurales, la Resolución 094-96 de la SUNARP que establece el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble, la Ley 26597 que establece la forma en que se sustanciarán los procesos de expropiación para fines de reforma agraria y de afectación de terrenos rústicos, el Decreto Supremo 010-97 AG que aprueba las normas reglamentaria del trámite de los procedimientos sobre denuncia de tierras eriazas iniciados con anterioridad a la Ley 26505, el Decreto Supremo 011-97 AG, que aprueba el Reglamento de la Ley 26505 y está referido a la inversión privada en el desarrollo de actividades económicas en tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, la Ley 26845 referida a la titulación de las tierras de las Comunidades Campesinas de la Costa, el Decreto Supremo 002-98 aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción del Sector Agrario. Decreto Supremo 002-98 AG entre otras .y que junto con las normas específicas expedidas por la SUNARP, en materia de inscripción de predios rústicos permiten la formalización de la propiedad rural.

En el capítulo donde analizaremos el procedimiento de inscripción registral, veremos con mayor detenimiento qué clase de documentos son inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, de acuerdo a lo que nuestra legislación establece, por ello no nos detendremos más en el particular, sin embargo y diremos que son básicamente aquellos de carácter administrativo, judicial, notarial y privado.

Es importante contar con una clasificación de los actos inscribibles que sea manuable y nos permita distinguirlos de acuerdo a su función, para ello recordaremos la clasificación que intentamos en el libro *Derecho Registral y Notarial*, materiales de enseñanza del curso de

Derecho Registral y Notarial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, que preparé en el año 92 y que ahora complementamos.

4.5.1. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE - SUNARP

Habiendo ya diferenciado en el Primer capítulo, el Derecho Registral del Derecho Inmobiliario o Hipotecario, es importante precisar que el Registro de la Propiedad Inmueble en nuestra legislación viene a ser la especie del género denominado Sistema Registral Peruano. En otras palabras, el Registro de la Propiedad Inmueble es el principal registro de todos los registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, en virtud de lo establecido en la Ley 26366 que creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Digo, que es el principal registro por cuanto todo el Sistema Registral gira en torno a los principios, normas y elementos constitutivos del Registro de Propiedad.

El Registro de Propiedad es el más antiguo y fue en torno a su origen que el sistema de publicidad se hace extensivo a otros registros, no olvidemos que en nuestro caso el Registro de la Propiedad se creó en 1888.

En los otros registros se aplican los mismos principios y la forma de practicarse las inscripciones es similar, dado que es un Sistema integrado de Publicidad Registral cuyo eje principal es el Registro de la Propiedad Inmueble.

Según la Ley 26366 antes referida, el Registro de la Propiedad Inmueble está integrado por :

- El Registro de Propiedad Inmueble
- El Registro de Buques
- El Registro de Embarcaciones Pesqueras
- El Registro de Aeronaves
- El Registro de Naves
- El Registro de Derechos Mineros y
- El Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

En el presente trabajo nos referiremos sólo a las inscripciones que se practican en el Registro de Propiedad Inmueble, y ellas están referidas a los derechos reales contemplados en el art. 881 del Código Civil, entre los que podemos señalar, la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbre, anticresis, e hipoteca.

Como ya dijimos, la naturaleza de los títulos que se pueden inscribir son aquellos que están contenidos en los instrumentos públicos y por excepción en documentos privados.

Los actos que se inscriben son aquellos producidos por los entes estatales o privados autorizados para tales actos en normas expresas; así tenemos que pueden ser:

- Actos jurídicos
- Actos judiciales
- Actos Administrativos y
- Actos notariales.

Si quisiéramos hacer una categorización genérica por el tipo de propiedad y la legislación aplicable a las inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad Inmueble podríamos referirla de la siguiente manera:

- Inmatriculación o primeras de dominio (Legislación sustantiva)
- Habilitaciones urbanas (Normas Municipales)
- Asentamientos Humanos (Régimen Especial)
- Predios rústicos (Régimen especial)
- Comunidades Nativas (Régimen Especial)
- Comunidades Campesinas (Régimen Especial)

El Código Civil en el Título II (Registro de la Propiedad Inmueble) del Libro IX, denominado Registros Públicos, señala las normas que se aplican a las inscripciones en este registro y por la coexistencia del sistema registral a los otros registros existentes.

En el capítulo donde analizamos el procedimiento de inscripción registral detallamos las características de los actos y contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo cual a continuación presentamos de manera sintética los principales actos y contratos que son materia de inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble.

INSCRIPCIONES QUE CONSTITUYEN DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES

PUEBLOS JOVENES:

En el año 1986 se crea en lo que antes era la Oficina Nacional de los Registros Públicos (ONARP), una Sección Especial encargada de inscribir los asentamientos humanos.

En el caso de Lima, éstas Secciones Especiales del Registro de la Propiedad Inmueble eran las Secciones 15 y 16, las cuales tuve la oportunidad de tener varias veces a mi cargo, y tenían como competencia la inscripción de los Asentamientos Humanos ubicados en el Cono Norte, en el Cono Sur y en el Cono Este de la ciudad de Lima.

Es decir fue la única oficina en Lima que se encargaba de la inscripción de planos perimétricos, planos de lotización e individualización de los títulos de propiedad a nombre de cada uno de los pobladores de los Asentamientos Humanos.

El fenómeno de las invasiones que data de 1940 y que pretendió ser ignorado por el legislador en sus orígenes, cada vez tuvo más presencia en la realidad y posteriormente en la legislación, es así que a partir de la ley 24513 que reconoce ampliamente el derecho de la inscripción de la propiedad de los asentamientos humanos, que cumplían con los requisitos que en ella se establecían, el fenómeno se consolida más en la ciudad.

Es así como y ante las sucesivas invasiones que se producían, el Estado tuvo que reconocer a través de dispositivos legales expresos las invasiones que hasta determinada fecha se venían produciendo, siendo que la última disposición emitida por el Gobierno Central es la que reconoce a las invasiones que se produjeron hasta el mes de oc-

tubre del año 93 y son las que en la actualidad se vienen inscribiendo en el Registro Predial.

Esta innegable realidad y la frondosa legislación que se dio sobre la materia, originaron las investigaciones del Instituto Libertad y Democracia referidas al porqué demoraba tanto el proceso de inscripción de los asentamientos humanos y se buscó dar solución al problema de la informalidad en la vivienda a través de la creación de un sistema de titulación y registro de predios que permitiera la inscripción masiva y rápida de los Asentamientos Humanos, a fin de que las propiedades de los informales pudieran ser objeto de crédito ante el sector financiero y así incorporar a los informales a la economía de mercado. Esto derivó finalmente en la creación del Registro Predial.

Actualmente el Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP cuenta con las partidas registrales de los AA.HH. que se formaron en Lima y que se inscribieron en los Registros Públicos hasta antes de que se creara el Registro Predial, el cual tiene hoy competencia exclusiva en la inscripción de los AA.HH.

Esta es la razón por la cual cuando se habla del «traslado de partidas registrales», se entiende por ello al trámite que consiste en el paso de las partidas registrales matrices de los Asentamientos Humanos que obran en el Registro de la Propiedad Inmueble al Registro Predial.

Pues bien, después de haber hecho estas precisiones diremos para lo que a nuestra clasificación interesa que los actos que se inscriben en el Registro de la Propiedad Inmueble referidos a los Asentamientos Humanos, son los mismos que se inscriben en el Registro Predial, es decir los referidos a los Pueblos Jóvenes o Urbanizaciones Populares, comprendiéndose entre ellos a los titulares y moradores de las Asociaciones de Vivienda, Provivienda, Cooperativas de Vivienda y Urbanizaciones Populares de Interés Social y que presentamos anteriormente.

SECTOR URBANO

Primeras inscripciones de dominio:

- Formación de títulos supletorios.
- Prescripción adquisitiva de dominio.
- Títulos de propiedad de cinco años de antigüedad.

Habilitaciones urbanas:

- Resolución que aprueba el cambio de uso.
- Resolución de zonificación.
- Resolución que autoriza la venta garantizada de lotes.
- Resolución que autoriza la libre venta de lotes.
- Sub-división de lotes.
- Acumulación de predios.
- Certificado de jurisdicción.
- Independización.
- Rectificación o modificación de area.
- Pre declaratoria de fabrica y pre- reglamento interno.
- Declaratoria de fábrica.
- Constatacion de fábrica.
- Modificación de fábrica.
- Constitución del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.
- Certificado de numeración.
- Demolición de la fábrica.

Limitaciones al derecho de propiedad:

- A título gratuito:

Anticipo de legítima.
Sucesión testada e intestada.
Legado.
Donación.
Invalidez de la donación.
Reversión de la donación.

- A título oneroso:

Compra venta.
Permuta.
Adjudicación por remate judicial.
Adjudicación por partición.
Adjudicación por fenecimiento de la sociedad de gananciales.
Adjudicación en subasta publica.
Adjudicación por partición.
Adjudicación por liquidación de sociedades y empresas.
Expropiación.
Reversión de la expropiación.

Nulidad de la expropiación.
Caducidad y abandono de la expropiación.
Adjudicación por partición.
Adjudicación por liquidación de sociedades y empresas.

INSCRIPCIONES QUE LIMITAN Y EXTINGUEN DERECHOS REALES INSCRITOS

Hipoteca consensual.
Hipoteca legal.
Anotación preventiva de hipoteca de duración indeterminada.
Cesión de crédito hipotecario.
Cesión de rango hipotecario.
Retrocesión de crédito hipotecario.
Ampliación de hipoteca.
Reducción de hipoteca.
Levantamiento de hipoteca (cancelación).
Hipoteca en garantía de emisión de obligaciones.
Cancelación de hipoteca en garantía de emisión de obligaciones.
Convenio de ejecución indistinta en caso de pluralidad de créditos y garantías.
Anticresis.
Cancelación de anticresis.
Derecho de retención.
Extinción del derecho de retención.
Usufructo.
Transferencia del usufructo.
Extinción del usufructo.
Derecho de uso.
Extinción del derecho de uso y habitación.
Derecho de superficie.
Transmisión del derecho de superficie.
Extinción del derecho de superficie.
Constitución de patrimonio familiar.
Modificación del patrimonio familiar.
Extinción del patrimonio familiar.
Contrato de opción.
Servidumbre.
Extinción de servidumbre.
Afectación de bienes.
Extinción de la afectación.

Pacto de reserva de propiedad.
Pacto de retroventa.
Arrendamiento.
Subarrendamiento.
Subarrendamiento.
Cesión del arrendamiento.
Resolución del arrendamiento.
Conclusión del arrendamiento.
Arrendamiento de la propiedad fiscal.
Arrendamiento financiero.
Bloqueo registral.
Levantamiento del bloqueo.
Demanda.
Levantamiento de demanda.
Embargo.
Embargo sobre acciones y derechos.
Ampliación de embargo.
Levantamiento de embargo.
Embargo en materia penal.
Autorización judicial de venta de bienes de menores.
Resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos inscribibles.
Extinción de la afectación.

4.5.2. DERECHOS REALES QUE SON MATERIA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO

I. PRIMERAS INSCRIPCIONES:

PUEBLOS JOVENES

Inscripción del plano perimétrico de un pueblo joven.
Inscripción del plano de trazado y lotización.
Inscripción de derecho de posesión de un lote.
Inscripción de la fábrica sobre un lote.

URBANIZACIONES POPULARES

Inscripción del plano perimétrico de una urbanización popular.
Inscripción de la habilitación.
Inscripción del plano del trazado y lotización.
Inscripción del derecho de propiedad de un lote.

Inscripción del derecho de posesión de un lote.
Inscripción de la fábrica sobre un lote.

PREDIOS RURALES

Inscripción del plano perimétrico de un predio rural.
Inscripción del plano de parcelación.
Inscripción del derecho de propiedad de una parcela.
Inscripción de posesión de una parcela.
Inscripción de las construcciones sobre una parcela.

II. ALTERACIONES DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO

PUEBLOS JOVENES

Inscripción de la modificación de área del plano perimétrico.
Inscripción de la modificación del área del plano trazado y lotización.
Inscripción de la modificación del derecho de propiedad de un lote.
Inscripción de la modificación del derecho de posesión de un lote.
Inscripción de la modificación de la fábrica.
Inscripción de la demolición de la fábrica.
Inscripción de la desmembración de un lote.
Inscripción de la independización de un lote.
Inscripción de la independización en propiedad horizontal.
Inscripción de la sub-división.
Inscripción de la acumulación de lotes.

URBANIZACIONES POPULARES

Inscripción de la modificación del área del plano perimétrico.
Inscripción de la modificación del área del plano de lotización.
Inscripción de la modificación de la habilitación.
Inscripción de la modificación del derecho de propiedad de un lote.
Inscripción de la modificación de la fábrica.
Inscripción de la desmembración de un lote.
Inscripción de la independización de la fábrica.
Inscripción de la independización en propiedad horizontal.
Inscripción de la subdivisión de lotes.
Inscripción de la acumulación de lotes.

PREDIOS RURALES

Inscripción de la modificación del área del plano perimétrico.
Inscripción de la modificación del plano de parcelación.
Inscripción de la modificación del derecho de propiedad del predio.
Inscripción de la modificación del derecho de posesión del parcelero.
Inscripción de la modificación de la fábrica.
Desmembración de la demolición de la fábrica.
Inscripción de la desmembración de una parcela.
Inscripción de la independización de la fábrica.
Inscripción de la subdivisión de parcelas.

III. LIMITACIONES VOLUNTARIAS AL DERECHO DE PROPIEDAD.

PUEBLOS JOVENES

Constitución del usufructo.
Modificación del usufructo.
Extinción del usufructo.
Constitución del derecho de uso.
Modificación del derecho de uso.
Extinción del derecho de uso.
Constitución del derecho de habitación.
Modificación del derecho de habitación.
Extinción del derecho de habitación.
Constitución del derecho de superficie.
Modificación del derecho de superficie.
Extinción del derecho de superficie.
Constitución del patrimonio familiar.
Modificación del patrimonio familiar.
Arrendamiento del patrimonio familiar.
Extinción del patrimonio familiar.
Constitución de hipoteca común.
Modificación de hipoteca común.
Cancelación de hipoteca común.
Constitución de hipoteca popular.
Modificación de hipoteca popular.
Cancelación de hipoteca popular.
Cesión de crédito hipotecario.
Constitución de anticresis.

Modificación de anticresis.
Extinción de anticresis.
Constitución de servidumbres voluntarias.
Modificación de servidumbres voluntarias.
Extinción de servidumbres voluntarias.

URBANIZACIONES POPULARES

Constitución del usufructo.
Modificación del usufructo.
Extinción del usufructo.
Constitución del derecho de uso.
Modificación del derecho de uso.
Extinción del derecho de uso.
Constitución del derecho de habitación.
Modificación del derecho de habitación.
Extinción del derecho de habitación.
Constitución del derecho de superficie.
Modificación del derecho de superficie.
Extinción del derecho de superficie.
Constitución del patrimonio familiar.
Modificación del patrimonio familiar.
Arrendamiento del patrimonio familiar.
Extinción del patrimonio familiar.
Constitución de hipoteca común.
Modificación de hipoteca común.
Cancelación de hipoteca común.
Constitución de hipoteca popular.
Modificación de hipoteca popular.
Cancelación de hipoteca popular.
Cesión de crédito hipotecario.
Retrocesión de crédito hipotecario.
Cesión de rango hipotecario.
Constitución de anticresis.
Extinción de anticresis.
Constitución de servidumbres voluntarias.
Modificación de servidumbres voluntarias.
Extinción de servidumbres voluntarias.

PREDIOS RURALES

Constitución del usufructo.
Modificación del usufructo.
Extinción del usufructo.
Constitución del derecho de uso.
Modificación del derecho de uso.
Extinción del derecho de uso.
Constitución del derecho de habitación.
Modificación del derecho de habitación.
Extinción del derecho de habitación.
Constitución del derecho de superficie.
Modificación del derecho de superficie.
Extinción del derecho de superficie.
Constitución del patrimonio familiar.
Modificación del patrimonio familiar.
Arrendamiento del patrimonio familiar.
Extinción del patrimonio familiar.
Constitución de hipoteca común.
Modificación de hipoteca común.
Cancelación de hipoteca común.
Constitución de hipoteca popular.
Modificación de hipoteca popular.
Cancelación de hipoteca popular.
Cesión de crédito hipotecario.
Retrocesión de crédito hipotecario.
Cesión de rango hipotecario.
Constitución de anticresis.
Extinción de anticresis.
Constitución de servidumbres voluntarias.
Modificación de servidumbres voluntarias.
Extinción de servidumbres voluntarias.

IV. LIMITACIONES INVOLUNTARIAS AL DERECHO DE PROPIEDAD

PUEBLOS JOVENES

Constitución de embargo preventivo.
Modificación de embargo preventivo.
Extinción de embargo preventivo.

Constitución de embargo definitivo.
Modificación de embargo definitivo.
Extinción de embargo definitivo.
Constitución de servidumbres legales.
Modificación de servidumbres legales.
Extinción de servidumbres legales.
Constitución del derecho de retención por crédito.
Constitución del derecho por mandato judicial.
Extinción del derecho de retención.
Constitución de demanda.
Modificación de demanda.
Extinción de demanda.
Constitución de hipoteca legal.
Modificación de hipoteca legal.
Extinción de hipoteca legal.

URBANIZACIONES POPULARES

Constitución de embargo preventivo.
Modificación de embargo preventivo.
Extinción de embargo preventivo.
Constitución de embargo definitivo.
Modificación de embargo definitivo.
Extinción de embargo definitivo.
Constitución de servidumbres legales.
Modificación de servidumbres legales.
Extinción de servidumbres legales.
Constitución del derecho de retención por crédito.
Constitución del derecho por mandato judicial.
Extinción del derecho de retención.
Constitución de demanda.
Modificación de demanda.
Extinción de demanda.
Constitución de hipoteca legal.
Modificación de hipoteca legal.
Extinción de hipoteca legal.

PREDIOS RURALES

Constitución de embargo preventivo.
Modificación de embargo preventivo.

Extinción de embargo preventivo.
Constitución de embargo definitivo.
Modificación de embargo definitivo.
Extinción de embargo definitivo.
Constitución de servidumbres legales.
Modificación de servidumbres legales.
Extinción de servidumbres legales.
Constitución del derecho de retención por crédito.
Constitución del derecho por mandato judicial.
Extinción del derecho de retención.
Constitución de demanda.
Modificación de demanda.
Extinción de demanda.
Constitución de hipoteca legal.
Modificación de hipoteca legal.
Extinción de hipoteca legal.

V. TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS

PUEBLOS JOVENES

Inscripción de compra venta.
Inscripción de permuta.
Inscripción de donación.
Revocación, reversión, invalidez de la donación.
Legado.
Anticipo de legítima.
Transferencia de posesión.
División y Partición.
Adjudicación por remate judicial o subasta pública.
Adjudicación por fenecimiento de la sociedad de gananciales.
Adjudicación por sorteo.
Transferencia de división y partición.

URBANIZACIONES POPULARES

Inscripción de compra venta.
Inscripción de permuta.
Inscripción de donación.
Revocación, reversión, invalidez de la donación.
Legado.

Anticipo de legítima.
Transferencia de posesión.
División y Partición.
Adjudicación por remate judicial o subasta pública.
Adjudicación por fenecimiento de la sociedad de gananciales.
Adjudicación por sorteo.
Transferencia de división y partición.

PREDIOS RURALES

Inscripción de compra venta.
Inscripción de permuta:
Inscripción de donación.
Revocación, reversión, invalidez de la donación.
Legado.
Anticipo de legítima.
Transferencia de posesión.
División y Partición.
Adjudicación por remate judicial o subasta pública.
Adjudicación por fenecimiento de la sociedad de gananciales.
Adjudicación por sorteo.
Transferencia de división y partición.

CAPITULO V

**ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL QUE
SE APLICA EN LOS REGISTROS
PUBLICOS: OFICINA REGISTRAL DE LIMA
Y CALLAO - SUNARP**

5.1 INTRODUCCION

En el presente capítulo trataremos del procedimiento de inscripción que se aplica en la Oficina Registral de Lima y Callao que es el mismo que se aplica en las Oficinas Registrales regionales del país.

En esta entidad se inscriben títulos que contienen derechos reales. El sistema de inscripción, que fue mecánico en sus orígenes, recientemente se viene modernizando y aunque el procedimiento mismo de inscripción no es informatizado en su totalidad actualmente los logros son grandes.

Para analizar el procedimiento de inscripción registral es necesario referirnos al ente encargado en nuestro país de practicar las inscripciones. Actualmente tenemos vigente la Ley 26366 que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, según esta norma los registros jurídicos existentes han sido agrupados en cuatro registros: El Registro de bienes Inmuebles, El Registro de Bienes Muebles, El Registro de Personas Naturales y el Registro de Personas Jurídicas.

El Registro de Propiedad Inmueble integra el Registro de bienes inmuebles y según esta misma norma, el ente encargado del procedimiento de inscripción registral en Lima es la Oficina Registral de Lima y Callao Organismo Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de lo Registros Públicos, y en provincias las Oficinas Registrales regionales.

Al hablar de propiedad inmueble, también es importante referirnos al Registro Predial Urbano, entidad donde se inscribe la propiedad urbana informal representada en los predios de Pueblos Jóvenes o Asentamientos Humanos, Urbanizaciones Populares de Interés Social,

Asociaciones de Vivienda, Pro vivienda y Cooperativas de Vivienda, así como también los Centros Poblados y cualquier otra forma de vivienda informal, según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 803. Esta entidad inscribe también predios rurales ubicados en el Departamento de Lima y está regido por una normatividad especial.

5.2 OBJETO DE LA INSCRIPCION

Con el procedimiento de inscripción lo que se busca es lograr la inscripción en los registros públicos de un título referido a cualquier acto o contrato que la ley faculta de manera expresa e inequívoca, con la finalidad de hacerlo oponible frente a terceros.

Los títulos que llegan al Registro pueden ser el instrumento notarial partes de carácter administrativo, partes judiciales, documentos que vienen del extranjero y que previamente han cumplido con las formalidades que las leyes peruanas exigen para ser inscritos, y también por excepción algunos documentos privados establecidos específicamente en las leyes.

5.3 NORMATIVIDAD APLICABLE

El procedimiento de inscripción registral al que nos estamos refiriendo está legislado en las siguientes normas legales:

Código Civil

Reglamento General de los Registros Públicos 16-5-68

Reglamento de las Inscripciones 7-12-36

Ley del Notariado 26002

Código Procesal Civil.

Ley Orgánica del Poder Judicial

Ley 26366 crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

5.4 MATERIA REGISTRABLE

Según la normatividad referida los títulos que ingresan a la Oficina Registral de Lima y Callao deben de ser perfectos y estar sujetos a

una serie de formalidades y requisitos que van a garantizar la seguridad jurídica en la contratación, que luego será protegida por la publicidad registral.

Según el art. 1 del Reglamento de las Inscripciones son inscribibles todos los bienes y derechos sobre inmuebles conforme al Código Civil. También son inscribibles los actos y contratos que modifiquen o extingan o esos derechos.

El art. 4 de la misma norma establece que las inscripciones se practicarán por el mérito de títulos que consten en instrumentos públicos.

Sobre este particular tenemos el Reglamento General de los Registros Públicos en su art. 122 señalaba que los instrumentos públicos en virtud de los cuales, por regla general deben de hacerse las inscripciones, son los siguientes:

- a) Las escrituras públicas y demás documentos extendidos ante Notarios Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones.
- b) Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales a los cuales la Ley haya concedido funciones análogas a las notariales.
- c) Los extendidos por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones
- d) Las Partidas de los Registros de Estado civil.
- e) Las Partidas parroquiales en los casos previstos en el art. 1827 del Código Civil, tratándose de matrimonios solamente tendrán valor las partidas parroquiales referentes a nupcias contraídas antes de la vigencia de la Ley 6890 del 8 de octubre de 1930.

Asimismo el art. 124 del mismo cuerpo legal establece solamente los casos en que la Ley expresamente lo autorice, pueden extenderse inscripciones en virtud de documentos privados. Con relación a este punto nuestra legislación ha tenido matices que analizaremos luego, por ejemplo: el Código Civil vigente en su art. 2010 establecía «La inscripción registral se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria», esta norma fue posteriormente modificada por el Decreto Legislativo 836 que señalaba que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público

o en formulario registral, poniéndose énfasis en el registro de documentos privados, finalmente con posterioridad la Ley 26741 vuelve a retomar la disposición originaria del Código Civil para disponer que la inscripción registral se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Tenemos, en consecuencia, que la materia registrable por excelencia es el instrumento público, de allí que resulte importante profundizar en tal definición y así tenemos que el Código Procesal Civil vigente en su art. 235 señala expresamente «...es documento público:

- El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones.
- La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia».

Y con relación al documento privado en el art. 236 nos dice: «El documento privado es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público».

Así también tenemos que el Reglamento General en sus arts. 126 y 127 al referirse a los instrumentos públicos que son materia de inscripción los precisa señalando:

«Son inscribibles los títulos emanados de autoridades o funcionarios públicos extranjeros siempre y cuando contengan actos que la Ley peruana considere lícitos, que se encuentren legalizados y, en su caso, traducidos.... ».

«Para la calificación de dichos actos se tendrán en consideración los tratados internacionales suscritos y ratificados por el Perú, o en su defecto, los principios generales del derecho...».

En su art. 128 hace referencia a las sentencias dictadas en el extranjero, si los tribunales peruanos otorgan el correspondiente exequatur y aquí se aplican las normas establecidas en el Código Procesal Civil (art. 837 al 840) y del Título IV del Libro X del Código Civil.

Finalmente el Reglamento en su art. 130 hace referencia a que los

actos de jurisdicción voluntaria o resoluciones en procedimientos no contenciosos otorgados en el extranjero, sin perjuicio de las acciones que puedan deducirse, ante los tribunales peruanos, respecto a su validez o nulidad, son inscribibles sin necesidad de exequatur.

Volviendo al Reglamento de las Inscripciones tenemos que el art. 5 precisa al respecto: se entiende por título para los efectos de la inscripción el instrumento o instrumentos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse y que hagan fe por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

Siendo la escritura Pública el documento registrable por excelencia es importante preguntarse que entendemos por ella, al respecto diremos que primero es necesario la elaboración de la minuta que viene a ser el instrumento privado suscrito por las partes contratantes, autorizado por un abogado y que contiene el acuerdo de voluntades de los contratantes, este puede ser una compraventa, permuta, donación, independización, etc.

Este contrato privado llamado minuta, posteriormente va a ser elevado a Escritura Pública, a través de la intervención notarial, entendida así la minuta esta viene a ser la base jurídica sobre la que se constituye el instrumento público notarial.

El notario dentro del ordenamiento jurídico peruano es un funcionario del Estado que realiza una función pública, cual es la de dar fe pública en forma privada, prerrogativa que ejerce por delegación.

El notario como profesional del derecho actúa de manera imparcial asesorando a las partes contratantes sobre sus derechos y obligaciones en el acto o contrato que ante él deseen celebrar o practicar, identifica a los otorgantes, da fe de la libertad, capacidad y conocimiento del acto con que se obligan, interpreta las voluntades y luego le da la forma permitida por la ley, dotando al instrumento de las garantías suficientes que permitan el posterior registro del acto o contrato.

Parte de la función notarial consiste en expedir testimonios, es decir copias textuales de la escritura pública original que quedó registrada en su protocolo notarial.

Aquí culmina la intervención notarial, y el instrumento público así constituido sólo es oponible entre las partes contratantes, pues será con su inscripción en los registros públicos que logre su legitimación y surta efectos jurídicos frente a terceros.

Al hablar del procedimiento de inscripción no podemos dejar de referirnos a las **anotaciones preventivas**. Para acercarnos a ellas podemos tomar algunas de las definiciones que la Doctrina nos presenta al respecto: Para Sánchez Román las anotaciones preventivas son inscripciones provisionales, de efectos más o menos transitorios, cuyo objeto consiste ya en asegurar las resultas de un juicio, ya en garantizar la efectividad de un derecho perfecto pero no consumado, ya en preparar una inscripción más definitiva y permanente. Roca Sastre las definía como el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la propiedad de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición judicial o administrativa de disponer y de títulos, que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral. Por su parte Pérez y Alguer han optado por una definición más concisa y precisa, entendiendo por anotación preventiva, el asiento provisional de un derecho eventual o transitorio.

Las anotaciones preventivas, en concepto de Díez Picazo, son un complemento de un buen sistema registral cuyo efecto es puramente negativo y consisten en enervar la fuerza protectora de la fe pública, desvirtuando, retocando, o disminuyendo su eficacia y advirtiendo al tercero que su adquisición puede ser revocable o modificada y las entiende como unos asientos registrales de vigencia temporalmente limitada que enervan la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles.

Más aún las anotaciones preventivas tienen la finalidad de detener la protección del contenido del registro que se sustenta en el robustecimiento de los principios de fe pública registral y legitimación, en los supuestos en que la ley lo determina expresamente, así tenemos que en nuestra legislación vigente son materia de anotaciones preventivas según los dispuesto en el art. 79 del Reglamento General de las Inscripciones:

- b) Los embargos preventivos y definitivos
- c) Las demandas que a juicio del juez se refieran a actos inscribibles.
- d) Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión o el gravamen
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso deben anotarse conforme a las leyes.

En la doctrina las Anotaciones Preventivas son clasificadas como: Anotaciones Registrales, Legales y Judiciales.

Las Registrales son básicamente aquellas en las cuales el título adolece de un defecto subsanable o no se cumple con el principio del tracto sucesivo para procederse a su inscripción.

Las Judiciales son las que se producen en virtud de los mandatos de los jueces y pueden ser embargos y las demandas que a juicio del Juez se refieran a actos inscribibles.

Las Legales se producen en virtud de mandato expreso de la ley y a continuación presentamos algunas de ellas:

1.- Anotación preventiva del art. 216 del Reglamento General de los Registros Públicos, que se produce ante la destrucción de partidas registrales, estableciéndose que durante un año que dura el proceso de reconstrucción, las inscripciones que se realicen tendrán la condición de anotaciones preventivas, y que sus efectos durarán hasta el cierre del periodo de reconstrucción.

2.- Inscripción provisional de habilitación y de independización de viviendas, en los casos de construcción simultánea de viviendas de propiedad de cooperativas, asociaciones pro-vivienda o promotores con intervención de entidades bancarias o de crédito para vivienda, regulada por el D.S. 42-76-VC del 24-12-76, cuya vigencia es indeterminada.

3.- Pre-Fábrica, Reglamento Interno y pre-independización, legisladas pro D.L. 22112, Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento aprobado por D.S. 019-78-VC de 27-4-78, en cuyo art. 8, penúltimo párrafo queda establecido que su duración es indeterminada.

4.- Bloqueo registral, figura que tiene su antecedente en la reserva de prioridad argentina y que se encuentra legislado en el D.L. 18278, 20198 y Ley 26481, cuya vigencia es de sesenta días.

5.- Anotaciones preventivas de compra-ventas garantizadas, reguladas en la R.M. 001-78-VC, que adiciona artículos al Reglamento Nacional de construcciones. En esta norma se permite la notación preventiva en la etapa de Aprobación de Proyectos del proceso de habilitación urbana, y son de duración indeterminada.

6.- Anotaciones preventivas de terrenos eriazos a favor del Estado, reguladas por el D.S. 007-88-VC.

7.- Inscripción preventiva (pre-inscripción y pre-independización) y bloqueo de la ficha registral en favor de la Municipalidad de Lima o de los propietarios de la habilitación en la etapa de aprobación de estudios preliminares, reguladas por el Decreto de Alcaldía 103 del 18 de julio de 1991, sustituido por el Dec. de Alcaldía 067 del 22 de abril de 1992 y que complementan al Reglamento Nacional de Construcciones, de duración indeterminada.

8.- Inscripciones preventivas de los inmuebles de las empresas del Estado incluidas dentro del proceso de promoción a la inversión privada, de acuerdo a lo establecido por el D. Leg. 674, regulados también por el D. Supremo 02-95-PCM para los que se establece una vigencia de 30 días calendarios, después de los cuales se convierten en definitivos, si no ha mediado antes oposición.

9.- Medidas cautelares legisladas en el Código Procesal Civil como la de no innovar (Art. 687) o los dispositivos que regulan la incautación de bienes, el D. Supremo 039-94-JUS, modificado por el Decreto Supremo 043-94.

10.- El Asiento Registral conocido como «**anotación preventiva de hipoteca de duración indeterminada**». Los contratos de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda única, otorgados por el Banco de la Vivienda del Perú, Banco Central Hipotecario, Mutuales de Vivienda y otras entidades financieras especializadas, en los casos en que no esté inscrito el dominio del terreno, o la declaración de fábrica o la independización de la vivienda, permanecerán vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva del contrato anotado preventiva-

mente. Así se establece en el D.S. 027-81-VC del 9-10-81 y posteriormente en la Ley 23862 y que luego fue modificada por el D.S. 012-83-VI del 8-3-83.

Es importante precisar que, el hecho de que exista inscrita una anotación preventiva en la partida registral, no impide que se pueda realizar la transferencia del inmueble, porque justamente por aplicación del principio de «publicidad registral» quien adquiere el predio tendrá que hacer el estudio de la partida y sabrá que el predio tiene inscrita la anotación preventiva no pudiendo afirmar que desconocía la existencia de la inscripción.

Refiriéndonos a otro tema debemos destacar que para cada registro existen disposiciones específicas que señalan los «requisitos» que deben de cumplir cada uno de los contratos o actos que son materia de inscripción y las normas especiales señalan además que actos son inscribibles en determinado registro como por ejemplo Registro de Sucesiones intestadas, Mandatos y Poderes, Testamentos, Propiedad, etc.

Así tenemos que tratándose del Registro de Propiedad por ejemplo el art. 2019 del Código Civil establece: «Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

2. Los actos y contratos que constituyen, declaren transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
3. Los contratos de opción.
4. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
5. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
6. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
7. Los contratos de arrendamiento.
8. Los embargos y demandas verosíblemente acreditadas.
9. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles».

Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles. Como se puede apreciar tratándose del tipo de acto o contrato que es materia de registro, encontraremos diversos dispositivos de la ley sustantiva y especial que nos guiarán para efectos de practicarse las inscripciones en cada uno de dichos registros.

5.5 PRESENTACION DE TITULOS AL REGISTRO

El instrumento notarial formado anteriormente, necesita de la inscripción registral para ser oponible frente a terceros: es decir que la intervención notarial le da la forma y seguridad jurídica y el registral el efecto jurídico frente a los terceros que adquieren de buena fe en base a la publicidad que brinda el registro.

Aquí es importante precisar que la inscripción en nuestro sistema registral, no es constitutiva de los derechos inscritos, sino que es facultativa, es decir que el derecho real se constituye antes de llegar al registro. Sólo en determinados casos la inscripción es constitutiva, es decir que el derecho real se constituye como tal con la inscripción registral.

Con estas consideraciones respecto a los títulos que son materia de inscripción en el Registro Público tenemos que el usuario o presentante de títulos ingresa al procedimiento de inscripción registral a través del llenado del formulario denominado «solicitud de inscripción».

La solicitud de inscripción es un formulario tipo que expide el registro en forma gratuita para efectos de que el solicitante de la inscripción llene los datos necesarios para poder practicarse la calificación registral la que en caso de ser positiva originará la inscripción respectiva.

Con esto se da cumplimiento al principio de ROGACION contenido en el art. 131 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por aplicación del principio de rogación, ninguna inscripción puede practicarse de oficio, es decir por decisión del registrador sino que en todo caso debe mediar la solicitud del interesado que se manifiesta al llenar el formulario registral.

El aludido principio de rogación tiene dos excepciones:

- 1) La hipoteca legal, que debe ser anotada de oficio por el registrador, al momento de inscribir un contrato de compra venta de un inmueble en el cual no se ha cancelado totalmente el precio pactado, y

- 2) El caso de un error material en la inscripción, en el cual el registrador teniendo los antecedentes a la vista puede rectificar el contenido del asiento registral sin solicitud expresa del interesado.

5.6 REQUISITOS DEL ASIENTO DE PRESENTACION

Cada asiento de presentación según lo dispuesto en el art. 138 del R. G. contendrá los siguientes requisitos:

- Nombre del presentante y su domicilio.
- Naturaleza del título que se pretende inscribir y del funcionario que la ha expedido.
- Derecho real que se constituye, declara, modifica limita, transmite, o extingue.
- Indicación de la Sección del Registro donde debe tramitarse la inscripción.

5.7 EFECTOS DEL ASIENTO DE PRESENTACION

La importancia de la vigencia del asiento de presentación radica en que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de presentación del mismo al registro, según lo dispuesto en el art. 143 del Reglamento General. Esto significa que las inscripciones surten efecto de oponibilidad frente a terceros desde que se practicó el asiento de presentación y no desde la fecha de su inscripción.

El asiento de presentación durante el procedimiento de inscripción registral tiene una duración y vigencia de 30 días hábiles dentro de los cuales el título que ingresó al Registro puede salir inscrito. Este es un término perentorio después del cual, fenece la vigencia de dicho asiento y los derechos que se pagaron al Registro por concepto de presentación del título se pierden sin que se extinga el derecho del usuario pues, éste puede volver a solicitar la inscripción del mismo título si, es que antes otro usuario no ha solicitado la inscripción del mismo acto.

Como se aprecia durante la vigencia del asiento de presentación el usuario del mismo está protegido hasta que fenezca dicho plazo,

después del cual quedará expedito el derecho de cualquier usuario de pretender lograr inscribir cualquier otro título.

5.8 PRORROGA DEL ASIEN TO DE PRESENTACION

El asiento de presentación puede ser prorrogado según lo establecido en el art. 145 del Reglamento General cuando:

- a) Se interpone recurso de apelación ante el Tribunal Registral.
- b) Se entabla queja contra el registrador, vinculada al proceso de inscripción.
- c) Si se promueve la Acción Contencioso Administrativa en la vía judicial contra lo resuelto por el Tribunal Registral.

La prórroga del asiento de presentación se hace constar en el Libro Diario.

Encontrándose vigente el asiento de presentación no se podrá inscribir ningún título incompatible con el ya presentado al registro pues esta protegido por la «prioridad registral».

5.9 EL LIBRO DIARIO DEL REGISTRO

El Libro Diario del Registro está conformado por todos los asientos de presentación de los títulos de inscripción que ingresan diariamente al registro en forma cronológica.

Esto es importante porque con esto se da cumplimiento al principio de la PRIORIDAD REGISTRAL, es decir que quien ingresa primero al registro tiene mejor derecho que aquel que quiere hacerlo con posterioridad.

El art. 2016 del Código Civil al respecto señala: «La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro».

Esto se materializa cuando a la sola presentación de la solicitud de inscripción el registro le asigna un número que es el denominado **ASIEN TO DE PRESENTACION**, el mismo que tiene una fecha y hora de ingreso.

La importancia del asiento de presentación es trascendental pues este será el número con el cual se identificará el expediente durante el tiempo que dure el procedimiento de inscripción y luego de que haya culminado el mismo.

Después de inscribirse el título el asiento de presentación se convertirá en lo que se llamará después **EL TITULO ARCHIVADO** que será el que luego servirá para el estudio de títulos de dominio si se trata del registro de propiedad por ejemplo.

Así, cuando uno solicite una copia literal del título archivado 67894 del 25.12.96 en el año 97 estará solicitando la copia de la escritura pública o instrumento con el cual se solicitó y luego practicó la inscripción en el año 96.

5.10 MESA DE PARTES

Luego todos los títulos ingresados durante el día al Libro Diario pasan a la a mesa de partes, de donde son posteriormente distribuidos a la sección registral correspondiente.

5.11 SECCIONES REGISTRALES

En la Sección registral correspondiente los títulos pasan a ser calificados por el registrador competente.

El registro de propiedad comprende 15 secciones en las que están comprendidos todos los distritos de Lima y los registradores nombrados para el ejercicio del cargo, sea como titulares o interinos, tienen asignada una competencia registral por Distritos, es decir un registrador puede firmar inscripciones válidas para el Distrito de Miraflores y Surco, otro para Chorrillos, Carabayllo y Puente Piedra y así sucesivamente.

Es importante esto, pues si un Registrador autoriza inscripciones para otros distritos sin autorización expresa, estas inscripciones carecen de validez.

5.12 LA CALIFICACION REGISTRAL

El Registrador de Propiedad luego de recibir los títulos ingresados durante el día a su sección, los ingresa a su libro denominado **Toma razón**, con el mismo número que ingreso al Libro Diario y para efectos del orden en el control de la calificación registral le asigna una letra que es la inicial del apellido del técnico registral que pre-calificará el título.

La calificación Registral es el análisis minucioso y exhaustivo que realiza el registrador del título que ingresó al Registro. La obligación es personal e indelegable: Art. 2011 C.C., Art. 150 R.G.R.P.

En la práctica está precedida de lo que se denomina la pre-calificación registral que es la que realizan los técnicos registrales, ellos son quienes buscan los antecedentes registrales y preparan el asiento de inscripción.

La calificación registral se realiza teniendo en cuenta: los asientos pre-existentes, la competencia y facultades del funcionario que autoriza o autentica el instrumento, la capacidad de los otorgantes, la observancia de las formas legales establecidas y la licitud del acto que se pretende inscribir.

Todos estos requisitos se comprueban en base al análisis que practica el registrador de los títulos que se le presentan, más los antecedentes registrales que aparecen en la misma partida registral, o en los antecedentes que aparecen en otros registros; por ejemplo si se pretende inscribir un contrato de compra venta en el cual el vendedor ha otorgado poder para que lo representen en tal acto, es necesario verificar en el registro de mandatos y poderes si previamente está inscrito tal poder.

El Código Civil en su art. 2011 establece: 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. Este texto original fue modificado posteriormente por el Decreto Leg. 768 (Primera disposición modificatoria, vigente a partir del 28 de julio de 1993), donde se le añadió el siguiente párrafo: «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 de ingreso al registro».

Este último párrafo ha sido muy cuestionado pues de forma indirecta está limitando la facultad de calificación del Registrador, cuando el instrumento materia de calificación es un Parte Judicial. En la práctica no se viene aplicando ciegamente, pues aún tratándose de partes judiciales, si estos contienen algún defecto evidente, como por ejemplo ser una partida registral de distinto propietario en la que se ordena se practique la inscripción, el Registrador se verá obligado a efectuar la correspondiente calificación. No hay que olvidar sin embargo que la exposición de motivos del Código Civil, en cuanto a calificación registral se refiere, hace alusión a que tratándose de la calificación de los partes judiciales, esta se centrará solamente en las formalidades externas que deben seguir los partes judiciales como por ejemplo la firma del Juez, nombre del Secretario, Juzgado donde se siguió el procedimiento, fecha de la Resolución Judicial, etc.

Dentro del proceso de calificación, el Registrador previamente verificará que se quien pretenda inscribir un derecho esté cumpliendo con el PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO en virtud del cual ninguna inscripción puede realizarse si no está primero inscrito el derecho de donde emana art. 2015 del C.C.

El artículo mencionado tiene algunas excepciones como lo es por ejemplo cuando se trata de una inscripción primera de dominio en el Registro de Propiedad, pues como se trata del primer acto de inscripción, no es factible que se exija el cumplimiento del tracto sucesivo.

5.13 CONSECUENCIAS DE LA CALIFICACION REGISTRAL

El resultado de la calificación registral puede ser que el título salga: inscrito, liquidado, observado o tachado.

INSCRITO: Cuando el título está correctamente adecuado a ley y se ha cumplido con pagar el arancel registral fijado por los registros. El arancel es fijado en proporción al valor de la Unidad Impositiva Tributaria vigente y se actualiza constantemente.

LIQUIDADADO: Es decir cuando el título está listo para su inscripción, pero solamente se ha abonado una parte de los derechos de inscripción al momento de presentarse la solicitud de inscripción. En este caso el título baja del Despacho del registrador a caja con una liquidación de derechos para que se pague, lo que se conoce en la técnica registral, como el «mayor derecho» . Por esto es recomendable que si se sabe que el título esta perfecto para inscribirse, se haga el cálculo de las tasas arancelarias fijadas en el arancel que publica el registro y pagar exacto para evitar pérdidas de tiempo en la liquidación posterior.

OBSERVADO: cuando el título adolece de un defecto subsanable, las observaciones deben de practicarse dentro de los 5 días de ingresado el título al registro y deben de formularse en un solo acto y no de manera sucesiva. Siempre deben de estar legalmente fundamentadas. En este caso el registro entrega al usuario una esquila de observación y se queda con toda la documentación presentada al registro, a fin de que subsane lo antes posible.

TACHADO: La tacha se produce cuando el título adolece de defecto insubsanable, por ejemplo cuando se pretende inscribir la venta de un bien que es de propiedad de un menor de edad, sin contar con la autorización judicial para el caso. En consecuencia el registrador devuelve toda la documentación presentada al registro .

5.14 RECURSO DE APELACION

La garantía de la doble instancia propia del procedimiento judicial también es propia del procedimiento registra. En materia de Registros originariamente se tenía tres instancias que eran las encargadas de calificar los títulos. Registrador, Comisión Facultativa y Junta de Vigilancia, hoy sólo son dos: el propio registrador y el Tribunal Registral, con cuyo pronunciamiento se agota la vía administrativa.

En cuanto a su denominación tenemos que el art. 5 de la Ley 26366 hace referencia a este ente como «segunda instancia registral» para después adoptar el nombre de Tribunal Registral por disposición interna del Registro..

El recurso debe plantearse dentro de la vigencia del asiento de presentación es decir dentro de los 30 días hábiles después de la fecha de presentación del título al registro y debe contener los siguientes requisitos:

- Escrito dirigido al registrador.
- Nombre y domicilio del apelante, para efectos de las notificaciones.
- Acto del que se apela y la razón de la impugnación.
- Lugar, fecha de la apelación, firma del apelante.
- Firma de abogado.
- Recibo de pago de derechos por apelación.

Estos requisitos son importantes, puesto que si no se cumple con uno de ellos el Tribunal puede declarar la inadmisibilidad del recurso.

El Tribunal no tiene plazo fijado en la ley para pronunciarse sobre las apelaciones. La recarga de trabajo es tan grande que recientemente se han implementado dos Salas que resuelven las apelaciones una de ellas es la Sala de propiedad y otra la Sala de Personas jurídicas cada una de las cuales está integrada por tres vocales y es presidida por uno de ellos. Los vocales informan los expedientes antes de adoptarse la resolución final.

Si el Tribunal confirmara la observación del registrador después de notificado su pronunciamiento al interesado, éste tiene 20 días para cumplir con lo solicitado, subsanando la observación. Si no se subsanan las observaciones el título va para la tacha y se produce la caducidad del asiento de presentación, con lo cual el usuario pierde los derechos de presentación y búsqueda pagados al Registro a través de las tasas fijadas por el Registro. Esto claro está sin perjuicio de que el usuario pueda presentar nuevamente sus títulos ala ORLC para lograr la inscripción correspondiente.

Si el interesado no está conforme con el fallo, tiene 30 días para acudir al Poder Judicial, pues con el fallo del Tribunal se agota la vía administrativa.

El Tribunal Registral también puede revocar la tacha u observación formulada por el Registrador y puede disponer se practique la inscripción definitiva del título. En tal fallo puede o no disponer alguna sanción al registrador si fuere el caso o de lo contrario solamente ordenar la inscripción.

5.15 IMPUGNACION ANTE EL PODER JUDICIAL

Si el interesado no está conforme con el fallo del Tribunal Registral quien previamente ha confirmado la tacha u observación practicada por el Registrador, puede acudir al Poder Judicial vía la Acción Contencioso Administrativa para hacer valer sus derechos.

Es competente para recibir tal petición la Sala Civil de turno según lo dispuesto en el art. 542 del C.P.C. El proceso se sigue en procedimiento abreviado y la demanda debe de iniciarse dentro de los 30 días de notificada la resolución del Tribunal. El art. 146 del R.G. también establece que dicha demanda debe anotarse preventivamente en el Registro pues caso contrario caducará el asiento de presentación.

El interesado aún después de esta resolución de la Sala Civil respectiva tiene el derecho a interponer el recurso de nulidad ante la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema según lo dispuesto en el art. 35 inc. 2 de la L.O.P.J.

5.16 RECTIFICACIONES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Por el principio de legitimación registral quien tiene un derecho inscrito en el registro, es mantenido en su derecho mientras no se rectifique o se declare judicialmente la nulidad de la inscripción, al respecto el art. 172 nos dice: los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la Ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero pueda ser inducido a error o perjudicado. El Poder Judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción.

Esto nos lleva a afirmar que la nulidad de una inscripción sólo prospera en la vía judicial y nunca en un procedimiento administrativo de nulidad de inscripción registral.

5.17 CONCLUSIONES

El procedimiento de inscripción registral es *suigeneris*, tiene nor-

mas y principios propios que no se aplican en el proceso civil ni en los juicios de procedimiento abreviado ni en los de conocimiento.

Todo el proceso de inscripción va dirigido a que se de la publicidad registral de los actos y contratos inscritos en el registro.

Se trata a simple vista, de un procedimiento breve pero que dada la calificación registral a que son sujetos los títulos inscribibles, y al no reunir los títulos presentados al registro los requisitos exigidos por ley para su inscripción, se torna largo, complejo, costoso y engorroso para los usuarios.

Los términos son perentorios y cuando el usuario no actúa dentro de la vigencia del asiento de presentación, el título sale «tachado» y en consecuencia pierde el usuario los derechos que por concepto de presentación pago al Registro.

Todos los actos y contratos inscribibles en los registros tradicionales siguen el mismo procedimiento.

El procedimiento de inscripción actualmente es mecánico, se espera que en un futuro no muy lejano el procedimiento de inscripción en Lima y en las oficinas registrales regionales de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos, se realice mediante el uso de computadoras lo cual facilitará el desarrollo del procedimiento y facilitará el acceso al usuario de los servicios.

Actualmente en la Oficina Registral de Lima y Callao, para alegría de los usuarios se viene implementando el asiento electrónico registral, el cual lleva también incorporada la firma del registrador. Además se ha implementado un nuevo sistema de seguridad que consiste en la utilización de un *scanner* que registra la huella digital del registrador que autoriza la inscripción, junto con su código secreto de acceso al sistema, lo cual impide que algún usuario no autorizado acceda a su terminal y realice alteraciones o practique inscripciones indebidas.

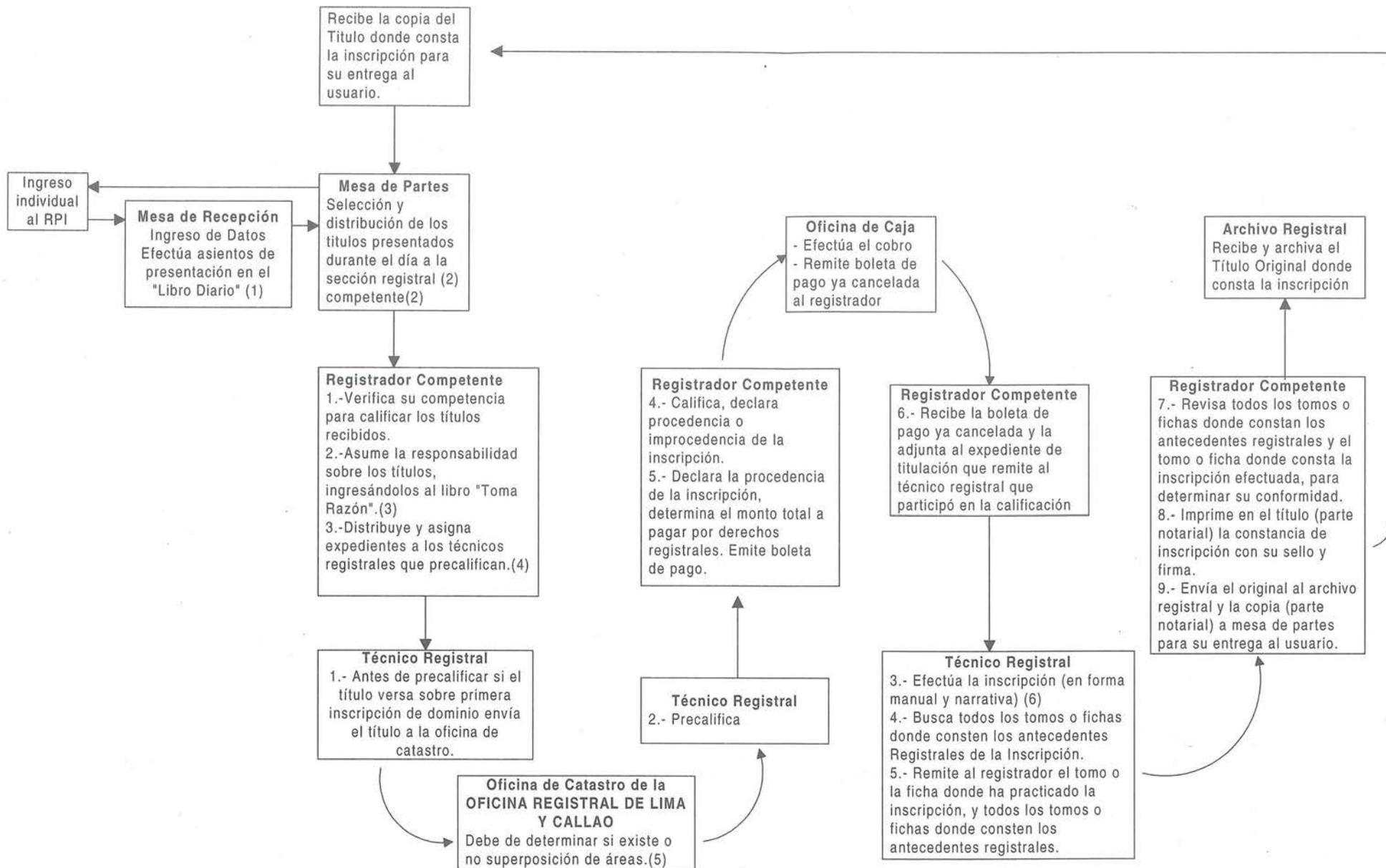
Asimismo, tenemos que se ha unido en un solo paso del procedimiento de inscripción, la presentación de los títulos en el Libro Diario y en Caja, de tal manera que al momento de presentar el título se pagan los derechos correspondientes, así se ahorra tiempo al usuario.

De otro lado tenemos que se viene trabajando en lo que es la interconexión de las oficinas regionales con la principal, de manera que también todas las oficinas estén interconectadas entre sí. Adicionalmente puede señalarse que ya la ORLC tiene un espacio en INTERNET, en el cual se ofrece toda la información que puedan requerir los usuarios sobre inscripciones, actos inscribibles, requisitos, etc. de manera similar a las pantallas interactivas que ofrecen información al público dentro de las instalaciones de la institución. Como se puede apreciar, poco a poco se va modernizando la técnica de inscripción y en un futuro no muy lejano, el sistema de inscripción de las oficinas que integran la Superintendencia Nacional de los Registros será el mismo proceso computarizado que utiliza el Registro Predial desde 1990, o será superado aún más en su tecnología

5.18 ANEXOS

- 5.18.1. Flujograma del procedimiento de inscripción registral-Registro de la Propiedad Inmueble (SUNARP).
- 5.18.2. Organigrama de la Oficina Registral de Lima y Callao.
- 5.18.3. Arancel de Derechos Registrales de la ORLC.
- 5.18.4. Modelo de Escritura Pública de Compra Venta.
- 5.18.5. Modelos de Fichas de Inscripción.
 - Registro de Personas Naturales.
 - Registro de Personas Jurídicas.
 - Registro de Propiedad Inmueble.
 - Registro de Propiedad Mueble.
- 5.18.6. Certificaciones que expide el registro.
 - Copia literal.
 - Copia Certificada de Asientos de Dominio (tomos).
- 5.18.7. Modelo de Asiento Electrónico del Registro de la Propiedad Inmueble-ORLC.
- 5.18.8. Modelo de liquidación de Derechos Registrales-ORLC.
- 5.18.9. TUPA de Registros Públicos.

5.18.1. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (SUNARP)

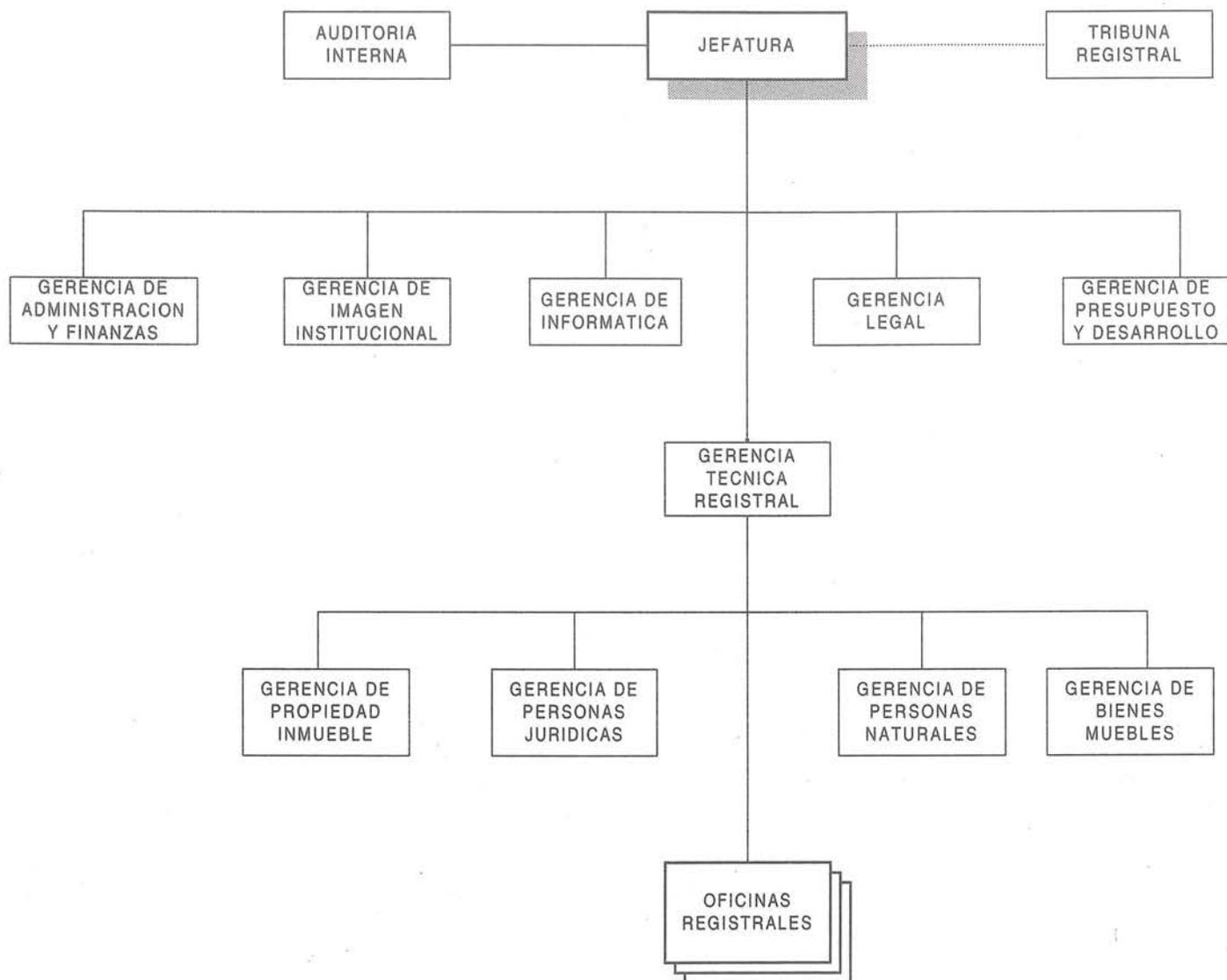


1) Para ello debe presentar el usuario el título y copia del mismo (Parte Notarial acompañado del certificado de pago de los derechos registrales. Hoy el ingreso al diario y caja se hacen juntos.
 2) Cada sección comprende 2 ó más distritos, tiene un registrador y entre 8 y 12 técnicos registrales.
 3) Numera los títulos respetando el mismo número con que ingresaron al "Libro Diario", pero esa numeración no determina el orden de calificación e inscripción de los títulos.

4) Para distribuirlos les asigna una letra que corresponde a la inicial del apellido del técnico registral que trabaja el expediente pero Esa distribución es discrecional y arbitraria.
 5) El sistema del RPI no incorpora información geográfica ni puede realizar una efectiva constatación de superposición de áreas.

6) Las inscripciones se practicaban ya sea en tomos o en fichas dependiendo donde se hubiesen practicado las inscripciones anteriores. Hoy solo se trabaja con fichas.
 - Si las inscripciones eran en tomo se hacían a mano (puño y letra)
 - Si las inscripciones eran en fichas se hacían a máquina.
 A partir de la Rs 124-97 SUNARP se usa una nueva técnica de inscripción: Asientos electrónicos grabados en medios que aseguran su inalterabilidad, apoyada por un dispositivo, de captura de huella digital en calidad de firma electrónica.

5.18.2. ORGANIGRAMA DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO



5.18.3. ARANCEL DE DERECHOS REGISTRALES DE LA ORLC.

Pág. 159502

El Peruano **NORMAS LEGALES**

Lima, sábado 2 de mayo de 1998

30. FABRICA DE COCINAS A GAS S.A.
31. FABRICA DE TEJIDOS MARANGANI S.A.
32. FABRICANTES NEUTRO GLASS S.A.
33. FACTORIA QUEZADA HNOS. S.A.
34. FERRO SERVICIOS S.A.
35. FLEXO PLAST S.A.
36. FORESTAL AMAZONAS S.A.
37. FORMATEX S.A.
38. GRAFINAL S.A. GRAFICA COMERCIAL E INDUSTRIAL
39. FUNDICION DE METALES SOL DEL PERU S.A.
40. GENERAL PRODUCTS CO. S.A.
41. H. M. REPRESENTACIONES S.A.
42. HEINRICH INGS. S.R.L.
43. HILANDERIA DE ALGODON PERUANA S.A.
44. HIOECHIST PERUANA S.A.
45. IHESA ARTICULOS PLASTICOS S.A.
46. INDUSTRIA DE ESTAMPADOS METALICOS S.A.
47. INDUSTRIAL CARTONERA Y PAPELERA S.A.
48. INDUSTRIAL PUNCHANA
49. INDUSTRIAL TUMI S.A.
50. INDUSTRIAS SAN JOSE S.A.
51. INDUSTRIAS TECNIART S.A.
52. INDUSTRIAS YANATEX SRL.
53. ITAL CERAMICA S.A.
54. JEAN EXPORT CORPORATION S.A.
55. JOYEROS PERUANOS S.A.
56. LAMINADORA IQUITOS S.A.
57. LANFRANCO MONIER S.A.
58. LINEA NUOVA S.A.
59. LIOFILIZADORA DEL PACIFICO S.R.LTDA.
60. MANUFACTURAS METALICAS S.A.
61. MARTINEZ & LINARES S.A.
62. MEDIDORES INCA S.A.
63. MOBIL OIL DEL PERU S.A.
64. MOSAICOS POMABAMBA S.A.
65. OAKES DEL PERU S.A.
66. OMNIAGRO S.A.
67. OROPLAT S.A.
68. PERU DENIM S.A.
69. PETROLUBE S.A.
70. POLISACOS S.A.
71. POSTES S.A.
72. PREFABRICADOS DE CONCRETO AREQUIPA S.A.
73. PRODUCTOS ALIMENTICIOS LA MODERNA S.A.
74. QUIMICA UNIVERSAL S.A.
75. R.R. INDUSTRIAS S.A.
76. RADADORES ANDINOS S.A.
77. SOCIEDAD INDUSTRIAL TEXTIL S.A. SITEX
78. SURPACK S.A.
79. T. J. CASTRO S.A.
80. TABLEROS PERUANOS S.A.
81. THERMOS DEL PERU S.A.
82. TRANSANDINA DE ALIMENTOS S.A.
83. TUBOPLAST S.A.
84. V C INTERNATIONAL CORPORATIONS S.A.

4654

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

Aprueban el Arancel de Derechos Registrales

RESOLUCION JEFATURAL
N° 189-98-ORLC/JE

Lima, 29 de abril de 1998

Visto los Oficios N° 086-98-SUNARP/SN de fecha 21-4-98 y N° 094-98-SUNARP/SN de fecha 27-4-98 del Superintendente Nacional de los Registros Públicos;

CONSIDERANDO:

Que, la Oficina Registral de Lima y Callao es un organismo público desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con autonomía registral, económica y administrativa conformante del Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley N° 26366;

Que, mediante Decreto Supremo N° 35-94-JUS, se integró el Certificado de Gravámenes y la Copia Literal de Dominio en un solo documento denominado "Certificado Registral Inmobiliario", cuya tasa se fija en porcentaje de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT);

Que, por Decreto Supremo N° 37-94-JUS, se aprobó el Arancel de Derechos Registrales de la ex Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles, en porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT);

Que, por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 072-98-SUNARP de fecha 3 de abril de 1998, se ha normado la inscripción de los contratos de prenda global y flotante sobre bienes fungibles, así como de los actos que regulen, modifiquen o extingan la garantía otorgada, fijándose asimismo las tasas registrales por los servicios de inscripción y de certificado registral prendario, los que deben incluirse en la actual estructura del Arancel de Derechos Registrales de la Oficina Registral de Lima y Callao;

Que, de la revisión de las normas aprobatorias de los aranceles de los diversos Registros incorporados bajo la administración de la Oficina Registral de Lima y Callao, se ha advertido la ausencia de regulación de los derechos de tramitación o de inscripción de algunos actos así como de algunos servicios, debiendo subsanarse en armonía con lo prescrito en el Artículo 2° de la Ley N° 26366;

Que, mediante Decreto Supremo N° 177-97-EF publicado el 30.12.97 se ha aprobado a partir del 1 de enero de 1998, el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) cuyo monto es de DOS MIL SEISCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 2 600,00) como índice de referencia en las normas tributarias, siendo de aplicación para efectos de las tasas establecidas en el Arancel señalado en el tercer considerando;

Que, mediante el Oficio N° 0130-98-SUNARP/GPD/GG de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se dispone que la actualización de los montos de las Tasas Registrales se efectuarán con excepción de los servicios correspondientes al Registro de Propiedad Vehicular y del Registro de Prenda de Transporte;

Que, a fin de dar cumplimiento a los citados dispositivos legales, se requiere aprobar la actualización de los montos de las Tasas Registrales en Nuevos Soles, del Arancel de Derechos Registrales de la Oficina Registral de Lima y Callao; y,

De conformidad con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 022-95-SUNARP y en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 29° inciso a) del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 04-95-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la actualización de los montos de las Tasas Registrales en Nuevos Soles, del Arancel de Derechos Registrales de la Oficina Registral de Lima y Callao para el Ejercicio Económico 1998, de acuerdo al anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2°.- Precisar que en los casos a que se refiere el cuarto considerando de la presente Resolu-

ción, serán de aplicación los derechos genéricos establecidos en el Decreto Supremo N° 37-94-JUS.

Artículo 3°.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día 4 de mayo de 1998.

Regístrese y comuníquese.

HERNAN MARTINEZ QUIÑONES
Jefe de la Oficina Registral de Lima y Callao

ANEXO

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
ARANCEL DE DERECHOS REGISTRALES

| CONCEPTO | % UIT | MONTO S/. |
|--|-------|-----------|
| A. DERECHOS DE TRAMITACION | | |
| Por presentación, estudio, búsqueda de títulos y demás trámites, previos a la inscripción de cada acto o contrato referente a: | | |
| REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE | | |
| 1. Por inmatriculación o primera de dominio. | 1,08 | 28,00 |
| 2. Por urbanización, declaración de fábrica y reglamento de propiedad horizontal. | 1,08 | 28,00 |
| 3. Por independización y acumulación con apertura de nuevo folio o ficha. | 0,36 | 9,00 |
| 4. Por otros actos o contratos secundarios. | 0,24 | 6,00 |
| 5. Por inmatriculación de buques. | 1,79 | 47,00 |
| 6. Por primera de dominio de Embarcaciones Pesqueras. | 3,00 | 78,00 |
| 7. Por otros actos secundarios de Embarcaciones Pesqueras. | 0,60 | 16,00 |
| REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS | | |
| 1. Por constitución de personas jurídicas. | 0,60 | 16,00 |
| 2. Por constitución de sociedades, empresas individuales de responsabilidad limitada y sociedades civiles. | 1,08 | 28,00 |
| 3. Por sucesiones y poderes especiales de sociedades extranjeras. | 1,20 | 31,00 |
| 4. Por arrendamientos financieros, emisión de bonos y cambio de domicilio. | 0,24 | 6,00 |
| 5. Por directorios, poderes, gerentes y demás mandatarios. | 0,36 | 9,00 |
| 6. Por otros actos o contratos secundarios. | 0,24 | 6,00 |
| REGISTRO DE PERSONAS NATURALES | | |
| 1. Por constitución de comerciantes individuales. | 1,08 | 28,00 |
| 2. Por poderes de comerciantes individuales. | 0,36 | 9,00 |
| 3. Por poderes de personas naturales. | 0,24 | 6,00 |
| 4. Por sucesión intestada. | 0,24 | 6,00 |
| 5. Por testamentos. | 0,24 | 6,00 |
| 6. Por otros actos o contratos secundarios. | 0,24 | 6,00 |
| REGISTRO DE BIENES MUEBLES | | |
| 1. Por constitución de prenda industrial. | 0,24 | 6,00 |
| 2. Por constitución de prenda agrícola. | 0,24 | 6,00 |
| 3. Por otros actos o contratos secundarios. | 0,24 | 6,00 |
| B. DERECHOS DE INSCRIPCIÓN | | |
| 1. Por la inscripción de cada acto o contrato susceptible de valorización, así como la emisión de bonos, excepto de derechos de garantía: tres (3) por mil del valor del acto o contrato. | | |
| 2. Por la inscripción del arrendamiento financiero y predial: 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 del valor del acto o contrato. | | |
| 4. Por la inscripción de contratos de constitución, regulación o modificación de prenda global y flotante sobre bienes fungibles, así como de su extinción: Uno punto cinco (1.5) por mil del valor de la afectación. | | |
| 5. Por la inscripción o anotación de cada acto o contrato no susceptible de valorización. | 0,24 | 6,00 |
| 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 | 10,00 |
| 3. Por la inscripción de primera de dominio: dos (2) por mil del 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 hipoteca naval, cesión de hipoteca, 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 | 36,00 |
| 14. Por la inscripción del cambio de denominación o razón social del propietario de la embarcación. | 0,40 | 10,00 |
| 15. Por la inscripción del cambio de nombre, matrícula o características de la embarcación. | 0,50 | 13,00 |
| 16. Por la inscripción de resoluciones judiciales. | 0,50 | 13,00 |
| 17. Por la inscripción de anotación preventiva sujeta a plazo de caducidad o prórroga de dicha anotación. | 0,50 | 13,00 |
| 18. Por la inscripción de demanda no referida a un valor determinado. | 0,50 | 13,00 |
| 19. Por la inscripción de rectificación de asiento no imputables al registrador. | 0,50 | 13,00 |
| REGISTRO PUBLICO DE AERONAVES | | |
| 1. Por inscripción o cancelación de matrícula peruana definitiva o provisional. | 9,96 | 259,00 |
| 2. Por inscripción de cesión de posición contractual. | 9,96 | 259,00 |
| 3. Por inscripción de transferencia de dominio de aeronaves. | 9,96 | 259,00 |
| 4. Por inscripción de contratos de arrendamiento de aeronaves. | 9,96 | 259,00 |
| REGISTRO PUBLICO DE HIDROCARBUROS | | |
| 1. Por inscripción de empresas petroleras y/o asociaciones en participación. | 26,00 | 676,00 |
| 2. Por inscripción de subcontratistas de servicios petroleros. | 16,00 | 416,00 |
| 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 | 299,00 |
| 4. Por vigencia anual de calificación técnica, económica y legal de subcontratistas. | 9,50 | 247,00 |
| 5. Por inscripción de poder especial (directorío, revocatoria, aceptación, etc.). | 8,50 | 221,00 |
| 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 | 221,00 |
| 7. Por inscripción de contratos petroleros en todas sus modalidades. | 40,00 | 1,040,00 |

8. Por inscripción de contratos de servicios petroleros. 8,00 208,00

REGISTRO FISCAL DE VENTA A PLAZOS

1. Por la inscripción de venta a plazos: ocho décimos (0,8) porcentuales del valor del contrato.
 2. Por la inscripción del refinanciamiento y reconocimiento de deuda del contrato de venta a plazos.
 3. Por la inscripción de la cancelación de asiento y/o resolución de contrato; cesión de crédito y cesión de posición contractual; restitución por cesión indebida de un bien mueble inscrito.

C. CERTIFICADOS Y COPIAS

1. Por certificarlo negativo de propiedad por persona: De Lima u otra Oficina Registral De Lima y Callao 0,24 6,00
 0,60 16,00
 2. Por certificado positivo de propiedad por cada inmueble (Lima u otra Oficina) 0,48 12,00
 3. Por certificado positivo de propiedad por cada inmueble (Lima y Callao) 0,84 22,00
 4. Por certificado negativo y/o positivo de sucesión intestada y testamento. 0,24 6,00
 5. Por certificado de gravámenes, compendiosos, vigencias, prendas industrial, así como certificados de inscripción de inmuebles y otros:
 Inscripción en tomos 0,60 16,00
 Inscripción en fichas 0,60 16,00
 6. Por copias literales, por cara o llana:
 Por sistema fotostático y/o impresión. 0,12 3,00
 Mecanografiado y/o microfilm. 0,24 6,00
 7. Por Certificado Registral Inmobiliario, por cara o llana. 0,72 19,00
 8. Por expedición de constancias del Registro Fiscal de Ventas a Plazos. 0,30 8,00
 9. Por copias certificadas, por carilla o plano del Registro Público de Hidrocarburos. 0,17 4,00
 10. Por constancias de inscripción, vigencia de inscripción y otras constancias del Registro Público de Hidrocarburos. 2,00 52,00
 11. Por copias literales, por cara o llana de Embarcaciones Pesqueras. 0,10 3,00
 12. Por certificado compendioso de dominio o gravamen de Embarcaciones Pesqueras. 0,20 5,00
 13. Por certificado de propiedad única o negativo de dominio de Embarcaciones Pesqueras. 0,20 5,00
 14. Por certificado sobre determinado asiento de presentación, inscripción o anotación sobre la existencia de determinado asiento de Embarcaciones Pesqueras. 0,20 5,00
 15. Por certificado de asiento de presentación y de inscripción en el Registro Público de Aeronaves. 0,76 20,00
 16. Por copias literales, por cara o llana: por sistema fotostático, mecanografiado y/o microfilm del Registro Público de Aeronaves. 0,31 8,00
 17. Por Certificado Registral Prendario, por cara o llana.
 En los numerales del 1 al 17 están incluidos los derechos de búsqueda. 0,72 19,00

D. OTROS SERVICIOS

1. Por búsqueda de partidas de inscripción o anotación. 0,12 3,00
 2. Por manifestación de tomo para conocer los asientos de una partida registral. 0,12 3,00
 3. Por anotación que debe poner el Registrador en cada título, cuando lo solicite el interesado previa confrontación. 0,12 3,00
 4. Por tramitación de solicitudes para la expedición de certificados en Oficinas distritales a la que recurre. 0,12 3,00
 5. Por la interposición de recursos de apelación. 0,24 6,00
 6. Por la expedición de copias simples de fichas de inscripción (cada una). 0,21 5,00
 7. Por autenticación de la firma de un Registrador por cada una y otros servicios no especificados. 0,21 5,00
 8. Por orden de incautación de bienes muebles. 0,30 8,00
 9. Por levantamiento de reserva de dominio del bien mueble. 0,20 5,00
 10. Por autorización para ejercer el cargo de martillero público. 4,60 120,00
 11. Por la expedición de constancias de aptitud para el ejercicio del cargo de martillero público. 0,30 8,00
 12. Por manifestación de tomos, títulos archivados o documentos que obran en el archivo registral de Embarcaciones Pesqueras. 0,40 10,00

13. Por búsqueda de títulos, inscripciones o partidas de Embarcaciones Pesqueras. 0,04 1,00
 14. Por anotación al pie del título del Registro de Embarcaciones Pesqueras. 0,10 3,00

E. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

1. Los Derechos de tramitación, inscripción de títulos, por certificados y otros servicios se abonarán de conformidad con el Decreto Supremo N° 010-83-JUS del 7 de marzo de 1983, al momento de solicitar el servicio.
 2. El Registrador al tachar un título dejará constancia de los derechos de tramitación y de inscripción. En su nueva presentación los derechos pagados por inscripción constituirá pago a cuenta, para cuyo efecto el interesado acompañará obligatoriamente el título con la respectiva anotación de tacha, no procediendo sin este requisito.
 3. La Oficina Registral de Lima y Callao expedirá las copias literales de los títulos presentados, previo pago de las tasas respectivas, las que constituirán instrumentos públicos.

4634

MUNICIPALIDAD DE BARRANCO

Dictan disposiciones referidas a la colocación de propaganda política en el distrito

ORDENANZA N° 008-98-CMB

Barranco, 30 de abril de 1998

EL CONCEJO MUNICIPAL DE BARRANCO

POR CUANTO:

El Concejo en Sesión Ordinaria de la fecha, visto el Proyecto presentado por el Alcalde con respecto a regular y establecer zonas rígidas para el pintado y colocación de propaganda política; y,

CONSIDERANDO:

Que, son funciones de las Municipalidades en materia de acondicionamiento territorial, vivienda y seguridad colectiva, regular y autorizar la ubicación de propaganda política;

Que, conforme la Ley Orgánica de Elecciones N° 26869, Artículo 186°, los partidos, agrupaciones independientes o alianzas, sin necesidad de permiso de autoridad municipal y sin pago de arbitrio alguno, pueden efectuar la propaganda del partido o de los candidatos mediante carteles ubicados en los sitios que para tal efecto determinen las autoridades municipales, debiendo regir igualdad de condiciones para todos los partidos y candidatos;

Que, estando próximas a celebrarse las Elecciones Municipales 1998, es necesario preservar el ornato y armonía de las zonas monumentales y de los ambientes urbano-monumentales del distrito de Barranco, tomando las medidas necesarias para evitar que éstos sean afectados con la colocación de propaganda electoral en forma indiscriminada y dentro de los límites que señalan las leyes, el decoro y las buenas costumbres;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el Art. 36° de la Ley N° 23853 - Orgánica de Municipalidades, el Concejo por mayoría, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

Artículo Primero.- Declárese zona rígida para los efectos de colocación y pintado de propaganda política los siguientes ambientes urbano monumentales declarados por el Instituto Nacional de Cultura:

5.18.4. MODELO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA.

NUMERO: MIL CUARENTIDOS.-

KARDEX: 1107 NUMERO DE MINUTA: 1041 COMPRA - VENTA

QUE OTORGA:

EMMA ANGELICA ISABEL OVIEDO BUSTAMANTE

A FAVOR DE:

MARIA ESTHER BERNALES ROJAS VIUDA DE ISLA

INTRODUCCION.-

EN LA CIUDAD DE LIMA, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, ANTE MI: **SERGIO ARMANDO BERROSPI POLO**, ABOGADO NOTARIO PUBLICO DE ESTA CAPITAL, CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO CERO SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTIDOS (07244242) CON REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE NUMERO ONCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS (11238106).

COMPARECEN;

LAS SIGUIENTES PERSONAS:EMMA ANGELICA ISABEL OVIEDO BUSTAMANTE DE NACIONALIDAD: MANIFESTO SER PERUANA DE ESTADO CIVIL: MANIFESTO SER SOLTERA DE PROFESION U OCUPACION: EMPLEADA. IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO: 08041217. SUFRAGANTE. QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. MARIA ESTHER BERNALES ROJAS VIUDA DE ISLA DE NACIONALIDAD: MANIFESTO SER PERUANA. DE ESTADO CIVIL: MANIFESTO SER VIUDA DE PROFESION U OCUPACION: SU CASA.

IDENTIFICADA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO: 08076850.

SUFRAGANTE. QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. **LAS COMPARECIENTES**, SON MAYORES DE EDAD Y VECINAS DE ESTA CAPITAL, HABLES PARA CONTRATAR E INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO Y, A QUIENES HE IDENTIFICADO DE LO QUE DOY FE, CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO PARA OBLIGARSE, DE LO QUE TAMBIEN DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA Y AUTORIZADA, PARA QUE SU CONTENIDO SEA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA, LA MISMA QUE QUEDA ARCHIVADA EN SU LEGAJO MINUTARIO RESPECTIVO Y CON EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE DE LO QUE TAMBIEN DOY FE Y CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE: MINUTA: SEÑOR NOTARIO DOCTOR SERGIO ARMANDO BERROSPI POLO

SIRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRA-VENTA, QUE OTORGAN DE UNA PARTE, DOÑA EMMA ANGELICA ISABEL OVIEDO BUSTAMANTE, SOLTERA, IDENTIFICADO CON LIBRETA ELECTORAL N° 08041217, CON DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE

CONTRATO EN JR. MONITOR HUASCAR NORTE N° 646, URBANIZACION VENTURA ROSSI - DISTRITO - RIMAC; Y A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **LA VENDEDORA** Y DE LA OTRA PARTE DOÑA MARIA ESTHER BERNALES ROJAS VIUDA DE ISLA, IDENTIFICADA CON L.E. 08076850 CON DOMICILIO EN MONITOR HUASCAR NORTE N° 640 URBANIZACION VENTURA ROSSI - DISTRITO RIMAC, Y A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **LA COMPRADORA** EN LOS TERMINOS SIGUIENTES:

PRIMERO: LA VENDEDORA, ES PROPIETARIA DEL LOTE DE TERRENO URBANO, NUMERO CINCO DE LA MANZANA «E» UBICADO EN LA QUINTA ETAPA DE LA URBANIZACION JAVIER PRADO DEL DISTRITO DE SAN LUIS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, TAL Y CONFORME SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA FICHA N° 244458 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. EL INMUEBLE TIENE UNA AREA DE (200.21 M2.) DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS. Y LOS SIGUIENTES LINDEOS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

- POR EL FRENTE, CON LA AV. ROSA CON 9.00 METROS LINEALES.
- POR LA DERECHA CON EL LOTE 4 CON 22.06 METROS LINEALES.
- POR LA IZQUIERDA, CON EL LOTE 6 CON 22.04 METROS LINEALES.
- POR EL FONDO EL LOTE PARTE DE LOTE 26 Y 27 CON 9.15 METROS LINEALES.

SEGUNDO : LA VENDEDORA, DA A LA COMPRADORA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CLAUSULA PRECEDENTE, TRANSFIRIENDO ASI TODOS LOS DERECHOS DE PROPIEDAD, EL SUELO, SUBSUELO, AIRES Y TODO LO QUE POR DERECHO LE CORRESPONDA.

TERCERO: EL PRECIO PACTADO DE VENTA ES POR LA SUMA DE S/. 12,000 (DOCE MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) QUE SERAN CANCELADOS EN SU TOTALIDAD Y EN EFECTIVO AL MOMENTO DE SUSCRIPCION DE LA PRESENTE MINUTA, AMBAS PARTES ACUERDAN QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDA COMO UNICA CONSTANCIA O RECIBO DE LA SUMA ENTREGADA POR LA COMPRADORA A LA VENDEDORA, POR CONCEPTO DE LA COMPRA VENTA EFECTUADA.

CUARTO: AMBAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO FIJADO Y EL VALOR DEL INMUEBLE EXISTE PERFECTA EQUIVALENCIA Y NO TIENE NADA QUE RECLAMAR POSTERIORMENTE.

QUINTO: LA VENDEDORA DECLARA QUE TRANSFIERE EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, LIBRE DE TODO GRAVAMEN, SIN NINGUN TIPO DE MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE PUDIERA RESTRINGIR SU DERECHO DE PROPIETARIA. ASIMISMO LIBRE DE TODO PAGO PENDIENTE MUNICIPAL O DEUDAS FRENTE AL FISCO.

SEXTO: TODOS LOS GASTOS QUE ORIGINE EL OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA, HASTA SU INSCRIPCION EN LOS REGISTROS PUBLICOS, SERAN DE CUENTA Y CARGO DE LA COMPRADORA.

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS CLAUSULAS DE LEY, CUIDE DEL INSERTO Y SIRVA PASAR PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE ESTA CAPITAL.

LIMA, 26 DE AGOSTO DE 1997.

UNA FIRMA ILEGIBLE DE EMMA ANGELICA ISABEL OVIEDO BUSTAMANTE - L.E. N° 08041217.

UNA FIRMA DE MARIA ESTHER BERNALES ROJAS VDA. DE ISLA - L.E. N° 08076850.

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR EL DOCTOR MARCO A. LENGUA PAREDES, ABOGADO, CON REGISTRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 18331.

CONCLUSION: FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LAS COMPARECIENTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, AFIRMANDOSE Y RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 3455362 Y TERMINA EN LA FOJA CON NUMERO DE SERIE 3455358 VUELTA, HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS, CONFORME AL ARTICULO 59, INCISO J, DEL DECRETO LEY NUMERO 26002 (VEINTE Y SEIS MIL DOS).

ANTE MI EL NOTARIO PUBLICO QUE SUSCRIBE Y AUTORIZA CON FECHA QUINCE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTISIETE (1997). DE TODO LO QUE DOY FE.

FIRMADO: EMMA ANGELICA ISABEL OVIEDO BUSTAMANTE.

FIRMADO: MARIA ESTHER BERNALES ROJAS VIUDA DE ISLA.

LIMA, 03 DE NOVIEMBRE DE 1997.

M-

| | |
|---|--|
| Mandante(s) ROMERO LATURE, HUGO JAVIER; PERCIANO, CASADO | Mandatario(s) LA TORRE MONTOYA, JOSE GASTON |
|---|--|

| PRESENTACION - DIARIO | | | | | |
|-----------------------|-----|-----|-------|------|---------|
| Día | Mes | Año | Hora | Tomo | Asiento |
| 4 | 6 | 97 | 14:07 | 399 | 90920 |

Escritura Pública del 17.05.97, otorgada ante el notario de Lima, Dr. Sergio Armando Berrospi Polo.

FACULTADES:

Para que lo represente ante toda clase de autoridades con las facultades contenidas en los art. 74 y 75 del Código Procesal Civil. Para cobrar los alquileres de la casa ubicada en la Av. Prolongación Matellini Mz. M lote 5 Urbanización Sta. Leonor, Chorrillos, podrá renovar el contrato, o alquilarlo a terceras personas, para abrir cuentas de ahorro, cuentas corrientes, depositar, retirar y girar cheques, cobrar letras y endosarlas. El poderdante se identifica con L.E. 07040903. D.E.S./13.20 Rec.63220.- Lima, 05.06.97.-

[Handwritten signature]
 DR. SERGIO ARMANDO BERROSPI POLO
 Registrador Público
 E.R.I.C.

[Stamp: COPIA DE LA... REGISTRADO... QUE SE...]

| | | |
|-----------------|------------------|--|
| b) Ampliaciones | c) Sustituciones | d) Revocaciones, renunciaciones, extinción del Poder |
| | | |
| | | Legalizado |
| | | Continúa al dorso |

| PRESENTACION - DIARIO | | | | | |
|-----------------------|-----|-----|-------|------|---------|
| Día | Mes | Año | Folio | Tomo | Asiento |
| 28 | 05 | 97 | 14.48 | 398 | 86774 |

SUSTITUCION DE REGIMEN PATRIMONIAL:
SANCHEZ BAZAN, Rufino
ORIHUELA ORE DE SANCHEZ, Virginia Alicia

Mediante Escritura Pública del 27 de mayo de 1997, otorgada ante el Notario, Sergio Armando Berrospi Polo, los cónyuges convienen en sustituir el régimen patrimonial de Sociedad de gananciales por el de Separación de Patrimonios.-Derechos: S/. 13.20. Recibo: 44841.-Lima, 29 de mayo de 1997. 134.

Dra. MILAGRITOS LUCAR VILLAR
Registrador Público
DRLC

COPIA SIMPLE
DEL ASIENTO DE
INSCRIPCION A QUE SE
REFIERE LA ANOTACION
QUE SE ADJUNTA

| | |
|------------|----------------------|
| Legalizada | Continúa al dorso |
|------------|----------------------|



OFICINA REGISTRAL DE
Lima y Callao

Formulario 2A
**Registro de
Personas Jurídicas**

2A

(Sivase escribir las especificaciones en mayúsculas)

Señor Registrador Público

1 Yo,

| | | |
|------------------|------------------|---------|
| Apellido Paterno | Apellido Materno | Nombres |
|------------------|------------------|---------|

Identificado con: L.E. C.I. C.E. solicito

2

COPIA LITERAL

CERTIFICADO DE VIGENCIA

3

Datos registrales de inscripción

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Sociedad anónima | <input type="checkbox"/> Sociedad comercial de responsabilidad limitada | <input type="checkbox"/> Empresa individual de responsabilidad limitada |
| <input type="checkbox"/> Poder | <input type="checkbox"/> Asociaciones | <input type="checkbox"/> Comunidades campesinas |
| <input type="checkbox"/> Cooperativas | <input type="checkbox"/> Otros <input type="text"/> | |

(Especificar)

(Razón social de la persona jurídica)

Marcar con una "x" la opción seleccionada y escriba el número correspondiente

| | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Ficha N° <input type="text"/> | | | |
| <input type="checkbox"/> Tomo N° <input type="text"/> | Fojas N° <input type="text"/> | Asiento N° <input type="text"/> | |
| <input type="checkbox"/> Título Archivado N° <input type="text"/> | Fecha <input type="text"/> | | |

Especificaciones adicionales

Firma del Solicitante

4

Solo para el área registral

Código del trabajador: Expedido: Liquidado: Fecha: / /

Reservado para tesorería

N° 0159592

Denominación: JULIO S. VARGAS S.A.

S/.90.00 Recibo :54358

Constituida por Escritura Pública de 21 de Junio de mil novecientos noventa y seis otorgadas ante el Notario de Lima Sr. SERGIO ARMANDO BERROSPÍ POLO.

| PRESENTACION - DIARIO | | | | | | |
|-----------------------|-----|-----|-------|------|---------|--|
| Día | Mes | Año | Hora | Tomo | Asiento | |
| 20 | 06 | 97 | 14:36 | C399 | 105097 | |

Socios Fundadores y Aportes:

- JULIO SERGIO VARGAS LOPEZ, peruano, comerciante, soltero; con 90 acciones.
- JORGE ANDRES CARMENAS CUBILLAS, peruano, contador, soltero; con 5 acciones.
- MARIA BEATRIZ CARRASCO ARIZAGA, peruana, su casa, soltera; con 5 acciones.

Objeto: Prestar servicios de fabricación, confección, venta, distribución, importación y exportación de artículos de vestir en general.

Fecha de iniciación de las operaciones Fecha de minuta: 15-06-97 Duración Indeterminada.

Domicilio Lima, pudiendo establecer sucursales en cualquier lugar del país o del extranjero.

Capital social S/ 1.000.00 nuevos Soles, dividido en 100 acciones, nominativas, de S/ 10.00 nuevos soles cada una.

Régimen de la Junta General. El Quórum es De conformidad con los arts. 133 y 134 de la LGS.

La Junta Ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año dentro del primer trimestre, con el fin de aprobar o desaprobado la gestión, social, cuentas de balance disponer la aplicación de las utilidades, fijar la remuneración del Directorio, elegir a los miembros del Directorio, dando representación a la minoría mediante el sistema del voto acumulativo. La Junta extraordinaria se reunirá con el objeto de reanovar a los miembros del Directorio, modificar el estatuto, aumentar o disminuir el capital, emitir obligaciones, disponer investigaciones, auditorías y balances, transformar, fusionar, disolver y liquidar la sociedad y tomar decisiones que la ley o el estatuto lo señalen.

Régimen del Directorio.- Se compone de 3 miembros. Su duración es de 2 años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Facultades De conformidad con la LGS.

Régimen de la Gerencia.- El Gerente es nombrado por el Directorio.

Facultades Del Gerente General: A) SOLA FIRMA: A) Dirigir la actividades de la sociedad... B) Cuidar que la contabilidad esté al día... C) Ejecutar todos los actos, operaciones y contratos requeridos para realizar importaciones y exportaciones de productos... D) y E) Realizar las operaciones bancarias y de títulos valores contenidos en el estatuto. F) Realizar cualquier clase de operaciones bancarias y financieras bajo cualquier forma o modalidad. G) Adquirir, vender, arrendar v/o gravar los bienes muebles v/o inmuebles que constituyan el activo fijo v/o negociable de la sociedad. H) Depositar, comprar, vender y retirar valores, alquilar cajas de seguridad, abrirlos, operarlas y cancelarlas. I) Otorgar toda clase de fianzas... J) Suscribir todo tipo de documentos públicos y/o privados en los que intervenga la sociedad... K) Representar a la empresa ante toda clase de autoridades, sean políticas, administrativas, municipales o judiciales, en juicio o fuera de él, con las facultades contempladas en los arts. 74 y 75 del D.F.C.

Distribución de Utilidades: De conformidad con la LGS.

Régimen para la Disolución y Liquidación de la Sociedad: De acuerdo con la LGS.

Queda designado como miembros del Primer Directorio: JULIO SERGIO VARGAS LOPEZ, MARIA BEATRIZ CARRASCO ARIZAGA, JORGE ANDRES CARMENAS CUBILLAS. Se designa igualmente como Gerente General a JULIO SERGIO VARGAS LOPEZ. Lima, 30.07.97

Miguel
Dr. MIGUEL BELGADO VILLANUEVA
Registrador Público (e)
ORLC

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
COPIA SIMPLE DEL ASIENTO DE INSCRIPCION A QUE SE REFERE LA ACTA QUE SE ADJUNTA
Sub-Director

Continúa al dorso

B) aumento de capital y otras mod. estatuto

-1-FUSION.- Por E.P. de 9-8-96, Nct. Sergio Armando Berrospi Polo y JGE de 4-6-96, se acordó FUSIONAR LA SOCIEDAD DEL RUBRO , con la INMOBILIARIA JAL S.A. inscrita en la ficha N° 40411 disolviéndose esta sin liquidarse y asumiendo la sociedad del rubro sus activos y pasivos, y quedando como consecuencia modificado el Art. 5º.-El capital de la empresa es S/ 346,118.00 representado y dividido en 346,118 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas. Pres. hs. 14.30 del 22-08-96, asiento 134530 del tomo 329 del diario.- Derechos S/. 14.30 rbo.nº 128348.-Lima, 28-09-96-95252.-

[Signature]
 Dra. COYMA ANASTASIA GARCÍA ALARCON
 Registrador Público
 ORLC

29 ABO. 1996

i.- Por Junta General de Accionistas del 12.08.96 se acordó designar a: VIOLETA SEGU ALLISON para que suscriba la minuta y escritura pública y cualquier otra documento necesario respecto a la venta de la unidad inmobiliaria ubicada Av. Camino Real N° 845. Así y en extenso consta de copias del acta certificadas por Not. Sergio Berrospi Polo el 04.03.97. Título pres. a las 11:10 del 05.03.97 bajo N° 36838.- Der. S/ 16.5 en Rec. 24706.- Lima, 07.03.97.

[Signature]
 RICARDO JUAN CUADROS BUSTICS
 Registrador Público
 ORLC

MINUTA
 DEL ASIENTO
 EN LA QUE SE
 OTORGA
 LA VENTA

1.-Conste del título archivado que diere mérito para la inscripción del asiento 1B que la fecha de inscripción del asiento es 28/08/96 La rectificación se realiza en virtud a la RPD 19235 del 12/9/96 y art. 175 Rg. Inscp. Lima 16 de setiembre de 1996.

[Signature]
 Dr. MARIO GINÓ BENVENUTO HUACUA
 Registrador Público
 ORLC

5.18.6. CERTIFICACIONES QUE EXPIDE EL REGISTRO.

ENTREGA
OFICINA REGISTRAL DE
LIMA y Callao
CALLE 213 - SEGUNDA
Señor Registrador Público



Formulario 1A
**Registro de la
propiedad inmueble**
(Sírvase escribir las especificaciones en mayúsculas)

1A

1 Yo. SARRERIN VALDEP MILTOPE
Apellido Paterno Apellido Materno Nombres

Identificado con: L.E. C.I. C.E. 08993166 solicito:

COPIA LITERAL

2 Datos registrales de inscripción

SOTJO DE LA SARRIN ALBERTO
Apellido Paterno Apellido Materno Nombres

(Razón Social / Causante)

Marcar con una "x" la opción seleccionada y escribir el número correspondiente

Ficha N° 22316 27306
 Tomo N° 1 Fojas N° Asiento N°
 Título Archivado N° Fecha

Especificaciones adicionales:
COPIA DE LA FICHA

[Firma]
Firma del Solicitante

3 Sólo para el área registral

Código del trabajador: Expedido: Liquidado: Fecha:

Reservado para tesorería

BOLETA DE PAYTES

Fecha: 2005/05/27 Hora: 13:45:51
C.I. - PROPIEDAD INMUEBLE
DERECHO DE SOLICITUD: 70
S/ *****1.00

Nº 0165782

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
 Provincia de Lima. Distrito de MIRAFLORES
 Prop. - 1

DIGITALIZADO
 OCT 22 1993

COPIA LITERAL
SOLICITADO Y EXPEDIDO EN EL
 Independización PLATO Nº

PROFILMADO
 7 FEB. 1988

FICHA Nº 27306

a) Antecedente dominial: Edificio inscrito a fs. del tomo 27293
 partida
 Anotación de la independización: fs. tomo 27293

| Presentación título de Independización - Diario | | | | | |
|---|---------|------|------|------|---------|
| Día | Mes | Año | Hora | Tomo | Asiento |
| 2 | octubre | 1974 | 1.03 | 233A | 11640 |

Derechos cobrados por el título en virtud del cual se hace la independización.
 S/.184.80 Recibo Nº 469 y 4703

b) Descripción del inmueble: 1).—Denominación
 Oficina 702.70 pis Porcentaje en las zonas comunes:
 m2. cinco mil setecientos diez cm2

Ubicación Av. Augusto Diez Canseco 442.
 Área: cuarentiecho
 dm2. Linderos y medidas perimétricas: por el frente con el hall de ascensor con 1.35m por la derecha entrando línea quebrada de 7 tramos el 1º de 1.225m colindante con la oficina 701 el 2º a la derecha con 2.65m colindante con la misma oficina el 3º a la izquierda con 1.20m el 4º a la derecha con 0.60m el 5º a la derecha con 1.20m colindante con los tres últimos con el ducto de ventilación el 6º a la izquierda con 4.65m colindante con la oficina 701 y el 7º a la izquierda con 5.15m colindante con aires de la zona de ingreso a la tienda; por la izquierda entrando con 6.30m colindante con la caja de escalera y aires del patio de propiedad de la tienda del primer piso; y por el fondo con 9.25m colindante con aires de propiedad de terceros.—Lima, 6 de noviembre de 1974.

COPIA LITERAL
 CONTINUA AL DORSO
 REGISTRADO
 1974
 11:17 AM
 HUGO MENESES DELgado
 Registrador

WALTER RICARDO DIAZ CARRERAS
 Registrador Substituto
 O. R. S. C.

c).—Títulos de dominio

1.—La independización se hace en virtud del pedido formulado por el propietario. Alfonso Mendizabal Segura peruano soltero. Alfonso Mendizabal Raig y su conyuge Esther Segura Montoya y Enrique Lerner Blumstein y su conyuge Helena Stein Fleischl, peruanos. Escritura 15-VIII-74 notario Luis Galindo Pardo Lima, 6 de noviembre de 1974.

HUGO MENESES DELgado
 Registrador

2). Vendido a don Alberto Soto de la Hara, peruano y su conyuge doña Rosa Polar Ugarteche. Precio en conjunto con otro: novecientos mil soles pagado. Escritura: 4-XI-75 notario Virgilio Alzamora Valdez. Present. 10.28 del 2-XII-75. Diario 237B. As. 3776. Lima, //

d).—Gravámenes y cargas

1.—Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad. Hipoteca constituida por Alfonso Mendizabal Raig y su conyuge Esther Segura Montoya; Alfonso Mendizabal Segura y Enrique Lerner Blumstein y su conyuge Elena Stein Bleisch favor del Banco de la Industria y de la Construcción por la suma de cuatro millones quinientos setenticinco mil sesenticuatro soles ochenta centavos. Escritura 1º-III-74. notario Manuel Reategui Present. 9.29 del 18-III-74. Diario 232A. As. 3671. Lima, 17-II-74.

HUGO MENESES DELgado
 Registrador

e).—Cancelaciones

1). Cancelada la hipoteca del as. 1 del rubro de sólo en cuanto al inmueble materia de esta ficha.—Escritura: 4-XI-75 notario Virgilio Alzamora V. Present. 10.28 del 2-XII-75. Diario 237B. As. 2776. Lima, 9 de enero de 1976.

LUIS RODRIGUEZ GAMPOMANES
 Registrador

f).—Registro Personal

1.—Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarias.

COPIADO
 O. R. S. C.
 04 ABR. 1997
 LEGALIZADO
 REGISTRADO
 HUGO MENESES DELgado
 Registrador

Continúa al dorso

GUICO MARIO GONZALEZ
 REGISTRADOR

| c).—Títulos de dominio | d).—Grávámenes y cargas | e).—Cancelaciones | f).—Registro Personal |
|--|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| <p>9 de enero de 1976. Derechos: Los cobrados en el as. 2 del rubro c) de la ficha 27305. De conformidad con la Resolución Jefatural N° 177 de 26-05-83, se procede a suscribir este asiento, por omisión del Registrador responsable, Luis Rodríguez Campomanes, previa verificación del Título Archivado N° 3776 de 02-12-75, en el que consta la anotación de inscripción, con firma y sello del precatado registrador.- Lima, Abril 04, 1997.-yybs.===</p> <p>MICROFILMADO 77 FEB. 1988</p> <p><i>[Firma]</i> Dra. YASMIN YSIAZ SOLTVAZ SORIANO Registrador Público ORLC</p> | | | |

10300032410



166793

12.07.96

c6

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

OFICINA DE LIMA

COPIA CERTIFICADA DE LOS ASIENTOS DE DOMINIO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES, CON FRENTE A LA AVENIDA AREQUIPA Nº 4598.-

| | | | | |
|----------------------------------|------|----------|-------|----------------------|
| Las inscripciones corren a fojas | 428 | del tomo | 1070 | (asientos Anot.25.-) |
| a fojas | 131 | del tomo | 1070 | (asientos Anot.46.-) |
| a fojas | ---- | del tomo | ----- | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |
| a fojas | | del tomo | | (asientos -----) |

NO HAY OTRAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO POSTERIORES A LA FECHA EN QUE SE EXTIENDE ESTE CERTIFICADO, NI TITULOS DE LA MISMA NATURALEZA, PENDIENTE DE REGISTRO.

NUMERO DE FOJAS DE LA COPIA: 05

FECHA DE LA EXPEDICION 18.07.96 A HORAS ..09.00.....

DERECHOS PAGOS : S/. 5.50 RECIBO Nº ..166793.....

MAYOR DERECHO : S/. 11.00 RECIBO Nº

Y yys

REGISTROS PUBLICOS

ORLEO

ENTREGADO

25 JUL 1996

Este documento carece de valor sin el sello de agua.

MESA DE PARTES

[Signature]

Dra. ISABEL BIVERA MARTINEZ

Registradora Pública (e)

ORLC

AMPLIACIONES:

Se autoriza firma Minera Sabapagui Sociedad Anonima inscrita
al catastro del catastro quiniensis, inscrita de propiedad
de propiedad en el catastro quiniensis el formulario de propiedad
de propiedad no 063/81-
S.F. de fecha 8-11-81.

MM

FIGURA D. ALBERTO LIZARDI
REGISTRADOR

25-

Se autoriza firma Minera Sabapagui Sociedad Anonima inscrita
al catastro del catastro quiniensis, inscrita de propiedad
de propiedad en el catastro quiniensis el formulario de propiedad
de propiedad no 063/81-
S.F. de fecha 8-11-81.
MM
FIGURA D. ALBERTO LIZARDI
REGISTRADOR

BOYERIA DE TOMOS
O.F.C.
C.O.P.A.D.
18 JUL 1996

CONSORCIO MINERO S.A.-CORMIN SE HA ADJUDICADO EL DOMINIO DEL -
INMUEBLE INSCRITO EN ESTA PARTIDA EN LA SUMA DE US \$ CIENTO VEINTI
NUEVE MIL DOLARES AMERICANOS EN VIRTUD DEL REMATE PUBLICO ADJUDI
CADO A SU FAVOR MEDIANTE RESOLUCION DE FECHA DIECHOCHO DE MAYO
DE MIL NOVECIENTOS NOVENTICUATRO. JUEZ DOCTORA LILIANA HAYAKAWA ROPAS
DEL VEINTISEIS JUZGADO CIVIL DE LIMA, ANTE SECRETARIO JUAN JOSE RODRIGUEZ SOTA
PRESENTADO A LAS NUEVE CON TREINTISIETE HORAS DEL DOS DE DICIEMBRE DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTICUATRO. TITULO CIENTO CINCUENTISEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTI
NUEVE DEL TOMO 369 DEL DIARIO DEB. S/ 941.03 REC. 29071-LIMA, 13.ENE.1995

BETTY CASTILLO GOMEZ
Registrador Publico (e)
DNRD

ISABEL ROSALES MARTIN
Dña Registrador Publico (e)
ORLC

15502 / 30-11-94
25183 / 12-2-95

61280 / 22-4-96

Levantada los gravámenes a que se refieren los asientos
treintetres y cuarenta, treinticuatro y treintaesís, treinta-
cinco y treintaiste, treintaosho, treintaunore, cuarenta,
cuarentunore, cuarentoos, cuarentatres, cuarenticuatre,
y cuarenticinco que anteceden por haberlo ordenado
así el Juez Dra. Liliana Hayakawa Ropas, Secretario Juan
Jose Rodriguez Sota por Sentencia de fecha diechocho de
Mayo de mil novecientos noventicuatre. El Título fue
presentado a las doce y treintaosho del día treintaosho de
Abril de mil novecientos noventicinco, bajo el número de
Sentencia civil setecientos ochenta. Del Libro Treintaosho
del Tomo 369 del Diario de Bases de Datos de Lima a las once de Junio de

FOTOCOPIA
BOVEDA DE TOMOS
18 III 1996
PROPIEDAD

5.18.7. MODELO DE ASIENTO ELECTRONICO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE-ORLC.



ANOTACION DE INSCRIPCION

OFICINA REGISTRAL DE
LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

TITULO N° 00017856

DEL 30/01/1998

Registrado COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD) en la Partida N° 44308606 del Registro de PROPIEDAD INMUEBLE.
Derechos S/. 118.53. Recibo N° 00001931. Lima, 24/02/1998.

MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA
REGISTRADOR PUBLICO

Dr. MARCO BECERRA SOSAYA
Registrador Público (R)
ORLC





OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO
OFICINA LIMA

N° Partida: 44308606

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
DEPARTAMENTO N° 31
DISTRITO DEL RIMAC

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C 00001

Vendido a favor de la sociedad conyugal formada por PEDRO LUIS HOLGUIN GONZALES y su esposa VENILDA NILA GAVINO DE HOLGUIN, por el precio de US\$ 12,200 dólares americanos, pagados.- Por ESCRITURA PÚBLICA del 21/01/1998 otorgada ante NOTARIO BERROSPI POLO SÉRGIO ARMANDO en la ciudad de LIMA El título fue presentado el 30/01/98 a las 14:46:32 PM horas, bajo el N° 1998-00017856 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 119.53 con recibo N°00001291 con recibo N°00001931, LIMA, 24.02.98.-


.....
Dr. MARCO BECERRA SOSAYA
Registrador Público (e)
ORLC

5.18.8 MODELO DE LIQUIDACION DE DERECHOS REGISTRALES-ORLC



LIQUIDACION DEFINITIVA DE LOS DERECHOS REGISTRALES
OFICINA LIMA

AREA REGISTRAL PROPIEDAD INMUEBLE

NUMERO DE TITULO 1998 - 00017856

| | | |
|--|-------------|----------------------------|
| DERECHO DE PRESENTACION | S/.* | 6.00 Nuevos Soles |
| DERECHO DE INSCRIPCION | S/.* | 101.75 Nuevos Soles |
| OTROS DERECHOS | S/.* | 0.00 Nuevos Soles |
| SUB TOTAL | S/.* | 107.75 Nuevos Soles |
| MAXIMO COBRO | S/.* | 107.75 Nuevos Soles |
| RECARGO LEY 11240 del 10% | S/.* | 10.78 Nuevos Soles |
| TOTAL DE DERECHOS SEGUN ARANCEL | S/.* | 118.53 Nuevos Soles |
| PAGO DERECHO DE FORMULARIO | S/.* | 1.00 Nuevos Soles |
| TOTAL | S/.* | 119.53 Nuevos Soles |
| PAGO A CUENTA SEGUN RECIBO N° 00001291 | S/.* | 14.20 Nuevos Soles |

DIFERENCIA A PAGAR S/.* 105.33 Nuevos Soles

MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA

Dr. MARCO BECERRA SOSAYA
Registrador Público (R)
ORLC

FECHA 11/02/1998

5.18.9. TUPA DE REGISTROS PUBLICOS

JUSTICIA

Aprueban el Texto Unico de Procedimientos Administrativos de la SUNARP y de sus órganos desconcentrados

DECRETO SUPREMO
N° 006-98-JUS

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que por Decreto Legislativo N° 767 - Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, se ha establecido la obligatoriedad para todas las entidades de la Administración Pública, de aprobar y publicar su correspondiente Texto Unico de Procedimientos Administrativos (TUPA);

Que por Decreto Supremo N° 094-92-PCM se ha establecido las disposiciones reglamentarias requeridas para el cumplimiento de la obligación a que se refiere el considerando anterior;

Que las entidades de la Administración Pública dependientes del Gobierno Central deben aprobar su TUPA por Decreto Supremo;

Que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 4° de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, las Oficinas Registrales constituyen órganos desconcentrados de dicha institución;

Que conforme a lo establecido en la mencionada ley, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tiene entre sus funciones, dictar las normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, con la finalidad de lograr la uniformidad en el funcionamiento de sus órganos desconcentrados;

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 22° del Decreto Legislativo N° 767 y Artículo 34° del Decreto Supremo N° 094-92-PCM;

DECRETA:

Artículo 1°.- Aprobar el Texto Unico de Procedimientos Administrativos -TUPA, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y de sus órganos desconcentrados, el mismo que en anexo adjunto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 34° del Decreto Legislativo N° 767, designase como única oficina de trámite documentario de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a la Secretaría General. En el caso de los órganos desconcentrados, dicha labor será efectuada por las Oficinas de Trámite Documentario o en su defecto por la Mesa de Partes.

Artículo 3°.- Los procedimientos administrativos que se sigan ante los órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se regirán por lo prescrito en el Título IV del Decreto Legislativo N° 767, por su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 094-92-PCM y supletoriamente, por la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos.

Artículo 4°.- Los procedimientos contenidos en el TUPA para el caso de los órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, están sujetos a la existencia efectiva de los registros y servicios correspondientes en cada Oficina Registral.

Artículo 5°.- Las Oficinas Registrales continuarán utilizando los formatos que emplean actualmente hasta la aprobación por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de formatos únicos a nivel nacional para los procedimientos que así lo requieran, de acuerdo al TUPA aprobado en el Artículo 1°, para lo cual contará con un plazo de 60 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Decreto Supremo.

Artículo 6°.- La inscripción de actos y contratos en los distintos registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, por su naturaleza registral, están sujetos a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes. Las tasas que se cobren por tales servicios son aprobadas por el Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con arreglo a lo establecido en la Ley N° 26366.

Artículo 7°.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Justicia y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de junio de mil novecientos noventa y ocho.

RICARDO MARQUEZ FLORES
Vicepresidente de la República
Encargado del Despacho Presidencial

ALFREDO QUISPE CORREA
Ministro de Justicia

TEXTO UNICO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PAGO (TASAS) | CALIFICACION | | | PRICO DEL TITANTE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO BREVETARIO |
|-------------|--------------------------------|------------|-------------------------|--------------|------------|----------|-------------------|-----------------------|--|
| | | | | AUTOMATICO | EVALUACION | | | | |
| | | | | | POSITIVO | NEGATIVO | | | |

A. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|-------------|--|--|--|---|--------------------|--|---------------------------------------|
| 01 | HONORAMIENTO DE MATRILENO PUBLICO CON OMPETENCIA A NIVEL NACIONAL CONFECCION DE LRA Y CALLADO | - SOLICITUD ORDINAL SUPERINTENDENTE NACIONAL - DEPOSITO DE GARANTIA QUE PUEDE SER EFECTIVA S/ 75 LIT - HIPOTECA O CONSERVACION DE BIENES FISICAS S/ 5 LIT - DECLARACION JURADA REDACTANDO DOMICILIO Y QUE NO REGISTRA ANTERIORES JUZGADOS PENALES MUNICIPALES - LRA Y ODOMINIO - DIFICULTAD VIVIR - COPIA DE LIBRETA ELECTORAL - DISTANCIA DE PAGO | 1 EN LIT | | | | X | SECRETARIA GENERAL | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS | |
| 02 | HABILITACION PARA EL PRIMER SEMESTRE | - SOLICITUD CON DATOS PERSONALES - INFORME SOBRE REMIENOS EFECTUADOS EN EL AÑO ANTERIOR - ACUPLACION DE GARANTIA DE ADEUDO A LA LIT | NINGUNO | | | | X | SECRETARIA GENERAL | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS | |
| 03 | HABILITACION PARA EL SEGUNDO SEMESTRE | - SOLICITUD CON DATOS PERSONALES - ACUPLACION DE LA GARANTIA | NINGUNO | | | | X | SECRETARIA GENERAL | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS | |
| 04 | INSCRIPCION REGISTRO DE PROVEEDORES | - FORMA LITADO - CARTA DE PRESENTACION - COPIA SIMPLE DE CONSTITUCION O MINUTA DE EMPLEO SA - COPIA SIMPLE DEL REGISTRO UNIFICADO - COPIA SIMPLE DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO - COPIA SIMPLE DE HORARIO ELECTORAL DEL REGISTRO SEÑALANTE LEGAL - REFERENCIAS COMERCIALES (OPCIONALES) | NINGUNO | | | | X | ADMINISTRADOR | ADMINISTRADOR | GERENCIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS |
| 05 | ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS ADJUDICACION PUBLICA O CONCURSO PUBLICO REGUN SEA EL CASO | - COPIA DE BASES - CUMPLIR REQUISITOS DE LAS BASES | REGUN COSTO | | | | X | TESORERIA | COMITE DE ADJUDICACION | DEFENDE GENERAL |
| 06 | ADJUDICACION DIRECTA | - PRESENTACION DE PROPOSITAS PREVIA INVITACION | NINGUNO | | | | X | ADMINISTRADOR | ADMINISTRADOR | GERENCIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS |

B. ORGANOS DESCONCENTRADOS SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

B.1 PROCEDIMIENTOS COMUNES A TODOS LOS REGISTROS

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|--|--|--|--|---|---|--|--|
| 01 | RECTIFICACION DE ERRORES MATERIALES | - SOLICITUD DEL INTERESADO INDICANDO EL ERROR MATERIA DE RECTIFICACION - DADO DE PARTIDA REGISTRAL Y NUMERO DEL TITULO APROBADO | NINGUNO | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 02 | DEFENDE DE PARTIDA POR DUPLICACION | - SOLICITUD DEL USUARIO INDICANDO EL DADO DE LAS PARTIDAS REGISTRAL Y MATERIA DE DUPLICACION - DIRECCION DEL SOLICITANTE | NINGUNO | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA SUS VECES | JEFATURA |
| 03 | QUEJA POR DENEGACION O RETARDO DE CERTIFICADO | - SOLICITUD ORDINAL DEL GERENTE DEL AREA REGISTRAL RESPECTIVA O QUEEN HAGA SUS VECES - NUMERO DE RECIBO Y CALA DEL CERTIFICADO MATERIA DE LA QUEJA - DOMICILIO DEL RECURRENTE - AUTORIZACION DEL ESCRITO POR ABOGADO | 0 21% LIT | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | GERENCIA REGISTRAL RESPECTIVA O QUEEN HAGA SUS VECES | JEFATURA |
| 04 | NOTA A SOLICITUD DEL PRESEÑALANTE | - SOLICITUD DEL PRESEÑALANTE DEL TITULO CON FIRMA LEGAL EN LA PARTE NOTIFICADA O VERIFICADA POR EL SUBGERENTE DEL DADO Y MESA DE PARTES O QUEEN HAGA SUS VECES - NUMERO DE TITULO Y FECHA DE PRESENTACION | NINGUNO | | | | X | SUBGERENCIA DEL DADO O QUEEN HAGA SUS VECES | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 05 | DUPLICACION DE ANOTACION DE INSCRIPCION | - SOLICITUD DEL INTERESADO - DADO DEL ASIENTO DE INSCRIPCION Y LA PARTIDA REGISTRAL | 0 17% LIT SALVO EL PERISISTO DE EMANIPULACIONES PERDIDAS 0 10% LIT | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | REGISTRADOR PUBLICO | |
| 06 | RECONSTITUCION DE TITULO APROBADO | - SOLICITUD ORDINAL AL GERENTE DEL AREA REGISTRAL RESPECTIVA O QUEEN HAGA SUS VECES - DATOS DEL TITULO APROBADO - COPIA DE ANOTACION DE INSCRIPCION SI LA POSSEE | NINGUNO | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | GERENCIA DEL AREA RESPECTIVA O QUEEN HAGA SUS VECES | JEFATURA |
| 07 | REGULARIZACION DE OMBOS DE FIRMA DE ASIENTO | - SOLICITUD ORDINAL AL REGISTRADOR PUBLICO - DADO DE PARTIDA REGISTRAL Y TITULO APROBADO | NINGUNO | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA SUS VECES |
| 08 | RECONSTITUCION DE PARTIDAS | - SOLICITUD ORDINAL AL GERENTE DEL AREA REGISTRAL RESPECTIVA O QUEEN HAGA SUS VECES | NINGUNO | | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO | GERENCIA REGISTRAL RESPECTIVA | JEFATURA |

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PAGO (TASAS) | CALIFICACION | | | NÚMERO DE TRAMITE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO ADMINISTRATIVO |
|-------------|---|---|--|---------------|------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|--|
| | | | | AUTO-REACTIVO | EVALUACION | | | | |
| | | | | POS-TIVO | MEG-TIVO | NO REQU-LADO | | | |
| | | - DATOS DE LA PARTIDA REGISTRAL Y SUS INSCRIPCIONES PRINCIPALES | | | | | QUEJEN HAGA SUS VECES | QUEJEN HAGA SUS VECES | |
| 08 | COPIA LITERAL DE PARTIDA REGISTRAL O DE TERMINADOS ASIENTOS DE LA MISMA | - SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0 12% UIT POR CADA O LLAMA EN SISTEMA FOTOSTATICO V/O IMPRESION 0 21% POR CADA O LLAMA EN SISTEMA MECANOGRAFICO V/O MICROFILM 0 10 % UIT POR CADA O LLAMA DEL REG. ENBANCACIONES PESQUERAS Y 0 31 % UIT POR CADA O LLAMA DEL REG. PUBLICO DE AERONAVES | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 10 | COPIA LITERAL DE TITULO ARCHIVADO O EN TRAMITE | - SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0 12% UIT POR CADA O LLAMA EN SISTEMA FOTOSTATICO V/O IMPRESION 0 21% POR CADA O LLAMA EN SISTEMA MECANOGRAFICO V/O MICROFILM 0 10 % UIT POR CADA O LLAMA DEL REG. ENBANCACIONES PESQUERAS Y 0 31 % UIT POR CADA O LLAMA DEL REG. PUBLICO DE AERONAVES | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 11 | LECTURA DE TOMO O TITULO ARCHIVADO | - INDICAR EN EL RECIBO EL NUMERO DE TOMO Y FOLIOS CORRESPONDIENTES A LA PARTIDA REGISTRAL QUE SE REQUIERE UBICAR - CONSTANCIA DE PAGO | 0 12% UIT POR CADA PARTIDA REGISTRAL SALVO EL REGISTRO DE ENBANCACIONES PESQUERAS 0 40% UIT | X | | | CAJA | ARCHIVO DE PARTIDAS O TITULOS | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 12 | COPIA SIMPLE DE FICHA | - INDICAR EN EL RECIBO EL NUMERO DE FICHA CORRESPONDIENTE A LA PARTIDA REGISTRAL QUE SE REQUIERE UBICAR - CONSTANCIA DE PAGO | 0 11% UIT POR CADA FICHA | X | | | CAJA | ARCHIVO DE PARTIDAS | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 13 | COPIA SIMPLE DE PARTIDA ELECTRONICA | - INDICAR EN EL RECIBO EL NUMERO DE LA PARTIDA ELECTRONICA QUE SE REQUIERE UBICAR - CONSTANCIA DE PAGO | 0 11% POR CADA PARTIDA | X | | | CAJA | ARCHIVO DE PARTIDAS | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 14 | BUSQUEDA DE PARTIDA REGISTRAL | - INDICAR EL DATO DE LA PERSONA NATURAL O JURIDICA RESPECTO DE LA CUAL SE QUIERE LA BUSQUEDA - INDICAR EL REGISTRO DE DONDE SE BUSCA EL DATO - CONSTANCIA DE PAGO | 0 12% UIT, SALVO SI ES DEL REGISTRO DE ENBANCACIONES PESQUERAS 0 31% UIT | X | | | CAJA | AREA DE INDICE | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES |

B.2. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

| | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|---|---|---------------------|--|--------------------|
| 1 | ACTOS INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE | SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TITULO - INSTRUMENTO PUBLICO, SALVO DISPOSICION CONTRARIA - REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL CODIGO CIVIL, REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, REGLAMENTO DE LAS INSCRIPCIONES, CODIGO PROCESAL CIVIL, LEY DEL NOTARIADO, LEY DE AERONAUTICA CIVIL, LEY GENERAL DE PESCA Y DEMAS LEYES, REGLAMENTOS ESPECIALES Y NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA UNO DE LOS ACTOS INMUEBLES | 5% UIT SEGUN ANEXADO APROBADO POR D.S. Nº 027-84 J.A.R. SUS ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES, D.S. Nº 012-85-TOC D.S. Nº 002-84-PE, RES. Nº 191-85-SUNAFIP, RES. Nº 156-88-SUNAFIP, RES. Nº 202-86-SUNAFIP, RES. Nº 008-87-SUNAFIP | | | | DEBIDO A CALIFICACION REGISTRAL, ACORDE CON EL ART. 2011º DEL C.C., ART. 3º, INC. AL, LEY Nº 2008 Y DEMAS NORMAS APLICABLES | CAJA - DIARIO | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 2 | CERTIFICADO DE DOMINIO U OTRO COMPENDIOSO | - SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0 80% UIT SI ES EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 0 70% UIT SI ES DEL REGISTRO DE ENBANCACIONES PESQUERAS | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE O QUEJEN HAGA SUS VECES | |

| Nº DE ORDEN | DENOMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PAGO (TRABAJ) | CALIFICACION | | | PRECIO DE TRAMITE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO REPOSICIONARIO |
|-------------|-----------------------------------|---|---|--------------|------------|----------|-------------------|--|--|
| | | | | AUTOMATICO | EVALUACION | | | | |
| | | | | | POSITIVO | NEGATIVO | | | |
| | | | 0.70% UIT SI ES DEL REGISTRO PUBLICO DE AEROPUERTOS | | | | | | |
| 2 | CERTIFICADO REGISTRAL TRABAJARIO | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.72% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE PROPIEDAD FUNDIARIA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 4 | CERTIFICADO NEGATIVO DE PROPIEDAD | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT SI ES DE LIMA U OTRA OFICINA Y 0.80% UIT SI ES DE LIMA Y CALLEO 0.70% UIT SI ES DEL REGISTRO DE EMBARCACIONES PESQUERAS | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE PROPIEDAD FUNDIARIA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 5 | CERTIFICADO POSITIVO DE PROPIEDAD | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.48% UIT SI ES DE LIMA U OTRA OFICINA Y 0.84% UIT SI ES LIMA Y CALLEO 0.20% UIT SI ES DE PROPIEDAD LINCIA DEL RED DE EMBARCACIONES PESQUERAS | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE PROPIEDAD FUNDIARIA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 6 | BUSQUEDA CATASTRAL | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO - FICHA DESCRIPTIVA - PLANO DE UBICACION - PLANO PERIMETRICO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO SUBGERENCIA DE CATASTRO O QUEJEN HAGA SUS VECES. | GERENCIA DE PROPIEDAD FUNDIARIA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |

B.3. REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS

| | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|---|---------------|---------------------|--|
| 1 | ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS | - SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TITULOS - INSTRUMENTO PUBLICO SALVO DISPOSICION CONTRARIA - REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL CODIGO CIVIL, REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL, LEY GENERAL DE SOCIEDADES, LEY GENERAL DE COOPERATIVAS, LEY DE COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS, LEY DE LA E. I. R. L. CODIGO DE COMERCIO, LEY DEL HONORADO, CODIGO PROCESAL CIVIL Y DEMAS LEYES, REGLAMENTOS ESPECIALES Y NORMAS ESPECIFICAS QUE PROHIBAN CADA UNO DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES | 1% UIT SEGUN AVANCE DEL APROBADO POR D Nº 027-84-JUS, SUS ACTUALIZACIONES Y MODIFICATORIAS Y D Nº 03-95-EM | | | | CAJA - DIARIO | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 2 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODER | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 3 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PERSONAS JURIDICAS | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 4 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE ORGANOS DE ADMINISTRACION DE PERSONA JURIDICA | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 5 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE GERENTE, DIRECTOR, ADMINISTRADOR REPRESENTANTE O APODERADO DE UNA PERSONA JURIDICA | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 6 | CERTIFICADO NEGATIVO DE PERSONA JURIDICA | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 7 | CERTIFICADO NEGATIVO DE INSCRIPCION DE HOMBRAMIENTO DE ORGANOS DE ADMINISTRACION (DIRECCION, CONSEJO DE ADMINISTRACION, JUNTA DIRECTIVA, OTROS, SEGUN CORRESPONDA) | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 8 | CERTIFICADO NEGATIVO DE INSCRIPCION DE HOMBRAMIENTO EN CAPOS DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 9 | CERTIFICADO NEGATIVO DE OTORGAMIENTO DE PODER | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 10 | CERTIFICADO NEGATIVO REGISTRAL POR CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL DE LA PERSONA JURIDICA | - SOLICITUD DEL INTERESADO OTORGADA AL REGISTRADOR, ACCOMPANADO COPIA LITERAL DE LA RESOLUCION FIN LA NUEVA DERE | NINGUNO | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 11 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PERSONA JURIDICA | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO - CONSTANCIA DE PAGO | 0.80% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 12 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE | - SOLICITUD MEDIANTE FORMALARIO | 0.17% UIT | | | X | CAJA | REGISTRADOR | GERENCIA DEL AREA O |

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PAGO (TASAS) | CALIFICACION | | | | RINICIO DE TRAMITE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO REPOSICIONARIO |
|-------------|--|--|-----------------------------|--------------|----------|----------|---------------|--------------------|-----------------------|--|
| | | | | AUTO-REGLADO | POSITIVO | NEGATIVO | NO REGISTRADO | | | |
| | CONTRATAS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | CONSTANCIA DE PAGO | FOR CARA O LLANA | | | | | | PUBLICO | QUEEN HAGA BUS VECES |
| 13 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE SUBCONTRATAS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 14 | COPIA LITERAL DE DEFERENCIAS ASIENTOS DE LA PRIMERA DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 15 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DE CONTRATO | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 16 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE CONTRATAS DE OPERACIONES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 17 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE SUBCONTRATAS DE SERVICIOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 18 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE SUBCONTRATAS DE SERVICIOS PERSONAS NATURALES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 19 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE ACTOS CONTRATAS Y DEFERENCIAS PERIODOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 20 | COPIA LITERAL DEL LIBRO DE MANDADOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 0 17 % UIT POR CARA O LLANA | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 21 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPERACIONES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 22 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DEL SUBCONTRATO DE SERVICIOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 23 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DEL SUBCONTRATO DE SERVICIOS PERSONAS NATURALES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 24 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DEL ACTO CONTRATAS O DEFERENCIAS PERIODOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 25 | CERTIFICADO DE VIGENCIA DEL MANDATO O PODER INSCRITO EN EL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 26 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION U OTRA CONSTANCIA DEL CONTRATO DE OPERACIONES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 27 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION U OTRA CONSTANCIA DEL SUBCONTRATO DE SERVICIOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 28 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION U OTRA CONSTANCIA DEL SUBCONTRATO DE SERVICIOS PERSONAS NATURALES DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 29 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION U OTRA CONSTANCIA DEL ACTO CONTRATAS O DEFERENCIAS PERIODOS DEL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |
| 30 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION U OTRA CONSTANCIA DEL MANDATO O PODER INSCRITO EN EL REGISTRO DE HIPOCABERLUFOS | SOLICITUD MEDIANTE FORMULARIO -CONSTANCIA DE PAGO | 2 00 % UIT | | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DEL AREA O QUEEN HAGA BUS VECES |

B.A. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

| | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|---|--------------|---------------------|--------------------|
| 1 | ACTOS INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES | SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TITULOS INSTRUMENTO PUBLICO, SALVO DISPOSICION CONTRARIA -REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL CODIGO CIVIL, REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS, CODIGO PROCESAL CIVIL, CODIGO DE COMERCIO, LEY DEL NOTARIADO Y DEMAS LEYES, REGLAMENTOS | % UIT SEGUN AVANCE DEL PROCEDIMIENTO POR D B P 027 14 JUL 98B ACTUALIZACIONES Y MODIFICATORIAS | | | | SUJETO A CALIFICACION REGISTRAL ACORDA CON EL ART. 201P | CAJA - DAVIO | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
|---|--|--|--|--|--|--|---|--------------|---------------------|--------------------|

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PAGO (TASAS) | CALIFICACION | | | RIBCO DE TRAMITE | AFORRACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO IMPUGNATORIO |
|-------------|---|---|---|--------------|------------|----------|--|--|---|
| | | | | AUTO-SUJETO | EVALUACION | | | | |
| | | | | | POSITIVO | NEGATIVO | | | |
| 8 | EXPEDICION DE DUPLICADO DE PLACAS (VEHICULOS MENORES) | SOLICITU MEDIANTE FORMULARIO F01000P4 DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL PROPIETARIO O PRESENTANTE DOCUMENTO DE AUTORIZACION FIRMADO POR PTO. PRETARIO Y LEGALIZACION CUANDO NO LO TRAMITA EL PROPIETARIO) SI ES UN FENECIDO QUE LO SOLICITA DEBTRA ACREDITAR DOCUMENTALMENTE SU INTERES EN EL VEHICULO CONSTANCIA DE PAGO | 1.25 % UIT | | | X | VENTANILLA DE CAJA DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD EN SU CASO | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE BIENES MUEBLES O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 9 | CERTIFICADO NEGATIVO DE PTO PIEDAD | SOLICITU MEDIANTE FORMULARIO CONSTANCIA DE PAGO | 0.24% UIT SI ES DE LIMA U OTRA OFICINA Y 0.26% UIT SI ES DE LIMA Y CALLAO | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE BIENES MUEBLES O QUEJEN HAGA SUS VECES |
| 10 | CERTIFICADO POSITIVO DE PTO PIEDAD | SOLICITU MEDIANTE FORMULARIO CONSTANCIA DE PAGO | 0.40% UIT SI ES DE LIMA U OTRA OFICINA Y 0.44% UIT SI ES LIMA Y CALLAO. | | | X | CAJA | REGISTRADOR PUBLICO | GERENCIA DE BIENES MUEBLES O QUEJEN HAGA SUS VECES. |
| 11 | COPIA SIMPLE DE REGISTROS EN BASE DE DATOS | SOLICITU DIVIDIDA AL OCFRENTE DE BIENES MUEBLES O JEYATURA REGIONAL, SEGUN CORRESPONDA INDICADO CON PRECISION LA INFORMACION SOLICITADA | SEGUN ESTRUCTURA (I) | | | X | VENTANILLA DE TRAMITE DOCUMENTARIO | GERENCIA DE BIENES MUEBLES O QUEJEN HAGA SUS VECES | |

(II) ESTRUCTURA DE TASAS

| A) VOLUMEN DE INFORMACION SOLICITADA (POR UNIDAD) | | | TASAS POR | | TASA MAXIMA |
|---|---|-----------------|----------------------|---------------------------|-------------|
| | | | B) COPIAS POR UNIDAD | C) DERECHO DE TRAMITACION | |
| 20 | A | 100 (VEHICULOS) | 0.950 | 100.00 | |
| 101 | A | 500 | 0.945 | 120.00 | |
| 501 | A | 1000 | 0.940 | 140.00 | |
| 1.001 | A | 10000 | 0.930 | 180.00 | |
| 10.001 | A | 50000 | 0.920 | 270.00 | |
| 50.001 | A | 100000 | 0.915 | 520.00 | |
| 100.001 | A | MAZ | 0.910 | 1050.00 | UNA UIT |

NOTA: PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL MONTO FINAL DE LA TASA A PAGAR LA TASA POR UNIDAD (B) SE MULTIPLICA POR EL VOLUMEN DE INFORMACION SOLICITADA SEGUN EL RANGO (A) Y SE SUMA EL DERECHO DE TRAMITACION (C)
(B)(A)-C=COBRO TOTAL
EN LOS CASOS EN QUE SE REQUIERA EL SERVICIO POR MENOS DE 20 VEHICULOS, SE APLICARA LA TASA ESTABLECIDA PARA LA EMISION DE COPIAS SIMPLES DE FICHA DE INSCRIPCION (CADA UNA)

B.5.2. REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS

| | | | | | | | | | |
|----|--|---|-----------|--|--|---|--|---------------------|--------------------|
| 12 | ORDEN DE PAGO DE CUOTAS Y/O SU AMPLIACION | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO Y CON FIRMA DE ABOGADO | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 13 | LEVANTAMIENTO DE RESERVA | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO Y FIRMA LEGALIZADA POR NOTARIO PUBLICO EFECTUAR PAGO EN ENTIDAD BANCARIA DEBIDAMENTE ENTREGAR CONSTANCIA DE PAGO | 0.2% UIT | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 14 | ORDEN DE INCALIFICACION DEL BIEN | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO EFECTUAR PAGO EN ENTIDAD BANCARIA DEBIDAMENTE ENTREGAR CONSTANCIA DE PAGO | 0.3 % UIT | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 15 | LEVANTAMIENTO DE LA ORDEN DE INCALIFICACION | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 16 | PEDIDO DE RESTITUCION POR CESION FISCAL DEL BIEN INALICIBILE | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO | 0.3 % UIT | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 17 | PEDIDO DE ENTREGA FISICA | ESCRITO DEL ACREEDOR FIRMADO POR APODERADO | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REGISTRAR | DERECHO DE PAGO (TASAS) | CALIFICACION | | | PRINICIO DE TRAMITE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO IMPUGNATORIO |
|-------------|---|--|------------------------------|--------------|----------|----------|--|-----------------------|--|
| | | | | AUTO-MATICO | POSITIVO | NEGATIVO | | | |
| | | | | | | | DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | | |
| 19 | PEDIDO DE RIVENDADO FISICO | ESCRITO DE ACREDITOR FINANCIADO POR AFODERADO | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | | |
| 19 | PEDIDO DE LIQUIDACION DE BASES FINANCIADAS EN PUBLICA | ESCRITO DEL ACREDITOR FINANCIADO POR AFODERADO - CERTIFICADO DE GRAVAMEN VIGENTE EN CASO DE SERVICIO - RELACION O CANCELACION DE CUOTAS PRECISANDO LAS CUOTAS PAGADAS Y LAS ADEUDADAS | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | | |
| 20 | PEDIDO DE DESISTIMIENTO DEL PROCESO O DE UN ACTO PROCESAL (DEMANDA) | ESCRITO DEL ACREDITOR CON FIRMA DE AFODERADO Y LEGALIZADA POR NOTARIO PUBLICO | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 21 | PEDIDO DE LIQUIDACION FINAL | ESCRITO DEL ACREDITOR FINANCIADO POR AFODERADO - COPIA LEGALIZADA POR NOTARIO PUBLICO Y/O POR FIDUCIARIO DE LA INSTITUCION DE LOS COMPROBANTES DE PAGO QUE ACREDITEN LOS GASTOS EFECTUADOS EN LA SUBASTA PUBLICA | NINGUNO | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 22 | COPIA CERTIFICADA DEL EFECTIVO | - SOLICITUD SIMPLE - EFECTUACION DE ENTIDAD BANCARIA DE SIGNADA - ENTREGA CON CONSTANCIA DE PAGO | 0.12 % UIT POR CADA Q. LLAMA | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |
| 23 | CONSTANCIA DE RECIBIDA DE SITUACION DEL BIEN MUEBLE | SOLICITUD SEGUN FORMARIO - EFECTUACION EN ENTIDAD BANCARIA DE SIGNADA - ENTREGA CONSTANCIA DE PAGO A) EN CASO DE VEHICULOS, MAQUINARIA DE PROPIEDAD O CERTIFICADO DE GRAVAMEN B) OTROS BIENES COPIA DE LA FACTURA O BOLETA Y/O DECLARACION JURADA DONDE CONSTEN LOS DATOS QUE IDENTIFICAN EL BIEN | 0.5 % UIT | | | X | VENTANILLA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O DE TRAMITE DOCUMENTARIO, SEGUN CORRESPONDA | REGISTRADOR PUBLICO | TRIBUNAL REGISTRAL |

B.5.3. REGISTRO DE MARTILLEROS PUBLICOS

| | | | | | | | | | |
|----|--|--|----------|--|--|---|--|-----------------|--|
| 24 | CONTRATACION DE MARTILLERO PUBLICO PARA LAMBA Y CALLO CON ALCANCE A NIVEL NACIONAL | SOLICITUD DIRIGIDA A JEFE DE LA OFICINA DE DEPÓSITO DE GARANTIA QUE PUEDE SER EFECTIVA - 1 ó 2 UIT HIPOTECARIA O COMERCIAL DEBIDAMENTE INSCRITA 3 ó 4 UIT DECLARACION JURADA INDICANDO DOMICILIO Y QUE NO REGISTRA ANTECEDENTES JUDICIALES, PENALES NI POLICIALES - UNA FOTOCOPIA - CURRICULUM VITAE - COPIA DE LIBRETA ELECTORAL - CONSTANCIA DE PAGO | 4.8% UIT | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DE OFICINA | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS |
| 25 | HABILITACION PARA EL PRIMER SEMESTRE | SOLICITUD CON DATOS PERSONALES - FOTOCOPIA DE IDENTIFICACION EN EL AÑO ANTERIOR - ACTUALIZACION DE GARANTIA DE ACUERDO A LA UIT | | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DE OFICINA | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS |
| 26 | HABILITACION PARA EL SEGUNDO SEMESTRE | SOLICITUD CON DATOS PERSONALES - ACTUALIZACION DE LA GARANTIA | NINGUNO | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DE OFICINA | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS |
| 27 | ADSCRIPCION AL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS | SOLICITUD CON DATOS PERSONALES ADJUNTANDO CURRICULUM VITAE ACTUALIZADO - HABILITACION SEMESTRAL | NINGUNO | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DE OFICINA | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS |
| 28 | CONSTANCIA DE MARTILLERO PUBLICO | SOLICITUD DIRIGIDA AL JEFE DE LA OFICINA REGISTRAL | 0.2% UIT | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DE OFICINA | SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS |

B.6 RECURSOS IMPUGNATIVOS Y QUEJA

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|----------|--|--|---------|---|---|---|
| 1 | RECURSO DE RECONSIDERACION CONTRA RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS | RECURSO DIRIGIDO AL FUNCIONARIO QUE EMITIO LA RESOLUCION IMPUGNADA CONTESTANDO LOS RECURSOS SEÑALADOS EN LOS ARTICULOS 89° Y 90° DEL T.U.O. DE LA R.O.P.A. | NINGUNO | | | 30 DIAS | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | FUNCIONARIO QUE EMITIO LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA | SUPERIOR JERARQUICO |
| 2 | RECURSO DE APELACION CONTRA LAS DECISIONES DEL REGISTRADOR (RECEPCION INSCRIPCIONES) | RECURSO DIRIGIDO AL REGISTRADOR AUTORIZADO POR ABOGADO QUE CONTESTA LOS RECURSOS SEÑALADOS EN (1) - FUNCIONARIO A QUIEN SE DIRIGE - CONSTANCIA DE PAGO ACTO REQUERIDO Y FUNDAMENTACION DE LA IMPUGNACION | 1.0% UIT | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | TRIBUNAL REGISTRAL (SEGUNDA Y ULTIMA INSTANCIA) | PODER JUDICIAL (IMPUGNACION DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA) |

| N° DE ORDEN | DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO | REQUISITOS | DERECHO DE PROO (TASAS) | CALIFICACION | | | INICIO DE TRAMITE | APROBACION DE TRAMITE | AUTORIDAD QUE RESUELVE EL RECURSO IMPUGNATORIO |
|-------------|--|---|-------------------------|--------------|------------|-----------------|--|---|--|
| | | | | AUTO- MATOS | EVALUACION | NO RESOLU- DADO | | | |
| | | NACIÓN NOMBRE Y DOMICILIO DEL RECLUTANTE A EFECTO DE NOTIFICABLES LUGAR, FECHA Y FIRMA FIRMA DEL ABOGADO LOS EXIGIDOS POR LAS NORMAS DE LA MATERIA | | | | | | | |
| 3 | RECURSO DE APELACION CONTRA LA RESOLUCION DEL REGISTRADOR EMITIDA EN EL PROCEDIMIENTO DE PROO DE CUOTAS EN EL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS | - RECURSO DIRIGIDO AL REGISTRADOR AUTORIZADO POR ABOGADO CON LOS REQUISITOS Y FORMALIDADES DE LOS ARTS 130 ^o , 301 ^o , 301 ^o y 304 ^o DE LAS PER- TINENCIAS DEL C.P.C. (2) - CONSTANCIA DE PROO | 1 02% UIT | | | X | VENIMANÍA DEL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS O TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | TRIBUNAL REGISTRAL (SEGUNDA Y ULTIMA INSTANCIA) | PODER JUDICIAL (IMPUGNACION DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA) |
| 4 | RECLAMACION EN QUEJA | RECURSO DIRIGIDO AL JEFE RANF DAVO CONTENIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ART. 82 ^o DEL T.U.O DE LA L. N. O. P. A. | NINGUNO | | | 30 DIAS | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO. | JEFE RANF DAVO | JEFATURA O DIRECTORIO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS RR.PP. SEGUN SEA EL CASO. |
| 5 | QUEJA SOBRE MATERIA REGISTRAL | RECURSO DIRIGIDO AL JEFE DEL ORGANISMO CONCENTRADO CONTENIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL ART. 82 ^o DEL T.U.O DE LA L. N. O. P. A. (2) | NINGUNO | | | X | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO | JEFE DEL ORGANISMO DESCENTRALIZADO | DIRECTORIO DE LA SUNAPP |
| 8 | RECURSO DE APELACION CONTRA LA RESOLUCION JEFATURA | RECURSO DIRIGIDO A LA JEFATURA CONTENIENDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 89 ^o Y 101 ^o DEL T.U.O DE LA L. N. O. P. A. CONSTANCIA DE PROO | 1 02% UIT | | | 30 DIAS | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO. | DIRECTORIO DE LA SUNAPP | PODER JUDICIAL (IMPUGNACION DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA) |
| 9 | RECLAMACION EN QUEJA EN EL PROCEDIMIENTO DE PROO DE CUOTAS EN EL REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZOS | RECURSO DIRIGIDO AL TRIBUNAL REGISTRAL CONTENIENDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LOS ARTS 120 ^o Y 107 ^o DEL C.P.C. CONSTANCIA DE PROO | 0 24% UIT | | | 30 DIAS | TRAMITE DOCUMENTARIO O MESA DE PARTES SEGUN SEA EL CASO. | TRIBUNAL REGISTRAL (SEGUNDA Y ULTIMA INSTANCIA) | PODER JUDICIAL (IMPUGNACION DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA) |

OSERV (1) A) EN EL CASO DE TITULOS EL RECURSO DEBE INTERPONERSE DENTRO DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENCIA RESPECTIVO.
 B) EN LOS DEMAS CASOS DEBERA INTERPONERSE DENTRO DEL PLAZO DEL T.U.O DE LA L. N. O. P. A.
 (2) EL RECURSO DEBE INTERPONERSE DENTRO DE LOS PLAZOS SEÑALADOS EN LOS ARTS 319^o Y 373^o DEL C.P.C.
 (3) SOLO CUANDO SE INTERPONE DENTRO DEL PLAZO DEL ASIENTO DE PRESENTACION DE UN TITULO DE PROPIEDAD SU VIGENCIA.

B.7. OTROS

| | | | | | | | | | |
|----|--|--|----------------------------|---|---|---|--|--|--|
| 01 | DUPLICADO DE SOLICITUDES DE REGISTRO DE TITULOS O SOLICITUDES DE CERTIFICADOS | SOLICITUD CONSTANCIA DE PROO | 0 12% UIT | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENT. | SUBGERENCIA DE DIARIO O REGISTRADOR EN SU CASO | GERENCIA DEL AREA O CUENHAGA BUS VECES |
| 02 | COPIAS CERTIFICADAS DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS | SOLICITUD CONSTANCIA DE PROO | 0 21% UIT POR CADA O LLANA | X | | | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENT. | | |
| 03 | COPIAS SIMPLES DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS | SOLICITUD CONSTANCIA DE PROO | 0 12% UIT CADA UNA | X | | | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENT. | | |
| 04 | CERTIFICACION DE FIRMA DEL REGISTRADOR | SOLICITUD CONSTANCIA DE PROO | 0 21% UIT POR CADA UNA | X | | | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENT. | | |
| 05 | DEVOLUCION DE DECRETOS | SOLICITUD AVALUANDO E SOLICITA DE NOMIA Y SOLICITUD DE INSCRIPCION Y PUBLICACION | NINGUNO | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENT. | JEFATURA | |
| 06 | AUTENTICACION POR FEDATARIO | PRESENTACION DOC. ORIGINAL Y FOTOCOPIA | NINGUNO | X | | | FEDATARIOS | | |
| 07 | MENSAJERIA REGISTRAL | EJECUCION PAGO POR SERVICIO | 0 12% UIT | | | X | MESA DE PARTES | | |
| 08 | ADSCRIPCION DE PROVEEDORES | - FORMULARIO CARTA DE PRESENTACION - COPIA SIMPLE DE CONSTITUCION O INSTRUMENTO DE EMPRESA - COPIA SIMPLE DEL REGISTRO UNIFICADO - COPIA SIMPLE DE LA LICENCIA DE PLURICOPIARENDIMIENTO - COPIA SIMPLE DE LA OPORTUNIDAD ELECTORAL DEL REPRESENTANTE LEGAL. - REFERENCIAS COMERCIALES (OPCIONAL) | NINGUNO | | | X | LOGISTICA LOGISTICA O CUENHAGA BUS VECES | SUBGERENCIA DE LOGISTICA O CUENHAGA BUS VECES | GERENCIA DE ADMINISTRACION FINANCIAS |
| 09 | VENTA DE BASES ADMINISTRATIVAS | - RECIBO DE PROO | | | X | | TESORERIA | | |
| 10 | ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS (INCLUCION PUBLICA O CONCURSO PUBLICO SEGUN SEA EL CASO) | - COMPRA DE BASES - CUMPLIR REQUISITOS DE LAS BASES | SEGUN COSTO | | | X | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO | | |
| 11 | PRESENTACION DE BASES | - RECIBO DE PROO | SEGUN COSTO | X | | | OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO | | |

5.19 LEGISLACIÓN APLICABLE

La normatividad referente a todo el proceso de inscripción en las oficinas del Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP, así como otros aspectos, puede ser consultada en el capítulo noveno, donde podrá encontrarse tanto los textos de las principales normas base vigentes en la actualidad, así como unos didácticos cuadros esquemáticos que facilitarán al lector la comprensión del panorama registral.

5.20 JURISPRUDENCIA REFERIDA AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

JURISPRUDENCIA

1) APLICACION DE LOS PRINCIPIOS DE LEGITIMACION E IMPENETRABILIDAD

RESOLUCION N° 095-95-ORLC/TR

CONFORME AL ART. 2013 DEL CODIGO CIVIL, TODA INSCRIPCIÓN SE PRESUME CIERTA Y PRODUCE TODOS SUS EFECTOS MIENTRAS NO SE RECTIFIQUE O SE DECLARE JUDICIALMENTE SU INVALIDEZ.

Lima, 27 de noviembre de 1995.

Visto, el recurso de apelación interpuesto por don CARLOS GUILLERMO ZEGARRA DEL VALLE (Hoja de Trámite N° 13949 del 28-8-95) contra la observación de la Registradora de la Décima Primera Sección del Registro de Propiedad Inmueble, Dra. Elder Carranza Liñán, a la solicitud de anotación de demanda interpuesta por el recurrente en los seguidos con doña Carmela Vásquez Paredes, Eduardo Peláez Bardales y otro sobre Reivindicación, a mérito de las copias certificadas por el Secretario Provisional del 26° Juzgado en lo Civil Oscar Cabrera Finocetti de la Resolución Judicial de 6 de setiembre de 1994, Juez Jacobo Romero Quispe. El Título fue presentado bajo el N° 99964 del 12 de julio de 1995. La observación se sustenta en que la propiedad se encuentra inscrita a favor de Federico Miguel Arana Tenoro y esposa; y

CONSIDERANDO:

Que, en el As. 11 de fs. 477 del Tomo 361 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corre inscrito el inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 1817 y 1819, Distrito de Lince, a favor de don Federico Miguel Arana Tenorio y doña Celia María Luisa Peláez Bardales, quienes adquirieron el dominio del mismo en virtud de la compra-venta celebrada con su anterior propietario don Eduardo Peláez Bardales mediante Escritura Pública Elvito Rodríguez Domínguez, inscripción que a tenor de lo prescrito en el Art. 2013 del Código Civil, se presume cierta y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez;

Que, con el título venido en grado se solicita anotar la demanda interpuesta por el apelante contra doña Carmela Vásquez Paredes, don Luis Alberto Barreto Carreño y don Eduardo Peláez Bardales sobre reivindicación, título que de acuerdo a lo señalado en el primer considerando que antecede, no se adecúa al principio registral de tracto sucesivo, por el cual, ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane;

Que, adicionalmente a ello, el numeral IV del Título Preliminar y los Arts. 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos disponen que sólo se extenderá una inscripción cuando el título se adecúe a los precedentes que obran en el Registro y que, la inscripción del acto contenido en el título apelado implicaría la infracción del precepto contenido en el Art. 2017 del Código Civil que prohíbe inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

Confirmar la observación formulada por la Registradora de la Décima Primera Sección del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva en virtud de los considerandos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

Dra. MARTHA SILVA DIAZ, Presidenta del Tribunal Registral, Dr. WALTER POMA MORALES, Vocal del Tribunal Registral, Dra. MARIANELLA LUAN FEIJOO, Vocal del Tribunal Registral (e).

2) INSCRIPCION DE OFICIO DE HIPOTECA LEGAL Y CALIFICACION REGISTRAL-PRINCIPIO DE LEGALIDAD

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO CONFIRMAN LIQUIDACION DE DERECHOS REGISTRALES FORMULADA POR REGISTRADORAS

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 234-96-ORLC/TR

Lima, 15 de julio de 1996.

Vista, la Apelación interpuesta por don Jesús Corrales Dávila mediante recurso sin fecha, subsanado según escrito presentado con Hoja de Trámite N° 10419 del 28 de mayo de 1996, contra la denegatoria de reconsideración de la liquidación de los derechos registrales formulada por la Registradora Pública Dra. Francisca Abregú López, a fin de que no se considere los correspondientes a la hipoteca legal por encontrarse cancelado el precio de venta del inmueble sito en calle José Santos Chocano N°s. 586-582, urbanización San Joaquín, Bellavista Callao, celebrado por doña María del Pilar Vargas Aparicio en favor de don Jesús Corrales Dávila y su cónyuge doña Mercedes Aída Noriega Mendoza de Corrales, elevado a Escritura Pública de fecha 6 de junio de 1994, por ante el Notario Público del Callao, Dr. Manuel Gálvez Sucar. El Título se presentó el 6 de marzo de 1996 con el N° 3211. La Registradora denegó la reconsideración, por cuanto la Cláusula Tercera de la referida Escritura Pública presentada señala expresamente que el precio de venta se cancelará con dos Cheques de Gerencia de US\$ 20,000.00 y US\$ 10,000.00 cada uno a cargo de diferentes Bancos, sin que conste de manera indubitable la voluntad de quien recibe el título valor de que su sola entrega produce efectos cancelatorios, expresión o constancia que no se ha consignado ni en dicha cláusula, ni en la fe de entrega en la que se entregó en efectivo parte del precio; asimismo, indica que no se ha acreditado de manera fehaciente el cobro de dichos cheques de gerencia entregados a la vendedora; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Cláusula Tercera de la mencionada Escritura Pública del 6 de junio de 1994, estipula textualmente que: «El Precio de venta pactado de común acuerdo entre los contratantes, es de Treinticuatro Mil y 00/100 dólares americanos (US\$ 34,000.00), que los Compradores

cancelarán en la forma siguiente: A) US\$ 30,000.00 (Treinta Mil y 00/100 dólares americanos) a la firma de la presente minuta, con Cheques de Gerencia N° 136931 y N° 0069451 por US\$ 20,000.00 (Veinte Mil dólares americanos) y US\$ 10,000.00 (Diez Mil dólares americanos) a cargo del Banco Latino y Wiese, respectivamente. B) US\$ 4,000.00 (Cuatro Mil dólares americanos) a la firma de la Escritura Pública y entrega de la posesión del inmueble que deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de veinte (20) días contados a partir de la fecha»;

Que, de la lectura del texto transcrito se desprende que las partes contratantes acordaron que parte del precio del bien materia de la transferencia, sería cancelado con la entrega de los cheques de gerencia, sin que se estipulara expresamente, que la entrega de los cheques extinguiría la obligación de pago tal como lo exige el Art. 1233° del Código Civil y el Art. 1° de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 033-96-SUNARP del 2 de febrero de 1996;

Que, lo expuesto en el considerando precedente queda corroborado, con la cancelación del saldo final del precio del inmueble equivalente a US\$ 4,000.00, cuya recepción consta haberse efectuado, de acuerdo al tenor que sigue a la Conclusión del instrumento público materia del título alzado, donde la vendedora no declara la extinción de la obligación por el cobro de los cheques de gerencia que recibió;

Que, en el extremo de la Apelación concerniente a la interpretación dada por el recurrente al Art. 157° de la Ley de Títulos-Valores, cabe precisar que los cheques de gerencia conllevan la misma naturaleza jurídica reconocida a los demás cheques, por lo que su sola emisión no puede ser asumida para efectos de la extinción de la obligación, hasta que dicho instrumento no sea pagado;

Que, el comprador Jesús Corrales Dávila solicita que se dé por cancelado el precio de venta del inmueble ya que se ha acreditado que éste se canceló, careciendo de objeto que se constituya hipoteca legal; fundamenta su pedido en la certificación original de la denuncia policial ante la delegación de Lince del 25 de mayo de 1994 (fecha de la suscripción de la Minuta) interpuesta por María del Pilar Vargas Aparicio (vendedora), dando cuenta del robo de USA \$ 10,000.00 en efectivo, producto del cobro del Cheque de Gerencia N° 69451 a cargo del Banco Wiese y del Cheque de Gerencia N° 136931 de cargo del

Banco Latino; acompaña la Carta N° 006-AE-LEGAL-96, suscrita por Pablo Rivero Bonifaz, abogado de la Gerencia Legal del Banco Latino, en la que da cuenta que el Cheque de Gerencia N° 147851 girado el 19 de octubre de 1994 por US\$ 20,000.00 a la orden de María del Pilar Vargas Aparicio se emitió en sustitución del Cheque de Gerencia N° 136931, el mismo que se extravió; dejando constancia que el nuevo cheque fue pagado a la titular mediante abono en cuenta corriente; y adjunta copia simple del Cheque N° 147851;

Que, de lo expuesto, se colige que lo presentado no constituye mérito suficiente para dar por pagado los Cheques N° 69451 por US\$ 10,000.00 y N° 147851, que se dice sustituyó al N° 136931 por US\$ 20,000.00, ya que en el primer caso, si bien la certificación de la denuncia policial es un instrumento público expedido por funcionario en ejercicio de sus atribuciones, no contiene la identificación de la denunciante María del Pilar Vargas Aparicio; y en el segundo caso, los documentos que se adjuntan no son categóricos para concluir que el cheque fue abonado por orden de la vendedora en su cuenta corriente;

Que, de otra manera, el apelante debe recurrir ante la vía judicial a efectos de hacer valer sus derechos; y,
Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

Confirmar la liquidación formulada por la Registradora Pública de la Oficina Registral del Callo, a título referido en la parte expositiva, en virtud de los considerandos que fluyen de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta del Tribunal Registral

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

3) **IMPUGNACION DE CALIFICACION REGISTRAL.-PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

Confirman resolución de registrador de Registro Fiscal de Ventas a Plazos

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° FO56-97-ORLC/TR

Lima, 21 de agosto de 1997.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por doña EDITH QUISPE BAZAN de fecha 23 de octubre de 1996, contra la resolución del Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos de 14 de octubre del mismo año que declaró improcedente la nulidad de los actuados deducida por la apelante en los seguidos por CAMENA DISTRIBUIDORA S.A., representada actualmente por el Síndico Departamental de Quiebras de Lima, contra SEVERINO QUISPE CORDOVA (luego Edith Quispe Bazán), sobre pago de cuotas; Exp. N° 057380; interviniendo como Vocal ponente el Dr. Walter Poma Morales; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el recurso de apelación presentado con fecha 23 de octubre de 1996, la apelante impugna la resolución del Registrador de fecha 14 de octubre del mismo año, por la cual se declaró improcedente la nulidad de actuados formulada por la recurrente argumentando que la solicitud de inscripción o asiento de registro del contrato de compraventa respectivo no se encontraba debidamente suscrito por la Registradora encargada en aquel entonces del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;

Que, la recurrente apela a fin de que se examine la resolución del Registrador y se declare la nulidad formulada, adjuntando para tal efecto copias simples del Asiento de Inscripción N° 057380 sin la firma de la Registradora de la época, del certificado de transferencia expedido por la vendedora, sin fecha, y de la Factura N° 513 de venta del bien materia de la compra venta a plazos, de fecha 15 de abril de 1992;

Que, al respecto, conforme lo señala el Registrador en su resolución recurrida, consta a fojas 3 del expediente, copia del Asiento de Inscripción N° 057380 debidamente suscrito por la Registradora de aquella época y firmada además por las partes contratantes;

Que, asimismo, a fojas uno vuelta aparece la constancia de verificación del Registro de encontrarse la demanda interpuesta conforme con las condiciones del contrato inscrito y la vigencia de su inscripción efectuada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2° del Reglamento de la Ley N° 6565;

Que, revisados los documentos que presenta la apelante corrientes a fojas 136 y 156 y los presentados a esta instancia con escrito ingresado el 15 de enero de 1997 se aprecia que los mismos están constituidos por copias simples y no por copias certificadas como erradamente manifiesta la apelante en su recurso de apelación de fojas 161-162 por lo que no acreditan suficientemente lo afirmado por aquella, ni desvirtúan lo que al respecto consta del expediente; y
Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la resolución del Registrador del Registro Fiscal de Ventas a Plazos referida en la parte expositiva, por los fundamentos expuestos en los considerandos que anteceden.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VASQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral.

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral.

LUIS ALIAGA HUARIPATA
Vocal (e) del Tribunal Registral.

4) **REVÓCAN OBSERVACION FORMULADA A SOLICITUD DE INSCRIPCION DE DEMOLICION DE INMUEBLE-TITULO SUFICIENTE PARA LA INSCRIPCION**

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 214-96-ORLC/TR

Lima, 20 de junio de 1996.

VISTA, la apelación interpuesta por doña MARIA ROSARIO MODENESI LA ROSA DE BALAREZO (Hoja de Trámite N° 6572 del 1 de abril de 1996) a la observación formulada por el Registrador Público Dr. Juan Carlos Peralta Castellano a la solicitud de inscripción de la Demolición del Inmueble ubicado en la calle Grimaldo del Solar N° 236, distrito de Miraflores. El título se presentó el 19 de febrero de 1996 con el N° 27342. El Registrador denegó la inscripción señalando que no era procedente inscribir dicho acto por no encontrarse registrada la fábrica a demoler principio de Tracto sucesivo, Art. 2015° del Código Civil; y,

CONSIDERANDO:

Que, en el asiento 1 de fojas 393 de Tomo 47-B, Partida LXIV del Registro de la Propiedad Inmueble consta la inscripción del inmueble signado con el N° 236, ubicado en la calle de Leuro, hoy Grimaldo del Solar, del distrito de Miraflores, el mismo que ha sido registrado como un Chalet, cuya mención como tal, además de su independización y especificación de medidas perimétricas, según el título archivado N° 89846 del 16 de noviembre de 1935, acredita suficientemente la existencia de una fábrica construida;

Que, la rogatoria del título venido en grado se refiere a la demolición del inmueble citado en el Considerando anterior, para lo cual se presenta el duplicado de la Licencia de Demolición N° 6706 del 19 de mayo de 1995, expedida por la Municipalidad de Miraflores, y el Informe N° 485-95-SDOPR del 31 de julio de 1995 de la Subdirección de Obras Privadas de la misma Municipalidad, en la que sólo se da cuenta que se ha otorgado el Certificado de conformidad de Obra N° 095-95;

Que, en mérito a la preexistencia de una fábrica y estando a la

demolición solicitada se da cumplimiento a la adecuación del título a sus antecedentes registrales de conformidad con lo prescrito en los Arts. IV del Título Preliminar, 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, sin embargo, en ejercicio de la función calificadora de la 2da. instancia administrativa registral, se constata que los instrumentos acompañados por la apelante, no son títulos suficientes para la inscripción de la demolición; ya que el Art. 1° de la Ley N° 26389 establece que, las demoliciones totales o parciales de edificaciones deben ser objeto de una declaración o constatación, las mismas que según el Art. 2° de esta norma, pueden ser otorgadas por el constructor o por el constataador, mediante escritura pública, mediante memoria descriptiva valorizada judicialmente o mediante proceso administrativo, siendo que el título apelado no se adecua a ninguno de los tres medios enunciados; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE

Revocar la observación formulada por el Registrador del registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y declarar que el mismo no es inscribible por los fundamentos que fluyen de los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DIAZ.
Presidenta del Tribunal Registral.

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral.

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral

5) **REVOCAN OBSERVACION FORMULADA POR REGISTRADOR A SOLICITUD DE RECTIFICACION DE INSCRIPCION DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES-PRINCIPIO DE LEGITIMACION REGISTRAL**

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 337-97-ORLC/TR

Lima, 27 de agosto de 1997.

VISTA, la apelación interpuesta por FERNANDO AUGUSTO ESPINOZA SOLIS, (Hoja de Trámite Documentario N° 14014 de fecha 10 de julio de 1997) contra la observación formulada por el Registrador Público de la Décimo Segunda Sección del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, Dr. Henry Antonio Huerta Sáenz a la solicitud de rectificación de oficio de la inscripción efectuada en el asiento 3 rubro c) de la Ficha N° 1617810 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito a documento privado. El título se presentó el 29 de mayo de 1997 bajo el N° 87092. El Registrador observó el título presentado por cuanto: «(...) 1. Se ha verificado la exactitud de lo afirmado en el sentido que por el Título N° 1617807, 1617812 y 1617815; más el de al Ficha N° 1617810 (Departamento 102); con lo que se acredita el derecho a solicitar la rectificación del caso y eventualmente la declaración de nulidad del asiento registral; 2. Sin perjuicio de lo anterior, debe precisarse que en el presente no estamos en presencia de un error material, sino de un error de concepto; por cuanto que no se ha incurrido en un error que permita (una vez que se rectifique dicho error); mantener la vigencia del asiento; sino en uno que por su trascendencia (inexistencia de la venta); determina que el asiento no deba permanecer vigente sino que precisamente deje de producir el efecto que toda inscripción merece, como es el que se presuma cierto su contenido en tanto, no se rectifique su contenido o judicialmente no se disponga lo contrario; conforme lo establece el Principio de Legitimación Registral recogido en el Artículo 2013° del Código Civil; 3. Si bien el derecho del recurrente ha quedado acreditado, dado que la invaribilidad del contenido de los asientos registrales, constituye una regal general, que a modo de garantía registral se ha establecido en nuestro sistema jurídico, y que sólo puede verse afectada en casos de errores de concepto, cuando exista acuerdo de rectificación o mandato judicial en ese sentido; conforme puede concluirse de la establecido en el Artículo 178° del Reglamento General de los Registros Públicos (...) a efectos de atender su solicitud, debe acreditarse la conformidad de-

clarada por escritura pública de quienes figuran como vendedores y compradores en el asiento cuestionado; o en su defecto se debe recurrir a la autoridad judicial para que disponga la rectificación que solicita...», interviniendo como Vocal ponente la Dra. Yasmín Bolívar Soriano; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título vendido en alzada el apelante solicita la rectificación de la inscripción del dominio de don Sergio Adrián Urbina Ramírez y doña Rossana Norma Urbina Ramírez sobre el departamento 102 del edificio ubicado en el Jr. Utrillo N° 261 del distrito de San Borja, que consta en el asiento 3 del rubro c) de la Ficha N° 1617810 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en el sentido que nunca se celebró contrato de compraventa con los adquirentes, respecto del citado inmueble;

Que, de la lectura del asiento 3 del rubro c) de la Ficha N° 1617810 del Registro de Propiedad Inmueble, consta que don Sergio Adrián Urbina Ramírez y doña Rossana Norma Urbina Ramírez adquirieron el dominio del inmueble a que se refiere la precitada partida, por compraventa celebrada con sus anteriores propietarios, Fernando Augusto Espinoza Solís y Rosario del Carmen Rosenda Llanos Farfán, formalizado por escritura pública de fecha 1 de junio de 1995 ante Notario del Callao, Oscar E. Medelius Rodríguez;

Que, efectuada la verificación del Título archivado N° 91536 del 26 de junio de 1995 en el que supuestamente se sustentaría la inscripción del precitado asiento 3-c), se advierte en forma clara de la redacción de la minuta inserta en la precitada escritura pública, que don Fernando Augusto Espinoza Solís y doña Rosario del Carmen Rosenda Llanos Farfán celebraron contrato de compraventa, pero únicamente respecto de los inmuebles constituidos por el departamento 202 (Ficha N° 1617812), estacionamiento N° 4 (Ficha N° 1617807) y 50% del área libre de la azotea de los departamentos 102 y 202 (Ficha N° 1617815);

Que, el Registrador Público encargado de la calificación del precitado título, procedió a inscribir la venta respecto de los precitados inmuebles en el asiento 3 del rubro c) de las correspondientes partidas registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, es

decir, en las Fichas N°s. 1617812, 1617807 y 1617815, respectivamente; incurriendo, sin embargo, en un error al proceder a inscribir una venta en el asiento 3 del rubro c) de la Ficha N° 1617810, pese a que en ninguna de las cláusulas de la minuta inserta en la escritura pública de compraventa se manifiesta la voluntad de los vendedores para transferir a los compradores la propiedad del departamento 102 del Jr. Utrillo N° 261, primer piso, distrito de San Borja, a que se refiere la Ficha N° 1617810, más aún cuando de la simple lectura de la cláusula séptima del precitado instrumento consta claramente que la venta comprendió únicamente al departamento 202, al estacionamiento N° 4 y el 50% de acciones y derechos al área libre de azotea de los departamentos 102 derechos que se señalan en los considerandos tercero y cuarto que anteceden, de lo que resulta evidente que el Registrador incurrió en error al momento de la inscripción;

Que, de lo expuesto se corrige que estamos frente a un problema de inexactitud registral, el que se presenta como lo señalan Roca-Sastre en su obra de *Derecho Hipotecario; Fundamentos de la publicidad registral*, 8a. ed., p. 203: «... cuando el Registro expresa una situación jurídica que en la realidad jurídica es otra; cuando ello ocurre, no existe concordancia, armonía, acuerdo, coincidencia o paralelismo entre el contenido de los libros registrales y el verdadero estado jurídico-real del dominio del inmuebles o derechos reales inmobiliarios inscritos»;

Que, el problema de inexactitud registral se ve reflejado en los casos de errores materiales o de carácter formal y errores de concepto recogidos en el Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el problema que pantea la inexactitud registral está íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública registral, teniendo en cuenta que la presunción de conocimiento de las inscripciones se extiende más allá del contenido del asiento siempre que se refiere a la función calificadora del Registrador, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 2011° del Código Civil; más aún si el caso materia de alzada, no ha sido tipificado como uno de los supuestos de error que contempla el Reglamento General de los Registros Públicos con su carácter unitario, tanto en su concepto como en sus efectos, debido a la variedad de situaciones que la realidad presenta, por lo que supliendo el vacío legal aludido y tomando como ejemplo lo establecido por la doctrina y jurisprudencia creada por la ley y reglamento hipotecarios españoles, máxime si el sistema registral espa-

ñol sirve de base a nuestro sistema registral y que las normas del Capítulo V del Título Primero sobre rectificación de los asientos del Registro del Reglamento General de los Registros Español, que establecen que cuando el heco básico que desvirtúa el asiento erróneo es susceptible de ser probado de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el registro y la realidad jurídica, bastarán los mismos para la extensión del asiento, a petición del interesado presentante del título y sin que sea necesario acudir a otro procedimiento, máxime si el documento fehaciente es el título que dio mérito a la errónea inscripción;

Que, si bien el Artículo 182° del precitado Reglamento establece que cuando los errores materiales o de concepto anulen una inscripción conforme a este Reglamento, no hay lugar a rectificación correspondiéndole al poder judicial declarar la nulidad del asiento, no es menos cierto que la simple lectura del instrumento público —que obra en el propio Registro— acredita en forma fehaciente la inexactitud registral, por la que resulta inaplicable el Artículo 178° del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, en consecuencia, es procedente rectificar el error en que incurrió el Registrador al considerar a don Sergio Adrián Urbina Ramírez y doña Rossana Norma Urbina Ramírez como propietarios del inmueble inscrito en la Ficha N° 1617810 del Registro de la Propiedad Inmueble;

Que, esta instancia se ha pronunciado en casos similares mediante las Resoluciones N°s 252-96-ORLC/TR del 30 julio de 1996 y 124-97-ORLC/TR del 15 de abril de 1997; y,
Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

REVOCAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva y disponer su inscripción por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral.

ALVARADO DELGADO SCHEELJE
Vocal (e) del Tribunal Registral.

YASMIN BOLIVAR SORIANO
Vocal (e) del Tribunal Registral.

6) CALIFICACION REGISTRAL Y OBSERVACIONES A INSCRIPCION EN VIRTUD DE MANDATO JUDICIAL-EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ES NO CONTENCIOSO

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 367-96-ORLC/TR

Lima, 23 de octubre de 1996.

VISTA, la interpelación interpuesta por doña DORA FLORENTINA LIMAS CRUZ (Hoja de Trámite N° 4599 del 29 de febrero de 1996) contra la observación formulada por el Registrador Público de la Séptima Sección de Propiedad Dr. Juan Carlos Peralta Castellanos, a la solicitud de inscripción de la Nulidad de inscripción de las Fichas Registrales N°s 294045 y 294047 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en mérito a partes judiciales, alcanzados mediante Oficio del 19 de enero de 1996, por el Juez Dr. José Fernando Soberón Ricard, del Vigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Secretario Sr. Alfredo Sotomayor Izarra, que contiene la Sentencia del 27 de agosto de 1992, emitida por el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, Juez Dra. Carmen Antay V., Secretaria Rosa Callirgos, el Fallo del 30 de noviembre de 1993 de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima y la Ejecutoria Suprema del 28 de abril de 1994. El título se presentó el 22 de enero de 1996, con el N° 10684. El Registrador denegó la solicitud por cuanto: 1.- La Resolución de la Corte Suprema del 28 de abril de 1994, en modo alguno ordena que las demás partidas que se acumularon para formar la parcela C en la Ficha N° 294047, deben desaccumularse y por ende revertir la propiedad a sus propietarios primigenios, por lo que lo solicitado por el presente excede el sentido de lo ordenado por el Poder Judicial; 2.- Lo requerido por el solicitante implica además una modificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del inmueble correspondiente a la Ficha N° 294047, para lo cual no se ha seguido el procedimiento Judicial ni Administrativo, para la exclusión del inmueble. 3.- La Resolución de la Corte Suprema del 28 de abril de 1994, no reconoce explícita o inequívocamente el derecho de propiedad del solicitante sobre la parte del predio ni ordena inscripción alguna en la Partida Acumulada, ni su exclusión y posterior inscripción en ficha alguna, no siendo procedente lo solicitado, pues el Registrador en vía de interpretación no puede exceder lo ordenado específicamente por la Resolución Suprema del

28 de abril de 1994, que ya ha sido materia de inscripción conforme aparece del título archivado N° 107589 y de sus anexos y 4.- Asimismo, se dejaba constancia que en el proceso cuyas copias se adjuntan no ha sido emplazado el Ministerio de Vivienda, que tuvo a cargo el proceso creación del Asentamiento y la acumulación de los predios. Por ello, el Poder Judicial en su resolución se limitó a ordenar la nulidad de los asientos registrales, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Sentencia del 27 de agosto de 1992 emitida por el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, declaró nula la Resolución de SINAMOS N° 272-73-XR-ZS-UL del 14 de agosto de 1973, que declara que el Asentamiento Humano Casa Huertas, sito en el Distrito de Surquillo, Provincia de Lima, constituye barrio marginal, exceptuando por ende el predio del demandante don Evélgico Avalos Arias y declaró además, nulas las inscripciones registrales contenidas en las Fichas N°s 294045, 294046 y 294047, que inscriben la precitada Resolución, extremo que fue confirmado por la Resolución N° 2024-S del 30 de noviembre de 1993, de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima;

Que, por Ejecutoria Suprema del 28 de abril de 1994, la Corte Suprema declaró nulas las inscripciones contenidas en las Fichas antes reseñadas, y no lo es insubsistente el fallo apelado, en el extremo que declaraba la nulidad de la Resolución de SINAMOS N° 272-72-XR-ZS-UL del 14 de agosto de 1973, por cuanto su validez no había sido materia de controversia en la demanda incoada;

Que, desde el punto de vista formal, la nulidad declarada en la Ejecutoria Suprema del 28 de abril de 1994, ya fue inscrita a mérito del título archivado N° 107589 del 26 de julio de 1995 en la forma que aparece en los asientos 6-d referido al rubro de cargas y gravámenes, de las Fichas registrales N°s 294045, 294046 y en el asiento 10-d de la Ficha N° 294047;

Que, el contenido de las inscripciones efectuada por la Registradora se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en virtud del principio de legitimación consagrado en el Art. 2013 del Código Civil;

Que, la Corte Suprema al declarar la nulidad de las inscripciones registrales contenidas en las Fichas N°s 294045, 294046 y 294047, no ha contemplado distinción o limitación alguna respecto a dicha declaración, por lo que el contenido de su Fallo debe ser respetado, en estricta observancia de lo dispuesto por el Primer párrafo del Art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que establece que toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala;

Que, sin embargo, no obstante haberse inscrito la aludida sentencia en los asientos referidos, según lo reseñado en el tercer considerando que antecede, con la consecuencia resultante de nulidad y cancelación de partidas registrales reconocidas también por el Registro Predial conforme consta del Oficio N° 313-96/RP-96 del 12 de julio de 1996, la Registradora no ha procedido a ejecutar las acciones subsiguientes, inherentes a la nulidad declarada cual es restablecer el estado de las cosas, al momento previo en que se hallaban antes de la ejecución del acto que se sancionó con la nulidad;

Que, para el caso, debe tenerse presente, conforme se advierte del estudio de la partida inscrita en la Ficha N° 294045 del Registro de Propiedad Inmueble, que su apertura se produjo como consecuencia de la acumulación de varios predios entre los que se encontraba el inscrito en la Ficha N° 140079, correspondiente a un terreno de 2,000 m², registrado a favor de don Liberato Huamán Rivera y además, que mediante el título N° 41220 del 28 de abril de 1992 que contiene la sentencia emitida por el Juez del Segundo Juzgado Civil Hildebrando Roca del 30 de enero de 1989, confirmada por Resolución Superior del 29 de enero de 1990 y ejecutoriada por Resolución Suprema del 28 de agosto de 1990, se inscribió el mandato judicial de exclusión del citado predio con un área de 1,840 m² de propiedad de la Sucesión Huamán Rivera, de la Ficha N° 294045, independizándose dicha área en la Ficha N° 1608091, siendo que como consecuencia de su exclusión del plano perimétrico del Asentamiento Humano Casas Huertas, debió restituirse la vigencia de la partida registral corriente en la Ficha N° 140079, y luego rectificarse el área en armonía con el principio del folio real contenido en los arts. 13 del Reglamento de las Inscripciones y 1° de la Ampliación del mismo Reglamento;

Que, en este orden de ideas, si el asiento 1-c de las Fichas Registrales N°s. 294045, 294046 y 294047, ha incorporado la acumulación de determinados inmuebles, vista la sanción de nulidad y las inscripciones efectuadas por la Registradora, se desprende, que tal acumulación ha dejado de existir por mandato expreso de la Corte Suprema de la República y por ende, debe entenderse que cada unidad independiente que se sumó por acumulación para formar una sola unidad ha recuperado su calidad, debiendo en consecuencia procederse a transcribir la inscripción de la Ejecutoria Suprema del 28 de abril de 1994 ya registrada en el rubro d) de las Fichas indicadas, a la rubro b) referido a descripción del inmueble de las Fichas que fueron cerradas, a excepción de la Ficha N° 140079, la misma que debe correlacionarse con la Ficha N° 1608091; y, al rubro b) de las fichas de continuación de tomo, según corresponda;

Que, de otro lado, el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa, que se inicia a instancia de quienes están facultados para solicitar las inscripciones, los que a su vez pueden hacer valer las acciones que les franquean las leyes y reglamentos, no siendo procedente en consecuencia, admitir el apersonamiento de terceros ajenos al procedimiento registral; y,

Estando a lo acordado:

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- **Revocar** las observaciones formuladas por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título referido en la parte expositiva y disponer la transcripción de la inscripción en la forma y modo indicados en el penúltimo considerando, por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Artículo 2°.- **Declarar** improcedente el apersonamiento de don Alejandro Yáñez Meneses y doña Delia Solís Ariza, por los fundamentos expuestos en el último considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

DRA. MARTHA SILVA DIAZ
Presidente del Tribunal Registral.

DRA. ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral.

DR. WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral.

7) REVOCAN LIQUIDACION DE DERECHOS REGISTRALES EFECTUADA A SOLICITUD DE INSCRIPCION DE ESCRITURA PUBLICA DE AMPLIACION DE GARANTIAS PRENDARIAS-CALIFICACION REGISTRAL

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 222-96-ORLC/TR

Lima, 5 de julio de 1996.

VISTA, la apelación interpuesta por el Notario de Lima, Dr. GUSTAVO CORREA MILLER el 17 de abril de 1996, contra la liquidación de derechos registrales practicada por la Registradora del Registro de Prendas del Callao, Dra. Nora Mariella Aldana Durán, a la solicitud de inscripción de la Escritura Pública de Ampliación de Garantías Prendarias celebrado por el Banco Latino con las Empresas Vindeco S.A., Turbos y Gobernadores S.A., DECOSERVICE S.A., con intervención de las empresas De Col Ingenieros S.A. y Taller Tres S.A., otorgada el 22 de diciembre de 1995, por ante el Notario apelante. El título se presentó el 6 de marzo de 1996 con el N° 3201; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Registradora ha liquidado por derechos registrales del Título N° 3201, tomando como base los montos estipulados para la prendas otorgadas mediante Escritura Pública del 26 de mayo de 1994, celebrada entre el Banco Latino y las empresas Vindeco S.A. y Descoservice S.A., por la cual se constituyó a favor del Banco primeras y preferentes prendas industriales por la suma de US\$ 1'336,030.00 y US\$ 60,000 respectivamente, en garantía de obligaciones crediticias de la empresa Vindeco S.A., las cuales quedaron inscritas en las Fichas N°s 2071 y 2072 del Registro de Prenda Industrial del Callao;

Que, adicionalmente para efectos de la liquidación, la Registradora también ha tomado como base el monto involucrado en el Contrato del 13 de setiembre de 1993, celebrado entre el Banco Latino y la empresa Turbos y Gobernadores S.A., por la que se constituyó primera y preferente Prenda Industrial por la suma de US\$ 59,000 en garantía de sus propias obligaciones crediticias frente al Banco, la cual quedó registrada en la Ficha N° 1945 del Registro de Prenda Industrial del Callao;

Que, de acuerdo al contenido de las Escrituras Públicas del 22 de diciembre de 1995 y del 13 de setiembre de 1993, se evidencia que los montos estipulados para efectos de las garantías otorgadas, no han sido modificados por las partes contratantes, las cuales han acordado ampliar los alcances de las referidas prendas a fin de que garanticen igualmente el cumplimiento de obligaciones de otras empresas ante el Banco Latino, sin afectar el monto gravado;

Que, a la fecha de la presentación del título liquidado, el arancel de Derechos Registrales vigente regulado por el D.S. N° 37-94-JUS era concordante con los montos aprobados mediante la Resolución Ministerial N° 353-94-JUS, en cuyo anexo, literal b), inc. 2 establecía como derechos de inscripción de derechos de garantía, uno punto cinco por mil del valor del acto o contrato;

Que, en este sentido, los Derechos Registrales constituyen un tributo de acuerdo a lo contemplado por la Norma II del actual Código Tributario, aprobado por el Decreto Legislativo N° 816, como también se hallaba previsto en el Código Tributario derogado, siendo que, de conformidad con los títulos archivados que dieron origen a las inscripciones de las garantías otorgadas en las Fichas N°s 2071, 2072 y 1945 del Registro de Prenda Industrial del Callao, se constata que los interesados, obrando de acuerdo al Art. 133° del Reglamento General de los Registros Públicos, que prevé el nacimiento de la obligación tributaria, cumplieron con efectuar el pago de los correspondientes derechos;

Que, habiéndose cancelado el íntegro de los derechos registrales antes mencionados, no cabría aplicar una doble imposición tributaria, sobre los mismos actos, estando a que la base tributaria, fijada en razón del valor del contrato celebrado y no en razón de otro elemento como la variación de las obligaciones garantizadas, sobre la que se pagaron los derechos, no han sido incrementada;

Que, al no existir un nuevo monto sobre el cual aplicar el tributo, la liquidación de los derechos del título alzado, debió realizarse en base al monto fijado en el Inc. 4) del literal B del Anexo de la indicada Resolución Ministerial, que regula la inscripción o anotación de cada acto o contrato no susceptible de valorización;

Que, a mayor abundamiento, la prenda como derecho real de ga-

rantía se constituye como respaldo de una obligación, es un derecho accesorio, razón por lo cual los términos de la relación obligatoria (acto principal) pueden modificarse o ampliarse sin que por ello necesariamente se modifiquen el monto del gravamen, como en el presente caso en los originales deudores y propietarios de los bienes deciden que la prenda garantice obligaciones de otros deudores frente al banco, de lo que se colige que al no estar frente a una nueva prenda, no resulta aplicable el Art. 1060° del Código Civil;

Y estando a lo acordado:

SE RESUELVE:

REVOCAR la liquidación formulada por la Registradora de la Oficina Registral del Callao al título referido en parte explosiva y disponer que la liquidación se efectúe acorde a lo expresado en el penúltimo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DIAZ
Presidente del Tribunal Registral.

ELENA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral.

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral.

8) **REVOCAN DENEGATORIA DE INSCRIPCION FORMULADA POR REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA-EFECTOS DE LA ANOTACION PREVENTIVA**

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 153-96-ORLC/TR

Lima, 12 de abril de 1996.

VISTA, la apelación interpuesta por don ANDRES MARSANO PORRAS (Hoja de Trámite N° 5035 del 11 de mayo de 1994) contra la observación del Registrador de la Octava Sección del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, (Jurisdicción del distrito de San Borja) formulada a la solicitud de transcripción definitiva de los asientos 3 y 4, rubro C, Títulos de dominio, que corren en la Ficha N° 390519 en todas y cada una de las fichas comprendidas entre los números 390368 a la 390662, las cuales provienen de la Ficha Matriz N° 390519, en mérito a la solicitud de fecha 29 de marzo de 1994. El título se presentó el día 30 de marzo de 1994, bajo el N° 39945. El Registrador denegó la inscripción solicitada por cuanto «Estando a la duplicidad de partidas registrales advertidas; conforme lo prescribe el Art. 171° de Reglamento General de los Registros Públicos, está pendiente de resolver el informe remitido a la Dirección General de los Registros Públicos (se deja constancia que el presente título han sido prorrogado a 60 días útiles por Res. Dir. N° 343-94-DNRPC-DN-DGRP); y,

CONSIDERANDO:

Que, con el título materia de alzada, el apelante, Andrés Marsano Porras, solicita la transcripción de los asientos 3 y 4 del rubro C de la Ficha N° 390519 A y B a la fichas comprendidas entre la N° 390638 a la N° 390662 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima;

Que, la partida registral Ficha N° 390519 A, B y C, del referido Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, corresponde al terreno constituido por el lote de parcelas acumuladas G-2, I-2, H-2 del ex fundo La Calera de la Merced, con un área de 100,000 m², ubicados en el distrito de San Borja, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen consignadas en el asiento b)2 de la referida Ficha N° 390519-A;

Que, en los asientos c)3 y c)4 de la ficha mencionada en el párra-

fo anterior, figura inscrita la resolución judicial de reversión del proceso expropiatorio que iniciara el Estado contra los titulares de dominio del inmueble descrito en el párrafo precedente, en mérito a la Ejecutoria Suprema dictada por la Corte suprema de la República de la fecha 23 de julio de 1987, reversión que se efectuó a favor de doña Carmen Marsano Porras, éste último como causahabiente de don Tomás Marsano Campodónico;

Que, tal como consta de los antecedentes registrales, mediante el título archivado N° 22044 del 9 de octubre de 1984, la Dirección de Bienes Nacionales del Ministerio de Vivienda y Construcción por Oficio N° 1873-84-VC-5600 y al amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 022-84-VC del 13 de abril de 1984, ampliatorio del Dec. Supremo N° 027-81-JUS, solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble, la inscripción preventiva a favor del Estado, de los terrenos materia de expropiación dispuesta por Decreto Supremo N° 047-71-VI de fecha 25 de junio de 1971, modificado por el Decreto Supremo N° 0005-81-VC de 27 de febrero de 1981, que autorizaron la expropiación forzosa del terreno de 10 hectáreas submateria, declarándose de necesidad y utilidad pública la ejecución del Proyecto Habitacional denominada Torres de Limatambo - Sector «B», procedimiento expropiatorio que se había interpuesto ante el Segundo Juzgado de Tierras;

Que, el referido acto quedó registrado en el asiento c)1 de la Ficha N° 390519-A, como Anotación Preventiva de Duración Indeterminada, en virtud del Decreto Supremo N° 022-84-VC, que adicionó el inciso 7) del Artículo 79° del Reglamento de las Inscripciones, y que prescribe que, en el caso de programas de vivienda de interés social, ejecutados por el Estado o entidades estatales sobre terrenos adquiridos por expropiación forzosa, procede igualmente la Anotación Preventiva de Duración Indeterminada de los terrenos a favor de la entidad expropiante mientras dure el proceso expropiatorio, y que estas anotaciones preventivas permanecerán vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva;

Que, la naturaleza jurídica de la anotación preventiva, es en esencia, la de una inscripción registral de carácter temporal que se efectúa para asegurar y cautelar en los Registros Públicos el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que no puede ser inscrito en forma definitiva y a la vez cumple la función de enervar la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de

situaciones jurídicas aún no consolidadas, reservando durante su vigencia, la prioridad del título, ya que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva;

Que, aun cuando el legislador haya creado la Anotación Preventiva de Duración Indeterminada, que podría semjarse más a una inscripción, es de verse, que el aludido Decreto Supremo N° 022-84-VC, al establecer expresamente que estas anotaciones permanecerían vigentes hasta que se realice la inscripción definitiva del proceso expropiatorio, determinó, con claridad, no sólo la condición del cumplimiento de un supuesto, la conclusión del proceso expropiatorio, sino que también reconoció de manera inequívoca la vocación temporal de la misma anotación;

Que, teniendo las anotaciones preventivas como característica su temporalidad, y estando sometidas a un plazo de vigencia determinado o indeterminado, transcurrido el cual u ocurrido el supuesto de la norma, se extinguen, se advierte que el supuesto normativo se ha cumplido produciéndose la caducidad ipso facto con la inscripción de la reversión del proceso expropiatorio iniciado por el Estatuto en el asiento c) 3 y c) 4 de la Ficha N° 390519-A, hecho que determinó la imposibilidad de que la situación jurídica que aún no se había consolidado, a saber la expropiación, y que diera origen a la Anotación de Duración Indeterminada, se convirtiera en una inscripción definitiva;

Que, pese a lo expuesto y tal como consta del asiento C-2 de la Ficha N° 390519-A, y mientras se encontraba en trámite el proceso judicial de reversión iniciado por los propietarios del inmueble, el Banco de la Vivienda del Perú, cuenta Fonavi, adquirió el dominio del mismo, por haberle sido aportado por el Estado, tal como consta del Título archivado N° 23890 del 13 de julio de 1984, que contiene la Resolución Suprema N° 091-84-VC-5600 del 19 de junio de 1984;

Que, en virtud de la Resolución N° 362-84, ENACE-8100 del 22-8-84 y a solicitud del Banco de la Vivienda, Cuenta FONAVI, se inscribió, la lotización e independización de los lotes y áreas que conforman el Sector «B», en las Fichas N° 390638, omitiéndose consignar en la partida matriz las anotaciones de independización, circunstancia que ocasionó la duplicidad de las partidas registrales, toda vez que constan tanto de la Ficha N° 390638 a la Ficha N° 390662, el dominio de los distintos lotes conformantes del Conjunto Habitacional Torres de Li-

mitambo - Sector «B», a favor del Banco de la Vivienda, así como en la Ficha N° 390519 A, B, y C;

Que, por otro lado, del Informe N° 004-94/DNRPC-OC emitido por la Oficina de Catastro con fecha 13 de abril de 1994, se desprende que en las Fichas N°s 390638 a la 390662 consta la independización de un área total de 63,213,04 m2, cuya anotación debe consignarse en vía de regularización en la partida matriz corriente en la Ficha N°390519, en aplicación del último párrafo del Artículo 73° del Reglamento de las Inscripciones;

Que, un área de terreno de 20,140.02 m2, dentro de los lotes del Conjunto Habitacional Torres de Limatambo Sector «B», fue independizado a solicitud de los propietarios del inmueble, luego de registrada la reversión del proceso expropiatorio, tal como consta del título archivado No. 9877 del 22 de Febrero de 1988, y de la ficha No. 394785 A y B, habiéndose transferido dicho terreno a la compañía Raxter S.A., por Escritura Pública de fecha 28 de Diciembre de 1990, ante el Notario Ernesto Velarde Arenas y por escritura de fecha 18 de febrero de 1992, otorgada ante el notario Ricardo Ortiz de Zevallos;

Que, por Resolución de la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles No. 268/94-DNRPC-DN del 17 de junio de 1994, se dispuso la correlación de las partidas contenidas en las Fichas Nos. 390519 A, B y C, No. 394785 A y B, y de la No. 390638 a la Nro. 390662 del Registro de la Propiedad Inmueble, mediante anotaciones que indicaran la duplicidad de las partidas obrantes en ellas, sin perjuicio de las acciones administrativas o judiciales a que hubiere lugar;

Que, en estas circunstancias y estando a lo expuesto en los párrafos precedentes nos llevan a concluir que los datos inscritos con posterioridad a la Anotación Preventiva de Duración Indeterminada, tales como la transferencia al Banco de la Vivienda, Registrada en el Asiento C) 2 de la Ficha No. 390519 A y las independizaciones efectuadas en las Fichas Nos. 390638 a la 390662 y las que emanaron de éstas, son por anotaciones preventivas que publicitan derechos no consolidados; sin embargo, estas últimas no sólo emanaron de la partida abierta en forma preventiva a mérito del Decreto Supremo No. 022-84-VC, que diera lugar al inicio del proceso expropiatorio, sino que también se sustentaron en otras normas, como el Decreto Ley No. 1392, 18278 y el Decreto Supremo No. 012-83-VI, por lo que su dura-

ción y caducidad está condicionada a los supuestos contenidos en las normas precitadas;

Que, en ese sentido, si bien es cierto, la decisión del Poder Judicial, contenida en la Ejecutoria Suprema antes mencionada, establece que la titularidad de los terrenos de la fallida expropiación corresponde a doña Carmen Marsano Porras, Tomas Marsano Campodónico, y Andres Marsano Porras, no es menos cierto que en razón de las obras de habilitación, fábricas y adjudicaciones a terceros efectuadas por el Estado, existen en el Registro partidas abiertas con el carácter de anotaciones preventivas, publicitando derechos adquiridos, circunstancia suigéneris entre cuyas funciones se encuentran la de conocer en grado de apelación las denegatorias de inscripción y demás actos registrales, e interpretar los alcances y la aplicación de las normas registrales, velando por su coherencia dentro del ámbito de su competencia, correspondiendo por tanto su dilucidación a las instancias correspondientes o a las partes involucradas;

Que, el artículo 2019 inciso 8 del Código Civil, prescribe que son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, las sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles;

Que, habiéndose correlacionado las partidas referidas al artículo cuarto del Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no existe impedimento legal alguno para que la inscripción de la Ejecutoria Suprema, consignada en la Ficha Matriz se transcriba a todas las Fichas Independizadas;

De conformidad con la Resolución Jefatural No. 062-96-ORLC/JE del 27 de Febrero de 1996; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1.- Revocar la denegatoria de Inscripción formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al Título referido en la parte expositiva por los considerandos expuestos en la presente resolución y en consecuencia disponer la inscripción de la Resolución Judicial en las Fichas Nos. 390638 a la 390632 del Registro de la Propiedad Inmueble y en las Fichas que de ellas hubieran derivado.

2.- Disponer que el Registrador consigne en todas las Fichas independizadas la naturaleza previniente de la anotación.

3.- Disponer que el registrador efectúe la anotación de independización, a que se refiere el Décimo primero considerando de la presente Resolución.

4.- Remitir copia de los actuados administrativos a la Jefatura de la Institución a efectos de que disponga las acciones a que hubiere lugar en relación a los hechos expuestos en el Décimo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTHA SILVA DIAZ
Presidenta del Tribunal Registral.

WALTER POMA MORALES
Vocal del Tribunal Registral.

MARIANELLA LUNA FEIJOO
Vocal (e) del Tribunal Registral.

9) **DECLARAN INADMISIBLE IMPUGNACION CONTRA OBSERVACION FORMULADA A SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES-REQUISITOS DEL RECURSO DE APELACION**

RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 014-98-ORLC/TR

Lima, 16 de enero de 1998.

VISTA, la apelación interpuesta por don Antonio Palomino Salgado en representación de **PARCELADORA CIENEGUILLA S.A.** y por don **URBANO MAURICIO CHAVEZ** (mediante escrito de fecha 21 de Noviembre y reingresado el 1 de Diciembre de 1987) contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Dr. James Rojas Guevara, a la solicitud de inscripción de Transferencia de Acciones, en mérito a partes notariales de escritura pública. El Título fue presentado el 23 de Octubre de 1997, bajo el N° 178873; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante, a lo previsto en el Art. 101° del Texto Unico Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos, aprobado por el D.S. N° 02-84-JUS el escrito conteniendo el recurso de apelación deberá indicar el domicilio del recurrente para efectos de las notificaciones; y así mismo, debe tener como recaudo la constancia de pago de la tasa registral correspondiente, según lo establece el D.S. N° 37-94-JUS, que aprobó el arancel de Derecho Registrales vigentes, actualizado en sus montos mediante Resolución Jefatural N° 015-97-ORLC/JE;

Que, en el presente caso, el Tribunal Registral a notificado a los apelantes, mediante aviso publicado en el Diario Oficial *El Peruano*, el 08 de Enero de 1998, Otorgándole un plazo de 48:00 Horas para el cumplimiento de los requisitos formales, a que se refiere el considerando anterior, bajo apercibimiento de la no Admisión del recurso conforme lo dispone el Artículo 64 de la referida Ley;

Que, habiendo transcurrido el plazo concedido sin que los recurrentes hayan cumplido con sub-sanar la omisión indicada, procede emitir Resolución; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

Declarar INADMISIBLE, el recurso de apelación interpuesto contra la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al Título referido en la parte expositiva, de acuerdo a los considerandos de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VASQUEZ TORRES

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral.

WALTER POMA MORALES

Vocal del Tribunal Registral.

LUIS ALIAGA HUARIPAITA

Vocal (e) del Tribunal Registral.

10) CONFIRMAN OBSERVACION FORMULADA A SOLICITUD DE INSCRIPCION DE EJECUTORIA SUPREMA- REQUISITOS DEL TITULO INSCRIBIBLE RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 002-98-ORLC/TR

Lima, 05 de Enero de 1998

VISTA, la apelación interpuesta por SANDRA CARDENAS CONDEZO, de fecha 15 de Diciembre de 1997, contra la Observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, Dr. Carlos Darío Azparren Vargas, a la solicitud de Inscripción de Ejecutoria Suprema. El Título se presentó el 3 de Noviembre de 1997, bajo el N° 12623. El Registrador denegó la Inscripción solicitada por cuanto: «1) Deberá adjuntarse documento Público idoneo para proceder a la calificación jurídico registral de título, ya sea instrumentos públicos extendidos ante notario o ya se trate de partes judiciales de las piezas respectivas, las cuales deberán estar certificadas por el Secretario cursor, ya que únicamente se inserta copias simple de la sentencia, la cual carece de valor legal. Deberá adjuntarse, en todo caso, la Escritura Pública de Adjudicación a favor de Julián Siucho Apac, la cual deberá las piezas judiciales pertinentes en los autos seguidos con Emilio Siucho Apac, sobre NULIDAD DE ACTO JURIDICO. Asimismo adjúntese el acta del acuerdo a la que se ha hecho referencia en la sentencia del 26 de Febrero de 1993, de la cual se desprende la voluntad de poner fin al Régimen de Copropiedad sobre diversos bienes de la persona jurídica; esto con la finalidad de determinar los actos materia de la presente inscripción. 2) Deberá precisarse si el proceso comprendía también en calidad de parte procesal a la empresa EXCAVACIONES APOLO S.R.L., la cual tiene dominio inscrito en el Asiento 2c y 3c de la Ficha N° 11042 del Registro de Propiedad Inmueble. 3) Deberá aclararse en cuanto a la descripción del inmueble que en la Ficha N° 11042 aparece como sección 10 (Inmueble situado en la línea del Ferrocarril Central de la Subdivisión del Fundo La Chalaca), si embargo, en el documento inserto al presente, se indica terreno de la Avenida Enrique Meiggs, del Callao. Base Legal: Art. 123 del Reglamento General del Registro Público y el Art. 2011 del Código Civil», interviniendo como vocal ponente la Dra. Yazmin Bolívar Soriano y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Título venido en grado, se solicita la inscripción en la ficha 11042 del registro de Propiedad Inmueble del Callao de la Ejecutoria Suprema de fecha 26 de Febrero de 1993, exp. N° 168-92, en los autos seguidos por Emilio Siucho Apac, con Julián Siucho Apac, sobre nulidad del acto jurídico;

Que, revisada la ficha 11042 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao, se advierte que aquella corresponde a la línea del Ferrocarril Central, sección 10, con un área de 8,120.00 Mts. (Título archivado N° 2151 del 13 de Marzo de 1980);

Que, consta de los asiento 2 y 3c, de la precitada partida registral (Título archivado N° 1121 del 21 de Enero de 1981), que, el dominio actual del inmueble submateria le corresponde a Excavaciones Apolo S.R.L., siendo que de los actuados no consta que la sociedad haya sido parte en el proceso de nulidad de acto jurídico;

Que, de conformidad con el Artículo 2019, inciso 8, son inscribibles en el Registro del Departamento o Provincia donde este ubicado cada inmueble, la sentencia que se refiere a acto o contratos inscribibles;

Que, el artículo 123, del Reglamento General de Los Registros Públicos establece que las inscripciones se efectuaran en virtud de testimonio o copias certificadas expedidas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente;

Que, asimismo, el artículo 59 del Reglamento de las Inscripciones, establece que una sentencia declaratoria de dominio o de algún derecho inscribible, comprendiera: el nombre o tribunal o Juez que haya pronunciado la sentencia, la fecha de pronunciamiento, los nombres y apellidos del demandante, demandado y escribano y la constancia que quedó ejecutoriada;

Que, sin embargo de los actuados se advierte que la ejecutoria suprema cuya inscripción se solicita consta en copia simple, contraviendo lo señalado en los considerandos 5 y 6 que antecede esto es, que la documentación alcanzada no constituye título para el Registro;

Que, además el artículo 148 del Código Procesal Civil, establece que para los fines del proceso, los Jueces se dirigen mediante Oficio a los funcionarios públicos que no sean parte en el, por lo que deberá cumplirse con este requisito para presentar el título materia de inscripción y cualquier aclaración del mismo;

Que, de otro lado, es deberse que la Ejecutoria Suprema se señala que el inmueble comprende un terreno ubicado en la Avenida Enrique Meiggs S/N, ubicado en el Callao, mientras que en la ficha N° 11052 el inmueble en referencia aparece identificado como línea del ferrocarril Central, Sección 10, existiendo en tal sentido inadecuación del título sub-materia respecto de la partida registral del inmueble;

Que, de subsanarse los defectos señalado la sentencia deberá de anotarse en el rubro d, (carga o gravámenes) hasta que se otorgue la Escritura Pública de adjudicación a que se hace mención;

Estando a lo Acordado;

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Observación formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima al título referido en la parte expositiva por los fundamentos expresados en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

MARTA SILVA DIAZ
Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral.

ALVARO DELGADO SCHEELJE
Vocal (e) del Tribunal Registral.

YASMIN BOLIVAR SORIANO
Vocal (e) del Tribunal Registral.

CAPITULO VI

**LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD IMUEBLE
INFORMAL EN EL REGISTRO
PREDIAL URBANO**

6.1 INTRODUCCION

El Registro Predial Urbano es un sistema simplificado de registro de la propiedad inmueble. Denominado originariamente «Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares» fue creado en noviembre de 1988 mediante los Decretos Legislativos 495 y 496, y reglamentado en un inicio mediante los Decretos Supremos números 001-90-VC y 002-90-VC.

El sistema de inscripción del Registro Predial representa la culminación de varios años de investigación que sobre formalización, costos de mercado y acceso a la propiedad realizara el Instituto Libertad y Democracia. Desde 1984 se realizó todo un trabajo de campo por equipos multidisciplinarios (economistas, abogados, sociólogos, etc.), que culminó con la presentación de proyectos de normas cuya finalidad primordial era la de incorporar al régimen formal de propiedad a más de 500,000 poseedores de viviendas informales; se había comprobado que una de las causas principales de la informalidad era la inseguridad jurídica de los poseedores de predios respecto a la validez de los títulos de propiedad que ostentaban. Esto se puede apreciar con mediana claridad en el siguiente extracto de la obra *El otro sendero*, de Hernando de Soto, en donde se mencionan hechos muy significativos:

«... de esta forma, en el momento en que queda claro que el Estado no erradicará el asentamiento, los invasores comienzan a edificar con material noble. Estas edificaciones se convierten a su vez en un nuevo y poderoso sustento para el derecho expectatio, por cuanto en el Perú es políticamente inaceptable demoler viviendas de material noble, a tal punto que puede considerárseles el primer título de propiedad sobre el terreno. El resultado de este proceso es un nivel de inversión en las viviendas que está en función del grado de seguridad legal que el Estado le confiera

a los asentamientos. Así a mayor seguridad, mayor inversión; y a menor seguridad, menor inversión...»⁽¹⁾

Los proyectos de normas presentados tenían en consideración esas y otras realidades innegables, como que más del 50% de viviendas de Lima Metropolitana se encontraban ubicadas en pueblos jóvenes o urbanizaciones de carácter popular, poseyendo títulos sobre la propiedad del terreno o la construcción sólo el 3.7 % de los pobladores. Los estudios del ILD abarcaron también la valorización de ese gran potencial de predios que no se podían incorporar a la realidad formal. Así tenemos que en otro pasaje de *El otro sendero* se menciona:

«... De esta manera, el ILD encontró que el valor de una vivienda en un asentamiento con seguridad legal era equivalente a 41 veces el de una vivienda en el otro asentamiento humano. Aún incluyendo el valor del terreno y no sólo el de la construcción, la vivienda en el asentamiento con seguridad legal tiene una valor equivalente a 12 veces el de aquella que no lo tiene. Posteriormente y utilizando una muestra mayor de 37 asentamientos humanos, que cubrían todo el espectro de posibilidades y áreas de Lima, los investigadores del ILD determinaron que el valor promedio de las edificaciones con títulos de propiedad equivale a 9 veces el de aquellas que no los tienen»⁽²⁾.

Teniendo en cuenta las cifras, datos y hechos concretos que se encontraron a través de las investigaciones realizadas y que no podían soslayarse, se concluía, entre otros aspectos, en la necesidad de facilitar el acceso a la propiedad formal como premisa básica para el desarrollo; en otro de los pasajes del libro, leemos:

«... La importancia de los derechos de propiedad para el desarrollo ha sido subrayada por diferentes historiadores económicos que estiman que el auge de las innovaciones en Occidente, y las grandes inversiones que las hicieron posibles, comenzaron solamente a partir de finales del siglo XVIII, cuando los derechos de propiedad fueron perfeccionados...»⁽³⁾.

1) SOTO, Hernando de. *El otro sendero: La revolución informal*. Editorial El Barranco S.A., 1987, p. 24.

2) SOTO, Hernando de. *Op. cit.*, p. 25.

3) SOTO, Hernando de. *Op. cit.*, p. 225.

Luego de convocar a diversos sectores de opinión, se culminó con la expedición de una serie de dispositivos legales que dieron forma a esta institución.

La primera norma relativa a este registro es el Decreto Legislativo 469 del 10 de Abril de 1988. Referido a las operaciones bancarias para asegurar su gestión, descentralización y democratización, se habló en los artículos 57, 58 y 59 de la Hipoteca Popular, proyecto del ILD para facilitar el acceso al crédito a los poseedores informales de viviendas detallándose sus principios y diversos aspectos.

Posteriormente se promulgó la Ley 24913, la que en su artículo tercero establecía que se delegaba en el Poder Ejecutivo hasta el 15 de noviembre de 1988 la facultad de legislar, entre otras materias, sobre posesión y propiedad de inmuebles, en relación a la hipoteca popular creada por el D. Leg. 469.

Es en base a dicha Ley que se promulgan los Decretos Legislativos 495 y 496 del 14 de noviembre de 1988, regulándose en ellos prácticamente todo el proceso de inscripción. El D. Leg. 495 disponía la creación de un Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares en cada una de las regiones del país (según la de entonces Ley de bases de Regionalización 24650), con personería de derecho público interno y autonomía registral y administrativa; abarcando a los pueblos jóvenes debidamente reconocidos, urbanizaciones populares y otros asentamientos informales incluso en proceso de saneamiento físico legal. Es interesante señalar que se regulaba también la hipoteca popular (incluyendo su ejecución extrajudicial), así como el Seguro de Crédito, institución complementaria para facilitar el acceso al crédito formal a los sectores para los que fue diseñado este Registro.

Por su parte, el D. Leg. 496 reiteraba la denominación, finalidades y derechos inscribibles, a la vez que regulaba todo lo referente a la estructura orgánica, competencia, funciones, regímenes financiero y de personal del flamante registro.

Con posterioridad, el 18 de setiembre de 1989, se creó por Decreto Supremo 197-89-EF el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares de Lima, con jurisdicción en todos los distritos de la provincia de Lima; funcionando como experiencia piloto, al ser en la práctica la única oficina creada en el país (en tanto no se establecieron definitivamente las Regiones), llevaría a la expansión del Regis-

tro a nivel nacional, al crecer en importancia con los años y nutrirse de su experiencia para implementar las demás Oficinas Registrales que actualmente funcionan en provincias.

El primer Directorio del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares de Lima, designado por Resolución Ministerial 320-89-VC-1100, formuló hacia enero de 1990 los proyectos de Reglamentos de inscripciones en el Registro, así como de la tramitación administrativa de la Habilitación Urbana acordes con el nuevo sistema. A partir de ellos se promulgaron el 16 y 18 de enero de 1990 los Decretos Supremos 001-90-VC y 002-90-VC, conteniendo el primero de ellos el Reglamento de Inscripciones del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares de Lima, así como el Reglamento de Tramitación Administrativa de Procedimientos de Habilitación Urbana de tierras de Urbanizaciones Populares. Con el D.S. 002-90-VC se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) que señalaba las funciones, responsabilidades y atribuciones de los diferentes órganos de dirección y apoyo del Registro Predial establecidos en el D. Leg. 496.

Es necesario mencionar aquí la Ley de Simplificación Administrativa, Ley 25035 del 11-6-89, pues se constituye también como sustento de este sistema registral. Con la Ley de Simplificación Administrativa se dá un cambio estructural en lo que viene a ser la Administración Pública, pues esta norma tiene un sustento ideológico destinado a reformar la tradicional estructura burocrática del Estado; los relegados principios administrativos de simplicidad, celeridad y eficacia cobran aquí nueva vida y dan origen a los conocidos principios generales de dicha Ley: presunción de veracidad, eliminación de exigencias y formalidades costosas, desconcentración de procesos decisorios y participación de los ciudadanos en la prestación de servicios por parte de la Administración Pública. La Simplificación Administrativa también es fruto de las investigaciones del ILD, y, al igual que en el proyecto del Registro Predial, se consultó a diversos sectores para su realización: como una muestra, para la elaboración de su reglamento se recibieron 334 sugerencias del público, de las cuales 46 fueron incorporadas a éste. El D.S. 001-90-VC recoge expresamente los principios y normas instituidas por la Ley de Simplificación Administrativa y su Reglamento, el D.S. 070-89-PCM (promulgado el 1° de setiembre de 1989), moldeando así desde un inicio la forma de trabajo que caracteriza al Registro Predial.

Es interesante mencionar que el D. Leg. 495 señaló en su artículo tercero los Principios Registrales que gobiernan al Registro Predial, que son los mismos del Derecho Registral Peruano, y varios de los cuales son definidos en el Título Preliminar del D.S. 001-90-VC: Tracto sucesivo, Legitimidad, Prioridad, Buena fe Registral, etc.

Posteriormente, al promulgarse el 12 de setiembre de 1991 el D. Leg. 667, Ley de Predios Rurales, se amplió la competencia del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, al disponerse que también los predios rurales podrían inscribirse en este Registro, incluidos predios rústicos de propiedad del Estado, de particulares (sean afectados o no por la Reforma Agraria), o de Empresas Campesinas Asociativas. Hasta entonces los Registros Públicos de la ONARP eran los que inscribían actos y contratos relativos a estos terrenos, dependiendo sin embargo de los datos de las oficinas del Ministerio de Agricultura (Oficinas de Catastro Rural, Unidades Agrarias Departamentales, PRONAC y otros) para la delimitación y descripción física de los predios y las construcciones levantadas. El D. Leg. 667 también dispuso el cambio de nombre por el de «Registro Predial» a secas.

Con la promulgación el 15 de marzo de 1996 del D. Leg. 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se llegaría a la actual estructura. Se dispuso finalmente que el nombre sería «Registro Predial Urbano»; que dependería sectorialmente del Ministerio cuyo titular presida la recién creada COFOPRI (Comisión de Formalización de la Propiedad Informal), por ahora el Ministerio de Transportes Comunicaciones, Vivienda y Construcción; y que se encargaría también de inscribir los títulos de propiedad otorgados por la COFOPRI. El Registro Predial Urbano actualmente crece, pues, en función a la expansión progresiva de los programas de formalización de la COFOPRI, y de las necesidades de la población, allí donde las circunstancias lo requieran. La COFOPRI se encarga de implementar planes rápidos y masivos de formalización de la propiedad inmueble, incluyendo identificación de asentamientos humanos, adjudicación de predios propiedad del Estado, saneamiento físico-legal, regularización de la habilitación urbana, y todo lo que sea necesario hasta el otorgamiento de títulos a los pobladores. Al Registro Predial Urbano le corresponde inscribir estos títulos emitidos por la COFOPRI.

Con posterioridad se modificó también lo establecido por el ante-

rior D. Leg. 667, pues se dispuso que los Registros Prediales Rurales deberán implementarse progresivamente en el país y exclusivamente para el sector rural, desvinculándose del RPU, el que vuelve a encargarse solamente de asentamientos humanos, urbanizaciones populares y otros que pertenezcan al cinturón perimétrico urbano. Pero por excepción señalada en la ley (art. 10 del D. Leg. 803) la Oficina de Lima del Registro Predial Urbano mantendrá competencia sobre todo el ámbito rural del departamento de Lima. Esto fue ratificado posteriormente por el D. Leg. 860, que precisa el ámbito de aplicación de la Ley del Registro de Predios Rurales; en el resto del país actualmente las Oficinas Registrales del RPU se encargan de inscribir solamente actos y derechos relativos al sector urbano, ya no rural.

Actualmente el Estatuto del RPU ha sido regulado por el D.S. 014-97/MTC, que derogó al D. Leg. 496. Se le reconoce como institución pública descentralizada, de Derecho Público interno, con patrimonio propio, y con autonomía registral, funcional, administrativa, financiera, forma parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos; mantiene sede principal en Lima, pudiendo establecer Gerencias Desconcentradas y Oficinas Registrales en cualquier lugar del territorio. Tiene un Tribunal Registral que resuelve en última instancia los recursos impugnativos sobre materia registral que se presenten en las diferentes Oficinas del RPU .

6.2. CARACTERISTICAS DEL REGISTRO PREDIAL

a) **El Registro Predial Urbano es un registro simplificado:** hay menos cargas para el usuario, comenzando porque las escrituras públicas notariales ya no se exigen como únicos documentos que podían ser inscritos. Ellas han sido reemplazadas por el uso de formularios impresos, que son utilizados para constituir derechos sobre los inmuebles y anotar otros actos, sin necesidad de otros documentos. En estos formularios únicamente las firmas de los contratantes deben autenticarse con la intervención de un notario o abogado que acredite estar colegiado e inscrito en el índice de profesionales, que se pone a disposición de los usuarios para su libre elección.

Esta simplificación es factible cuando se trata de inscribir propiedad informal en forma masiva, en la cual en el previo proceso de saneamientos del predio matriz se puede obtener seguridad en la titularidad del derecho que se pretende inscribir.

Los formularios registrales contienen únicamente aquella información que es necesaria e indispensable para el proceso de inscripción: información relativa a los solicitantes, datos del inmueble materia de inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registre, todo lo cual se sustenta en la palabra del declarante. Haciéndose también más fácil para el registrador la lectura de un formulario donde la información es concreta y resumida, lo que se traduce a su vez en mejoras cuantitativas y cualitativas en el trabajo.

El antecedente inmediato de esta característica es, como ya dijimos, la Ley de Simplificación Administrativa. Es importante mencionar que el tema de la Simplificación aplicada en países con un poder judicial fuerte, y una conciencia ciudadana basada en el respeto a las instituciones y en la credibilidad de la palabra ante la sociedad en general, es un factor determinante para su eficacia, y que el mismo tema aplicado en realidades como la nuestra hace que se corran riesgos que según el sistema que opte el usuario asume o deja de asumir. No debe olvidarse que al tener carácter de Declaración Jurada todo lo afirmado por el solicitante en los formularios registrales, éste y el abogado o notario que suscriben los formularios, asumen una responsabilidad legal por todos los problemas que pudieran presentarse de comprobarse posteriormente la falsedad de alguna información, responsabilidad que también podrían compartir los verificadores privados que hubieran intervenido.

La simplificación también se aprecia en el hecho de que la declaración de fábrica del Registro tradicional, se reemplaza por la presentación de un formulario que consigna la información esencial del inmueble, elaborado por un ingeniero o arquitecto que actúa como verificador privado y se le puede inclusive acompañar una fotografía de la vivienda, aunque generalmente se sigue optando por presentar planos autorizados por los verificadores privados. Se ha procurado también mantener un arancel con tarifas bajas para facilitar el acceso a todos los sectores populares.

Puede apreciarse en los «Anexos» al presente capítulo los diferentes formularios que se utilizan. Por ejemplo, el formulario de Personas Naturales y Jurídicas sirve para acompañar los formularios que permiten inscribir, transferir o modificar derechos reales sobre los inmuebles o para constituir ciertas cargas o gravámenes. Los formularios de Posesión, de los cuales hay varios modelos, se utilizan general-

mente para la inscripción de predios rurales (recordemos que sólo para el caso del departamento de Lima es competente el RPU en lo referente a predios rurales además de urbanos).

b) Es un sistema de registro desregulado, porque se transfiere a los particulares que lo utilizan la capacidad de decisión y participación en asuntos que normalmente estaban en manos del registrador. Esto se puede apreciar en:

1. Se reconoce la autoridad de las organizaciones de pobladores

Las asociaciones de pobladores o autoridades de Pueblos Jóvenes pueden dar constancias y certificados de posesión reconociendo a los titulares de los derechos sobre los inmuebles. Para el efecto, basta con que estén inscritos en los índices de representantes autorizados a suscribir formularios registrales, tras lo cual pueden firmar formularios en los que se acreditan que un poblador posee en forma directa, continua, pacífica y pública un predio determinado. Puede apreciarse en los formularios que esto vale tanto para los predios del sector urbano como rural (por ejemplo formularios de posesión).

2. Se establece la actuación de verificadores privados

En el nuevo Registro la verificación de la información referida a los inmuebles o viviendas es realizada por particulares designados para ese fin como ingenieros o arquitectos, sin necesidad de ningún trámite administrativo ante la municipalidad. De la misma manera que en el caso de autoridades de organizaciones populares, la creación de los índices de profesionales permite que se inscriban arquitectos, ingenieros, así como abogados y notarios, los que figurarán en las relaciones que publica el RPU, para que el usuario seleccione de entre ellos a los que desea que le presten su servicios. Esto también significa que se descarga la responsabilidad sobre la veracidad de la información en los verificadores privados y en los representantes de organizaciones. También se permite la actuación de los particulares mismos, por ejemplo en el caso de los vecinos que pueden acreditar (en número de seis) la condición de poseedor de alguna persona que desee inscribir un derecho; plasmándose así la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones por parte de la Administración Pública que se consagraba en la Ley de Simplificación Administrativa.

3. Como hecho adicional que ayuda a la simplificación tenemos que se agiliza el trámite de habilitación urbana

En un primer momento se aplicaba el Reglamento de la Tramitación Administrativa de los Procedimientos de Habilitación Urbana de Tierras de Urbanizaciones Populares (aprobado por el D.S. 001-90-VC). Con este procedimiento la habilitación urbana de tierras se desarrollaba, previa aprobación de los estudios preliminares, en dos etapas:

- a) Presentación del plano de replanteo de la lotización;
- b) Presentación de las obras

La aprobación de estudios preliminares consistía en el otorgamiento de autorización para llevar a cabo la habilitación de tierras, sobre la base de un anteproyecto presentado por el interesado.

A partir de noviembre de 1997 está vigente el nuevo procedimiento de habilitación contemplado en la Ley General de Habilitaciones Urbanas, Ley N° 26878, así como en su reglamento el Decreto Supremo N° 022-97-MTC. Con esta nueva ley se establece mecanismos de simplificación administrativa, plazos perentorios, así como la aplicación de Silencio Administrativo Positivo. En adelante las Municipalidades Distritales son las competentes para conocer y aprobar las solicitudes de habilitación urbana que presenten las personas naturales o jurídicas así como Asociaciones o Cooperativas de Vivienda y otras formas asociativas con fines pro vivienda. Se establece un plazo máximo de sesenta (60) días naturales desde la fecha de presentación del expediente para aprobar la habilitación; debiendo remitirse posteriormente la resolución y el expediente técnico a la Municipalidad Provincial para que se verifique si la habilitación cumple con los planes de desarrollo urbano que son de su competencia, teniendo un plazo máximo de quince (15) días naturales desde recibido el expediente para pronunciarse. Transcurrido el mismo sin que la Municipalidad Provincial haya emitido observaciones, se entenderá aprobada la habilitación en virtud del principio del silencio administrativo positivo.

El procedimiento de Habilitación Urbana así establecido consta de dos etapas:

- **Aprobación de la habilitación**, que tiene por objeto que el solici-

tante sustente y obtenga la conformidad técnica de su proyecto y las condiciones urbanísticas que debe respetar; para el efecto se aprobó un nuevo formulario por resolución ministerial N° 658-97-MTC/15.01, al que se acompañará título de propiedad, planos de ubicación, plano de lotización y memoria descriptiva, certificado de zonificación y vías, factibilidad de servicio de agua, luz y alcantarillado, y declaración de reserva de áreas para aportes reglamentarios (áreas verdes, parques, etc.), documentos todos que se juntan en un expediente y se presentan ante la Oficina correspondiente de la Municipalidad Distrital respectiva.

- **Recepción de Obras**, que tiene por objeto que el solicitante obtenga la conformidad de las obras que haya efectuado en concordancia con la Habilitación Urbana aprobada. También en este caso se utiliza un nuevo formulario aprobado por la resolución ministerial arriba mencionada, al que se acompaña una comunicación dirigida a la Municipalidad Distrital informando la conclusión de obras, ratificada por copias de conformidad de obra que hayan emitido otras empresas prestadoras de servicios públicos, una declaración jurada señalando que las obras han sido ejecutadas cumpliendo con las normas técnicas de construcción vigentes, y una copia del plano de replanteo de pavimentación y ornamentación de parques, de ser el caso.

Una vez que se haya declarado la conformidad de la solicitud se podrá presentar la resolución aprobatoria de la Municipalidad Provincial al Registro Predial Urbano, para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

- c) **Es un registro Descentralizado:** el sistema del registro predial creó en un primer momento Registros autónomos regionales o departamentales, los que se irían desconcentrando en Registros zonales según las necesidades, llegando a crearse solamente el de Lima que finalmente se integró al Registro Predial Urbano, que tiene competencia a nivel nacional. Actualmente se han implementado Oficinas Registrales descentralizadas de acuerdo a los requisitos de la población, existiendo a la fecha oficinas en Arequipa, Nazca, Huacho y Cañete. Se está desconcentrando Lima en dos sectores: Cono Sur y Cono Norte, con oficinas (a manera de «sucursales») de la Oficina de Lima que funciona en el jirón Carabaya) que funcionarán en dichas zonas para hacer más

fácil el acceso a los pobladores de esos distritos. Existen proyecciones para implementar Oficinas Registrales también en Ica y otras ciudades donde las necesidades lo exijan (por ejemplo, a causa de desastres naturales como fué el caso de Nazca); o donde los planes de formalización del COFOPRI lo hagan necesario.

Originalmente el procedimiento del Registro se iniciaba y concluía en la zona donde el inmueble se encontraba ubicado. En la actualidad la implementación de un completo sistema interconectado de terminales computarizadas funcionando a base de módemes, permiten la calificación registral a distancia, posibilitándose así que en Oficinas Registrales situadas en otro departamento del país, como en Lima, pueda calificarse asentamientos humanos situados en Arequipa por ejemplo.

En el art. 22 del Estatuto del RPU (D.S.014-97/MTC) se consagra esto: **Las Oficinas Registrales tienen jurisdicción y competencia registral a nivel nacional** a través del «Sistema Interconectado de Cómputo Registral» (véase la norma en los anexos del presente libro).

- d) **Es un sistema computarizado:** el tradicional sistema de inscripción manual (uso de tomos y fichas) se reemplaza por las computadoras y programas especiales para el registro de lotes de terreno y de la vivienda.

El programa de cómputo ideado para el nuevo sistema de Registro es el Regis-P, el cual requiere solamente de una información mínima relativa al derecho de propiedad, ella es, la descripción general del inmueble, las partes contratantes y los términos más importantes de la transacción. Las terminales de los registradores están interconectadas entre sí, tanto a nivel de la misma oficina como entre las diferentes Oficinas Registrales a nivel nacional, lo cual posibilita un completo y rápido acceso a información desde y hacia cualquier lugar. Está complementado por el almacenamiento de los planos en computadoras de las Oficinas de Catastro (o «Estaciones Gráficas») que evita el tener que consultar y almacenar engorrosos y voluminosos planos dibujados como tradicionalmente se hacía en la ONARP u otras dependencias.

- e) **El Registro Predial Urbano inscribe derechos y no títulos;** a diferencia de los Registros Públicos de la ORLC donde se tiende a la perfección en el documento, en el título, que es el eje alrededor del cual gira todo el sistema, el RPU busca la exactitud en el derecho, por esto es que se permite inclusive la inscripción de la posesión.

- f) **Se utiliza el sistema de Folio Real** (según el art. 6 del D. Leg. 495). Se permite el acceso al Registro a través de los índices personal y real. Está diseñado como un registro de base geográfica que permite identificar también al propietario o poseedor del inmueble a partir de la descripción del bien.

El Registro Predial otorga menos importancia a las dimensiones exactas del inmueble, sin embargo existe un margen de tolerancia que es de uno por ciento tratándose de predios urbanos, y de medio por ciento en áreas rústicas menores de cien hectáreas; en áreas rústicas mayores la tolerancia será de media hectárea más cuatro por ciento. El inmueble se delimita por la construcción o por los cercos o paredes que lo circundan, ubicándosele a través de un código que corresponde a un espacio perfectamente delimitado dentro del plano urbano.

Los linderos y medidas perimétricas de un inmueble construido, se inscriben a través del registro de la posesión del lote y la propiedad de la construcción que se ha levantado sobre él. Para que sea inscribible una construcción debe tener un área techada mínima de 25 metros cuadrados, así como ser de material permanente.

El material utilizado en la construcción se convierte así en el primer título de propiedad sobre las viviendas, ya que es a partir de la edificación que se ingresa al sistema de registro para el caso de que se quiera constituir la hipoteca popular, figura jurídica que ha tenido muy limitada aplicación hasta la fecha. Como el Registro Predial está basado en la identificación de las construcciones, se incide en las características de éstas al momento de inscribir una hipoteca popular o constituir una carga.

Pero también se permite la inscripción de lotes de terreno sin construcción. En este caso, no sólo se exige que el plano perimétrico del asentamiento esté inscrito en el Registro Predial, sino que también se haya inscrito el plano de trazado y lotización, lo cual es necesario

para asegurar los límites sobre los cuales se piensa inscribir un derecho o constituir una hipoteca, por ejemplo.

Al poseedor de un lote se le presume propietario de la edificación. Se reconoce así un hecho real más del 50% de la viviendas de los centros urbanos del país han sido levantadas en un lote de terreno sobre el que sus ocupantes tienen un derecho de posesión y no de propiedad.

Para inscribir el derecho de posesión de lotes de terreno de Pueblos Jóvenes y acreditar la calidad de poseedor de los mismos, se puede utilizar el certificado de posesión que otorgaba la Municipalidad, o los títulos que otorga COFOPRI. También pueden ser elementos probatorios la declaración escrita de los vecinos o de la organización vecinal, los recibos de pago de los servicios básicos, la declaración jurada del impuesto al valor de patrimonio predial, o los contratos de crédito celebrados con instituciones financieras o crediticias.

Para determinar los linderos del inmueble se pone énfasis en la descripción y ubicación de las viviendas, siempre teniendo en cuenta los márgenes de discrepancia ya mencionados.

Por el Decreto Legislativo 803 actualmente la competencia del Registro Predial Urbano se extiende sobre Asentamientos Humanos (antes llamados pueblos jóvenes) entre los cuales están las urbanizaciones populares de interés social (UPIS) y asentamientos informales en los que el COFOPRI efectúe el saneamiento legal. También sobre las urbanizaciones populares entre las que se encuentran comprendidas Cooperativas de Vivienda, Asociaciones de Vivienda, las Asociaciones Provivienda, y como nuevas figuras las Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores y otras formas asociativas. También se extiende sobre centros poblados o zonas urbanas no formalizadas y predios rurales en el departamento de Lima. Hacemos recordar que el caso de Lima constituye una excepción establecida por la ley ya que en el resto de país los predios del ámbito rural deberán estar regidos exclusivamente por el Registro Predial Rural creado por el Decreto Legislativo N° 667.

6.3 EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO

Para tener acceso al Sistema de Registro Predial, el usuario solicita la inscripción de uno o varios derechos reales determinando en forma precisa el predio o predios sobre los cuales se van a inscribir.

Para ello, el usuario del Registro procede al llenado de «**formularios registrales**», los que son previamente elaborados por el Registro y diferentes de acuerdo al tipo de acto que se pretende inscribir. A los formularios presentados se les adjunta la documentación sustentatoria que pueda presentar el usuario para respaldar o probar mejor su petición, así como el comprobante de pago de los aranceles registrales; en caso de que se requiera entregar copias de documentos, un fedatario en la misma oficina autentica rápidamente las copias que se van a anexar; todo esto constituye el expediente físico que será estudiado por el Registrador.

La solicitud de inscripción genera un asiento de presentación y a través de ella se permite el ingreso de datos al sistema de cómputo. La vigencia del asiento de presentación es de 30 días, prorrogables a 30 más por causas justificadas y que están contempladas en los arts. 51 y 52 del D.S. 001-90-VC: hay casos también de prórroga automática, por ejemplo, cuando no puede inscribirse un título por estar vigente una reserva de prioridad solicitada con anterioridad; o cuando no se haya vencido aún el plazo para interponer recursos impugnatorios contra las tachas que formule un registrador en torno a un título determinado. Durante la vigencia del asiento de presentación se hacen valer los principios de prioridad e impenetrabilidad.

Para el referido ingreso se utilizan un determinado número de terminales e impresoras, los cuales a su vez están interconectados totalmente entre sí y a su vez se cuenta con respaldos de memoria como medida de prevención.

Posteriormente, todo el bloque de asientos de presentación ingresados diariamente al sistema, es distribuido por el Gerente de la oficina desconcentrada respectiva a los Registradores, repartiendo la tarea diaria; esta operación la efectúa a través del uso de su terminal, pudiendo apreciar cada registrador en su respectiva pantalla la relación de solicitudes que le tocará evaluar. Adicionalmente se les entrega a

los registradores los expedientes físicos, los cuales servirán para proceder a la respectiva evaluación y calificación en la terminal de cada uno.

Seguidamente, el registrador ingresa los datos del expediente que se le asignó en la distribución, y realiza un pre-evaluación del mismo a través del uso de su terminal, emitiendo un pronunciamiento legal que puede ser **inscribir, observar, decretar, o tachar el expediente**, para lo cual el sistema emite una esquila con el contenido del pronunciamiento del registrador sustentado en la base legal correspondiente. «**Decretar**» significa en este caso suspender la calificación provisionalmente hasta recibir una información pendiente, por ejemplo, o hasta que se califique otro expediente relacionado con el caso. Se puede interponer Recurso de Apelación contra las observaciones y tachas dentro del plazo de ocho días de notificadas las mismas, en escrito con firma de letrado, pudiendo solicitar también que el abogado realice un informe oral para sustentar mejor el reclamo; el registrador debe pronunciarse dentro de tres días sobre la apelación, o remitir el expediente al Tribunal Registral del RPU, para que se pronuncie dentro de treinta días desde que recibe el expediente sobre el asunto. Si la apelación se declara infundada, se puede interponer en segunda instancia un recurso de Queja ante el mismo Tribunal Registral, dentro de 15 días de notificada la resolución, adjuntándose las pruebas que correspondan. La resolución del Tribunal Registral pone fin a la vía administrativa, pudiéndose entablar acción judicial contra la misma dentro de tres meses desde su notificación, debiendo tenerse muy presente este plazo, ya que según el art. 68 del D.S. 001-90-VC se preveen sólo treinta días para interponer la demanda contencioso-administrativa, siendo así que el actual Código Procesal Civil en su art. 541 establece que el plazo para la interposición de la demanda contencioso-administrativa es de tres meses desde la notificación, por lo que debemos adecuarnos en este caso a las normas vigentes.

Para realizar la calificación se vale también de la información almacenada en un sistema de cómputo que se encarga de digitalizar los planos presentados por los usuarios (o realizados por los verificadores u otras personas), lo que le permite efectuar con más precisión su labor, ya que logra visualizar el área del terreno a través de «prints» o gráficos de los planos almacenados en las computadoras de la llamada «**Estación Gráfica**» (u Oficina de Catastro), y puede apreciar e identificar linderos, dimensiones y descripción del inmueble materia del re-

gistro. Los informes que solicite a la Estación Gráfica permiten apreciar claramente si existen superposiciones de terrenos, errores en medidas perimétricas u otras observaciones.

Posteriormente el registrador procede a realizar la calificación definitiva del expediente teniendo en cuenta la información cruzada a través de los terminales, la información de la Estación Gráfica y los documentos adjuntos en el expediente físico para realizar su pronunciamiento.

De ser positiva la calificación, con su código autoriza la inscripción definitiva, procediendo a emitir la constancia de inscripción respectiva (reporte). En caso de haber incurrido en errores materiales al extender el asiento de inscripción, se considera que existe error en el asiento cuando se consigna equivocadamente algún dato o frase; y existe error en la partida cuando se extiende en una partida que corresponde a otro predio. En el caso de error en el asiento de presentación, el mismo registrador puede autorizar a que se rectifique el error digitado. Se permite la rectificación a pedido de parte (en base a instrumento de fecha cierta anterior al que dio origen a la inscripción), o de oficio cuando el registrador tenga en su poder el título que dio mérito a la inscripción. Las rectificaciones producen efectos desde la fecha del asiento rectificatorio; y, en caso de que haya duplicidades de inscripción de un mismo título a favor de diferentes titulares, prevalece la inscripción más antigua.

Durante las fases del proceso de inscripción el registrador se vale de diversas consultas interrelacionadas (a través del sistema interconectado) de la información almacenada en el sistema, lo cual permite realizar con más facilidad su labor.

Una vez calificada la inscripción, la información ingresa directamente en todas las terminales inclusive de otras oficinas registrales (al sistema en general) lo cual hace posible efectuar consultas entre personal de la misma oficina o de diversas oficinas entre sí, repartiéndose toda la información. Además, una unidad de *tape back-up* que sirve para efectuar las copias de seguridad de la información almacenada en el sistema constituye un respaldo de la información almacenada en el caso de pérdida de información. Por razones estrictamente organizativas en el registro predial urbano de Lima se reparte el trabajo en dos Oficinas Desconcentradas: en la Oficina Desconcentrada I, se ven

expedientes individuales provenientes de los usuarios habituales («despacho diario»); en la Oficina Desconcentrada II, se ve todo lo referente a COFOPRI y matrices, a nivel de todo Lima y de las diferentes oficinas abiertas hasta hoy.

Paralelamente al proceso de inscripción registral, el sistema brinda diversos listados de la información almacenada en el computador, los cuales en algunos casos sirven para la toma de decisiones en el caso de futuras inscripciones, por ejemplo copias literales, certificados de gravámenes, etc.

Indudablemente el Registro Predial Urbano muestra gran proyección a nivel nacional, sobre todo con la intervención de COFOPRI en la formalización de la propiedad del sector informal que no cuenta con títulos que acrediten la propiedad de sus viviendas; encargándose COFOPRI de sanear y formalizar la propiedad, el Registro Predial Urbano tiene por finalidad inscribir todos aquellos títulos o derechos que normalmente no hubieran podido ser registrados por sus pobladores en muchos años, cumpliéndose así con una de las funciones sociales del Estado respecto a la población en general y especialmente con los ciudadanos de menores recursos: facilitar el acceso a la propiedad y a la vivienda.

6.4 DERECHOS REALES QUE SON MATERIA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO

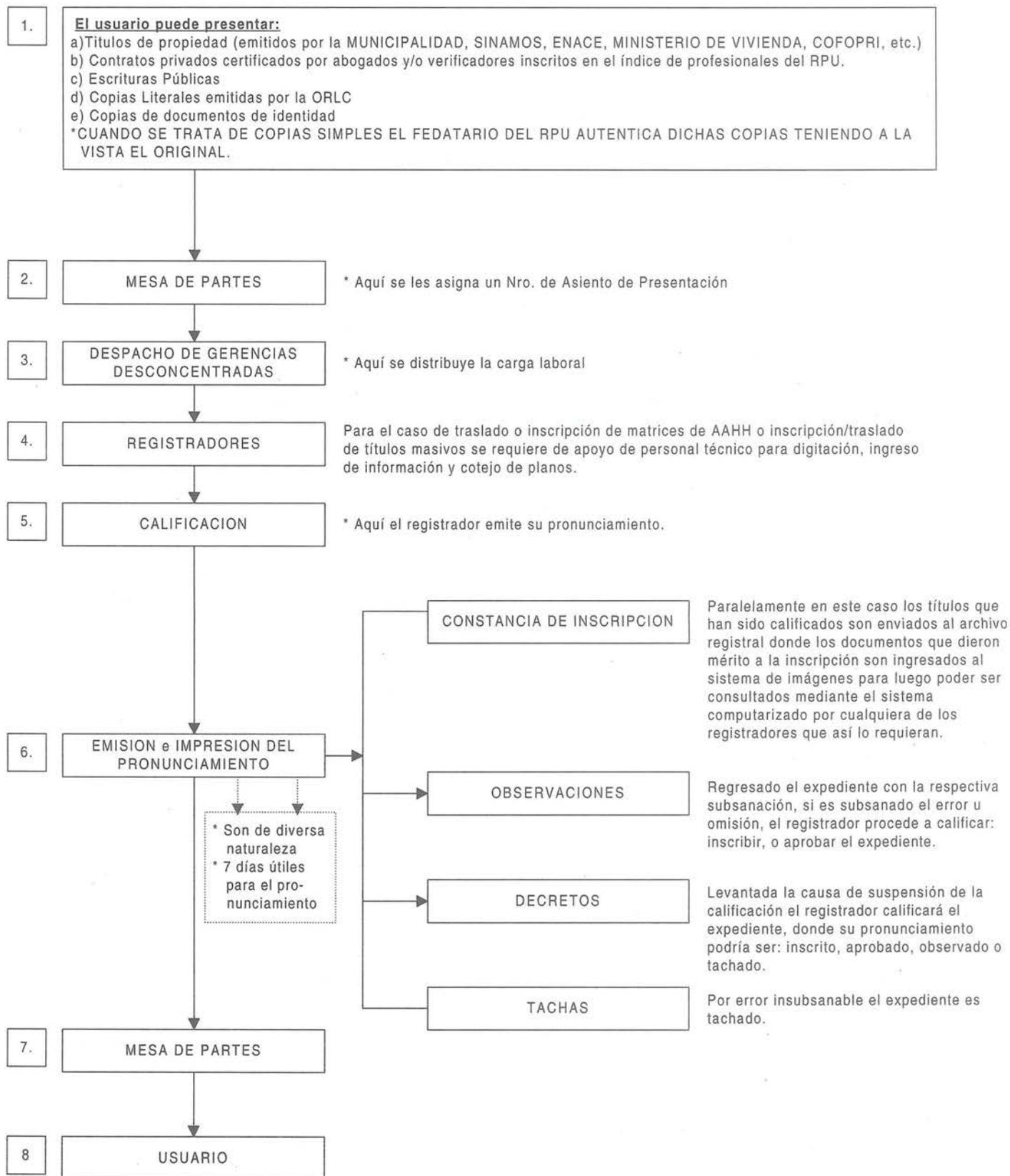
Las normas de creación del Registro Predial Urbano han permitido que en la actualidad se inscriban prácticamente todos los derechos reales que se requieren para un adecuado funcionamiento del mismo, y ello debido a que se ha hecho una formulación de los mismos al estilo de «*numerus apertus*», lo que es más apropiado que hacer una enumeración cerrada de los mismos. En el cuadro sobre aranceles de derechos registrales adjunto podrá apreciarse prácticamente el conjunto de actos, contratos y derechos que actualmente son materia de inscripción en el RPU, y que junto con los formularios registrales que mostramos permitirán apreciar el sistema de trabajo que se tiene allí. Asimismo mostramos a continuación modelos de las constancias de inscripción de transferencias que otorga el RPU y de los asientos electrónicos que allí se emplean.

6.5 INDICE DE FORMULARIOS UTILIZADOS EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO

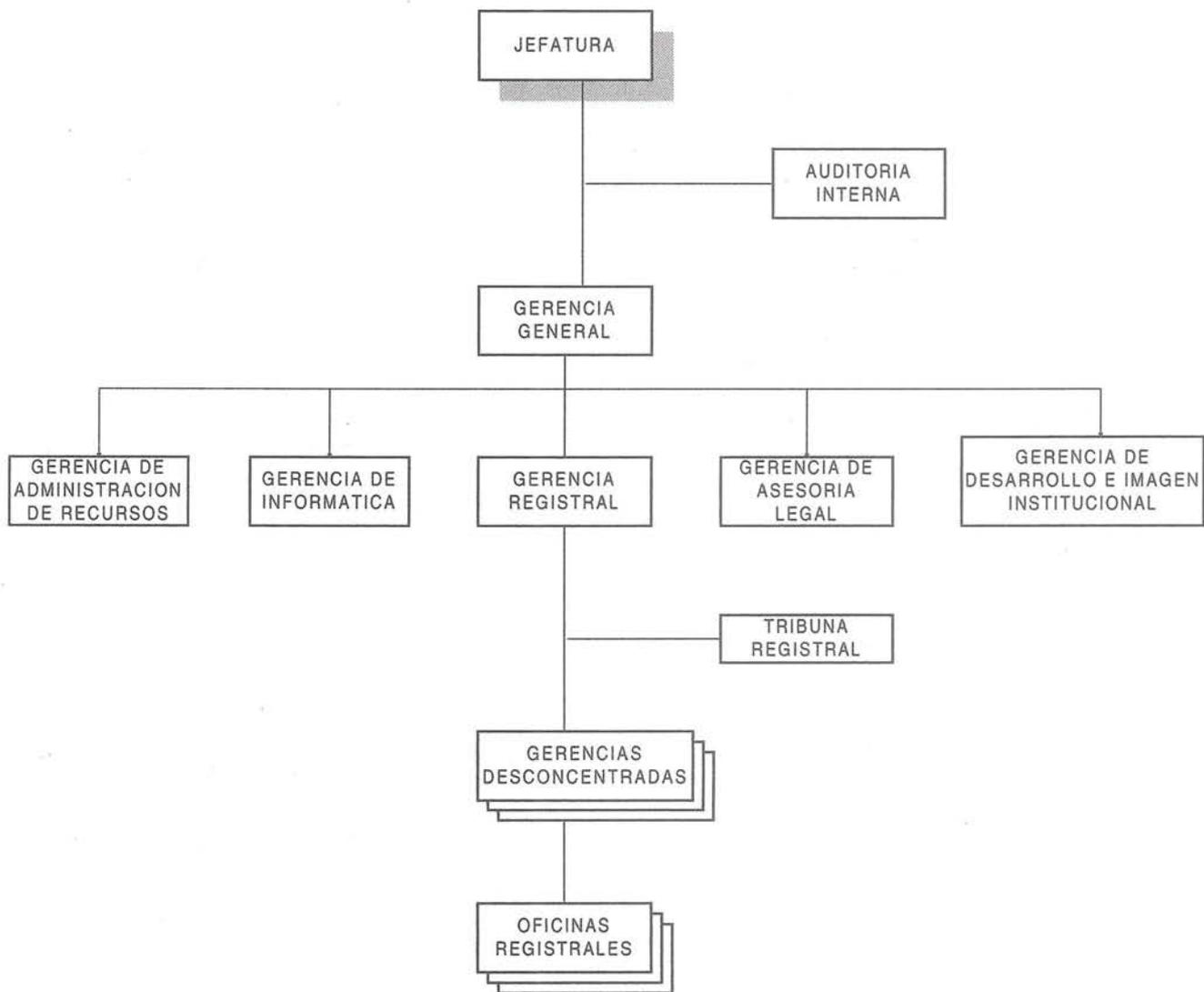
A continuación mostramos diferentes modelos de formularios registrales que se emplean en el RPU (Oficina Registral de Lima) para que el lector se vaya familiarizando con este registro. Salvo por ligeras variaciones debido por ejemplo al cambio de nombre del Registro, o a algunos requisitos, prácticamente los formularios no han registrado cambios significativos en sus esquemas desde la creación del Registro Predial.

- 6.5.1. Flujograma del Procedimiento de Inscripción en el Registro Predial Urbano.
- 6.5.2. Organigrama del Registro Predial Urbano.
- 6.5.3. Arancel de Derechos Registrales del Registro Predial Urbano.
- 6.5.4. Modelos de constancia de Inscripción de compra y venta otorgada por el Registro Predial Urbano.
- 6.5.5. Modelo de asiento electrónico utilizado en el RPU.
- 6.5.6. Formulario de Personas Naturales y Jurídicas.
- 6.5.7. Formulario de Modificación de Predios.
- 6.5.8. Formulario de Especificación o Rectificación de datos en contratos o títulos de propiedad.
- 6.5.9. Declaración Jurada de titulares.
- 6.5.10. Formulario de Propiedad Horizontal.
- 6.5.11. Formulario de Inscripción de posesión (para predios rurales).
- 6.5.12. Formulario de Prenda Agrícola.

6.5.1. FLUJOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PREDIAL URBANO



6.5.2. ORGANIGRAMA DEL REGISTRO PREDIAL URBANO



6.5.3. ARANCEL DE DERECHOS REGISTRALES DEL REGISTRO PREDIAL URBANO.

Actualizan montos de tasas registrales por los servicios que presta en el ámbito urbano el Registro Predial Urbano

RESOLUCION JEFATURAL N° 047-98/RPU-JEF

Lima, 22 de junio de 1998

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, acorde con el Estatuto aprobado por Decreto Supremo N° 014-97-MTC, prescribe que el Registro Predial Urbano - RPU, es una Institución Pública Descentralizada, con autonomía registral, funcional, técnica, administrativa, económica y financiera, encargada de planear, normar, supervisar, registrar, perfeccionar los procedimientos registrales en cuanto al trámite y al costo, a fin de brindar un eficiente y oportuno servicio;

Que, de acuerdo con el Artículo 124° del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial, aprobado por Decreto Supremo N° 001-90-VC, la determinación y reajuste de las tasas registrales, son aprobadas de acuerdo al costo del servicio;

Que, por Resolución de la Presidencia del Directorio N° 021-92-PDRP, de fecha 30 de junio de 1992, se aprobó el reajuste de las tasas registrales del entonces Registro Predial de Lima, hoy Registro Predial Urbano;

Que, la Gerencia General del Registro Predial Urbano ha propuesto, para su aprobación, la actualización de las tasas registrales por los servicios que se presta dentro del ámbito urbano de acuerdo con el costo de los mismos, atendiendo a que no han sufrido variación desde el 30 de junio de 1992;

Que, corresponde al Jefe del Registro Predial Urbano - RPU, entre otros, aprobar las tasas registrales, así como emitir las resoluciones de su competencia, de conformidad con el Estatuto;

Que, considerando lo expuesto y en aplicación de las normas legales mencionadas, es conveniente dictar la medida pertinente; y,

De conformidad con el Decreto Legislativo N° 803 y Estatuto aprobado por Decreto Supremo N° 014-97/MTC;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Actualizar los montos de las Tasas Registrales por los servicios que presta en el ámbito urbano el Registro Predial Urbano, de acuerdo al anexo que forma parte de la presente resolución.

Artículo 2°.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del día 15 de julio de 1998.

Artículo 3°.- Modificar y/o dejar sin efecto, según el caso, las resoluciones o disposiciones que se opongan a la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

LUIS A. CHONG GENG
Jefe
Registro Predial Urbano

ANEXO
REGISTRO PREDIAL URBANO
TASAS REGISTRALES

| Servicio | Monto S/. |
|---|--------------|
| I. REGISTRO DE PUEBLOS JOVENES | |
| 1. INSCRIPCION O MODIFICACION DE PLANOS: | |
| 1.1. PERIMETRICO | 40.00 |
| 1.2. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (Incluye la Independización de predios) | 120.00 |
| 2. DERECHO DE PROPIEDAD DE LOTE | 36.00 |
| 3. DERECHO DE POSESION | 40.00 |
| 4. FABRICA (por cada unidad inmobiliaria) | 40.00 |
| 5. INDEPENDIZACION (por cada unidad inmobiliaria resultante) | 40.00 |
| 6. ACUMULACION (por cada unidad inmobiliaria involucrada) | 36.00 |
| 7. INSCRIPCION DE ACTOS-CONTRATOS SOBRE DERECHOS INSCRITOS | |
| 7.1 Por cada acto u contrato inscribible. | 36.00 |
| 7.2 Derechos de garantía, embargos, cargas y sus cancelaciones. | 30.00 |
| II. REGISTRO DE URBANIZACIONES POPULARES | |
| 1. DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL PREDIO MATERIA DE URBANIZACION POPULAR. | 40.00 |
| 2. INSCRIPCION O MODIFICACION DE HABILITACION URBANA (incluye independización de predios) | 120.00 |
| 3. DERECHO DE PROPIEDAD DEL SOCIO O ASOCIADO | 36.00 |
| 4. FABRICA (por cada unidad inmobiliaria) | 40.00 |
| 5. INDEPENDIZACION (por cada unidad inmobiliaria resultante) | 40.00 |
| 6. ACUMULACION (por cada unidad inmobiliaria involucrada) | 36.00 |
| 7. INSCRIPCION DE ACTOS-CONTRATOS SOBRE DERECHOS INSCRITOS | |
| 7.1 Por cada acto o contrato inscribible. | 36.00 |
| 7.2 Derechos de garantía, embargos, cargas y sus cancelaciones. | 30.00 |
| III. OTROS SERVICIOS | |
| TRASLADOS DE PARTIDAS REGISTRALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE | 0.00 |
| RESERVA DE PRIORIDAD | 36.00 |
| INGRESO A INDICES | 0.00 |
| - Notarios. | 0.00 |
| - Abogados. | 0.00 |
| - Verificadores | 0.00 |
| - Representantes | 0.00 |
| - Litigios Administrativos y Judiciales. | 0.00 |
| COPIA LITERAL DE: | |
| - Partida registral | 10.00 |
| - Título archivado (por cada hoja) | 2.00 |
| MANIFESTACIONES DE: | |
| - Partida registral | 6.00 |
| - Título Archivado por cada hoja | 0.50 |

EXHIBICIONES
- De título archivado 10.00

BUSQUEDAS
- Por cada dato solicitado, con emisión de boleta 4.00

CONSTANCIAS Y CERTIFICADOS
- Duplicado de Constancias de Inscripciones 10.00
- Certificados negativos (por Provincia) 10.00
- Certificados positivos (por Provincia) 10.00
- Certificado de gravámenes (por cada predio) 10.00
- Duplicado de boleta de presentación 1.00

COPIAS CERTIFICADAS
- Planos de Predios Urbanos no digitalizados (por cada hoja) 17.00

7713

Actualizan montos de tasas registrales por los servicios que presta el Registro Predial Urbano en el ámbito rural

RESOLUCION JEFATURAL
N° 052-98/RPU-JEF

Lima, 7 de julio de 1998

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, acorde con el Estatuto aprobado por Decreto Supremo N° 014-97-MTC, prescribe que el Registro Predial Urbano - RPU, es una Institución Pública Descentralizada, con autonomía registral, funcional, técnica, administrativa, económica y financiera, encargada de planear, normar, supervisar, registrar, perfeccionar los procedimientos registrales en cuanto al trámite y al costo, a fin de brindar un eficiente y oportuno servicio;

Que, de acuerdo con el Artículo 124° del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial, aprobado por Decreto Supremo N° 001-90-VC, la determinación y reajuste de las tasas registrales, son aprobadas de acuerdo al costo del servicio;

Que, por Resolución de la Presidencia del Directorio N° 021-92-PDRP, de fecha 30 de junio de 1992, se aprobó el reajuste de las tasas registrales del entonces Registro Predial de Lima, hoy Registro Predial Urbano;

Que, la Gerencia General del Registro Predial Urbano ha propuesto, para su aprobación, la actualización de las tasas registrales por los servicios que se presta dentro del ámbito rural de su competencia en el Departamento de Lima, de acuerdo con el costo de los mismos, atendiendo a que no han sufrido variación desde el 30 de junio de 1992;

Que, corresponde al Jefe del Registro Predial Urbano - RPU, entre otros, aprobar las tasas registrales, así como emitir las resoluciones de su competencia, de conformidad con el Estatuto;

Que, considerando lo expuesto y en aplicación de las normas legales mencionadas, es conveniente dictar la medida pertinente; y,

De conformidad con los Decretos Legislativos N°s. 667 y 803 y Estatuto aprobado por Decreto Supremo N° 014-97/MTC;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Actualizar los montos de las Tasas Registrales por los servicios que presta el Registro Predial Urbano, en el ámbito rural bajo su competencia en el departamento de Lima, de acuerdo al anexo que forma parte de la presente resolución.

Artículo 2°.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del día 15 de julio de 1998.

Artículo 3°.- Modificar y/o dejar sin efecto, según el caso, las resoluciones o disposiciones que se opongan a la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

LUIS A. CHONG GENG
Jefe
Registro Predial Urbano

ANEXO
REGISTRO PREDIAL URBANO
TASAS REGISTRALES PARA PREDIOS
RURALES - DEPARTAMENTO DE LIMA

| Servicio | Monto S/. |
|---|--------------|
| REGISTRO DE PREDIOS RURALES | |
| 1. Derecho de propiedad sobre predios rurales a favor del Estado | 36.00 |
| 2. Derecho de propiedad sobre predios rurales a favor de Particulares | 36.00 |
| 3. PARCELACIONES (incluye la independización de predios). | 120.00 |
| 4. DERECHO DE POSESION | 40.00 |
| 5. FABRICA (por cada unidad inmobiliaria) | 40.00 |
| 6. INDEPENDIZACION (por cada predio rural resultante) | 36.00 |
| 7. ACUMULACION (por cada predio rural involucrado) | 36.00 |
| 8. INSCRIPCION DE ACTOS-CONTRATOS SOBRE DERECHOS INSCRITOS | |
| 8.1 Por cada acto o contrato inscribible. | 36.00 |
| 8.2 Derechos de garantía, embargos, cargas y sus cancelaciones. | 30.00 |
| OTROS SERVICIOS | |
| TRASLADOS DE PARTIDAS REGISTRALES DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO | 0.00 |
| RESERVA DE PRIORIDAD | |
| INGRESO A INDICES | |
| - Notarios. | 0.00 |
| - Abogados. | 0.00 |
| - Verificadores | 0.00 |
| - Representantes | 0.00 |
| - Litigios Administrativos y Judiciales. | 0.00 |
| COPIA LITERAL DE: | |
| - Partida registral | 10.00 |
| - Título archivado (por cada hoja) | 2.00 |
| MANIFESTACIONES DE: | |
| - Partida registral | 6.00 |
| - Título Archivado por cada hoja | 0.50 |
| EXHIBICIONES | |
| - De título archivado | 10.00 |
| BUSQUEDAS | |
| - Por cada dato solicitado, con emisión de boleta | 4.00 |
| CONSTANCIAS Y CERTIFICADOS | |
| - Duplicado de Constancias de Inscripciones | 10.00 |
| - Certificados negativos (por provincia) | 10.00 |
| - Certificados positivos (por provincia) | 10.00 |
| - Certificado de gravámenes (por cada predio) | 10.00 |
| - Duplicado de boleta de presentación | 1.00 |
| COPIAS CERTIFICADAS | |
| - Planos de Predios Rurales no digitalizados (por cada hoja). | 17.00 |

7716

6.5.4. MODELOS DE CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE COMPRA Y VENTA OTORGADA POR EL REGISTRO PREDIAL URBANO.

REGISTRO PREDIAL URBANO

CONSTANCIA DE INSCRIPCION DE TRANSFERENCIA (COMPRAVENTA)

El Registrador que suscribe deja constancia que se ha inscrito en el asiento N° 003 del código P02059359 la transferencia (COMPRAVENTA) a favor de GUEVARA COTRINA, JESUS YSRAEL - Soltero(a)

Lote: 17 MNZ: 47
ASENTAMIENTO HUMANO PAMPA SAN JUAN DE AMANCAES

Situado en el Distrito de: RIMAC

El título que dio mérito a esta inscripción fue presentado bajo el expediente N° 60298004414 a las horas 16:12:22 del día 12/03/98.

En Lima, 13 de Marzo de 1998

Cecilia R. Guispe Ricalde

REGISTRADOR PUBLICO
REGISTRO PREDIAL URBANO

6.5.5. MODELO DE ASIENTO ELECTRONICO UTILIZADO EN EL RPU.

ZONAL SUR
REGISTRO PREDIAL URBANO
COPIA LITERAL DEL PREDIO No P03111479

Pag : 1

UBICACION DEL PREDIO

PUEBLO JOVEN LA FLORIDA

Distrito : VILLA MARIA DEL TRIUNFO Provincia : LIMA

ANTECEDENTES REGISTRALES

ASIENTOS DE INSCRIPCION

Asiento No 001

Descripcion : TRASLADO DE INSCRIP. PLANO PERIM.

Titular(es) del Predio :

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA (LEY 23853)

Asentamiento : PUEBLO JOVEN LA FLORIDA

Ubigeo : 150129

Area Perim. : 30,595.65

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

| | | | |
|--|-----------------|----------|-------------------------------------|
| 32 COPIA LITERAL AUTENTICADA POR FEDATARIO | FICHA 468395 | 11/05/95 | PEDRO FLORES, FEDATARIO DEL |
| 03 RES.APROB. PLANO PERIMETRICO | 092-92-MLM/SMDU | 18/05/92 | CARLOS RODRIGUEZ PONCE-SEC.M |
| 33 MEMORIA DESCRIPTIVA | | | CESAR BARREDA GUERRA-DIR.-DGAH.DPP. |
| 01 PLANO PERIMETRICO | BECM-004 | | CESAR BARREDA GUERRA-DIR.-DGAH.DPP. |

COPIA LITERAL DE LA FICHA TRASLADADA NRO. 468395 :
A) ANTECEDENTE DOMINIAL : UN AREA DE 28,242.00 M2. DE LA FICHA 82006, UN AREA DE 2,353.65 M2. DE LA FICHA 466443, AREA TOTAL ACUMULADA : 30,595.65 M2.
B) DESCRIPCION DEL TERRENO : EL TERRENO QUE OCUPA EL ASENTAMIENTO, ES DE NATURALEZA ROCOSO-ARENOSA, CON UNA PENDIENTE VARIABLE DEL 10% AL 23% APROXIMADAMENTE. AREA DE TERRENO 30,595.65 M2., ESTA CONFORMADO POR LAS SIGUIENTES AREAS: AREA DE 28,242.00 M2. CORRESPONDE A LA PARCELA "A" QUE CONFORMA EL AREA DE EXPANSION CON 3'398,296.00 M2. AREA DE 2,353.65 M2. QUE CORRESPONDE A LA DENOMINADA PARCELA "B" QUE FORMA PARTE DEL RUBRO AREA LIBRE CON 132,710.67 M2. DE LA TERCERA ETAPA SECTOR VALLECITO BAJO DEL AA.HH. JOSE CARLOS MARIATEGUI, UBICADO EN EL DISTRITO DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES : POR EL NORTE : CON EL ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL VILLA MARIA DEL TRIUNFO (FALDA DE CERRO "PORTILLO DE MALVA") POR EL ESTE : CON EL ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL VILLA MARIA DEL TRIUNFO, POR EL SUR CON EL ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL VILLA MARIA DEL TRIUNFO (FALDA DE CERRO CENTINELA), POR EL OESTE : CON EL ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL JOSE CARLOS MARIATEGUI.- MEDIDAS PERIMETRICAS : POR EL NORTE COLINDA CON EL A.H.M. VILLA MARIA DEL TRIUNFO, MEDIANTE UNA LINEA COMPUESTA POR CUATRO TRAMOS PRIMER TRAMO : EN LINEA RECTA B-C DE 32.89 ML. SEGUNDO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA C-D DE 33.45 ML. TERCER TRAMO : EN UNA LINEA RECTA D-E DE 72.63 ML. CUARTO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA E-F DE 243.00 ML. POR EL ESTE : COLINDA CON EL A.H.M. VILLA MARIA DEL TRIUNFO, MEDIANTE UNA LINEA COMPUESTA POR UN SOLO TRAMO F-G DE 91.30 ML; POR EL SUR : COLINDA CON EL A.H.M. VILLA MARIA DEL TRIUNFO (FALDA DE EL CERRO CENTINELA), MEDIANTE UNA LINEA QUEBRADA COMPUESTA POR 3 TRAMOS : PRIMER TRAMO : EN UNA LINEA RECTA G-H DE 212.00 ML. SEGUNDO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA H-I DE 40.00 ML. TERCER TRAMO : EN UNA LINEA RECTA I-J DE 50.00 ML.; POR EL OESTE : COLINDA CON EL A.H.M. JOSE CARLOS MARIATEGUI MEDIANTE UNA LINEA QUEBRADA COMPUESTA POR SIETE TRAMOS. PRIMER TRAMO : EN UNA LINEA RECTA J-K DE 70.00 ML.

REGISTRO PREDIAL URBANO
ZONAL SUR
COPIA LITERAL DEL PREDIO No P03111479

Pag : 2

SEGUNDO TRAMO : UNA LINEA RECTA K-L DE 163.50 ML.
TERCER TRAMO : EN UNA LINEA RECTA L-M DE 48.00 ML.
CUARTO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA M-N DE 54.00 ML.
QUINTO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA N-O DE 40.50 ML.
SEXTO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA O-R DE 264.50 ML.
SETIMO TRAMO : EN UNA LINEA RECTA A-B DE 51.86 ML.
PERIMETRO : LA LONGITUD DE LA POLIGONAL ANTERIOR-
MENTE DESCRITA ES DE 1,467.63 ML.
C) TITULOS DE DOMINIO : LA INDEPENDIZACION SE HACE
A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA,
EN MERITO DE LA RESOLUCION DE ALCALDIA NRO.092-92-
MLM/SMDU DEL 18/05/92 E INFORME NRO.264-92/ONARP.O
C.DE FECHA 26/06/92 PARA EL A.H. "LA FLORIDA".
FECHA Y HORA DE PRESENTACION : 12/06/92 . 12:02:00
BAJO EL ASIEN TO NRO. 56781 DEL DIARIO.
FECHA DE INSCRIPCION : 01/07/92. REGISTRADOR: CRE-
SENCIO HUAMAN CANO, FIRMA Y SELLO.

Asiento de presentación N° 039500237L del 12/05/95 a horas 09:43:19
Registrador MONSALVE ARROSPIDE, ENRIQUE FERNANDO.
Fecha de traslado de Inscripción 17/05/95.

EXPEDIENTES EN TRAMITE

NINGUNO

El registrador que suscribe deja constancia que la informacion transcrita
corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en
los archivos de este Registro.
Se expide la presente a las 17:38:38 del dia 11 de Febrero de 1998

**REGISTRO PREDIAL URBANO
ZONAL CENTRO
COPIA LITERAL DEL PREDIO No P02116852**

Pag : 1

UBICACION DEL PREDIO

Lote : 26 MNZ : A
ASENTAMIENTO HUMANO MATUTE COMITE N°13

Distrito : LA VICTORIA Provincia : LIMA

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION(ACTUAL)

| Area | Lado | Frente | Fondo | Derecha | Izquierda |
|------|------|--------|-------|---------|-----------|
| .00 | 01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

ANTECEDENTES REGISTRALES

P02116806

ASIENTOS DE INSCRIPCION

Asiento No 001

Descripcion : RECTIFICACION DE TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

43 TITULO ARCHIVADO 0297032434 28/11/97 MARIO ALVAREZ QUISPE-REGISTRADOR-RPU

**SE REALIZA LA PRESENTE RECTIFICACION EN MERITO AL
ART. 74 Y SIGUIENTES DEL REGLAMENTO DE INSCRIPCIO-
NES APROBADO POR D.S.001-90-VC.Y AL TITULO ARCHIVA
DO CORRESPONDIENTE.**

Asiento de presentación N° 0297035498 del 30/12/97 a horas 15:22:54
Registrador ALVAREZ QUISPE, MARIO.
Fecha de Inscripción 02/01/98.

EXPEDIENTES EN TRAMITE

NINGUNO

*El registrador que suscribe deja constancia que la informacion transcrita
corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en
los archivos de este Registro.
Se expide la presente a las 10:30:14 del dia 12 de Febrero de 1998*

6.5.6. FORMULARIO A : PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS
(Aprobado por R. D. N° 015 - 95 - DERP)

SERVICIO SOLICITADO: _____

PERSONAS NATURALES:

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombres

Documento de Identidad: _____ Nacionalidad: _____

Estado Civil: _____

Nombres del (a) cónyuge o concubina (o):

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombres

(Llenar solo si existe mandatario o representante)

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombres

Documento de Identidad: _____

Poder Inscrito en el Registro de: _____

Tomo y/o Ficha: _____ Folio: _____ Asiento: _____

PERSONAS JURIDICAS:

Denominación o Razón Social: _____

Inscrita en el Registro de: _____

Tomo y/o Ficha: _____ Folio: _____ Asiento: _____

Representate Legal:

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombres

Poder Inscrito en el Registro de: _____

Tomo y/o Ficha: _____ Folio: _____ Asiento: _____

CERTIFICO: La veracidad de los datos contenidos en este formulario, así como el cumplimiento de las normas legales pertinentes al derecho que se desea inscribir.

Dr. _____ Firma: _____

() Notario () Abogado

N° de Índice: _____

Fecha: _____

NOTA:

- En caso de existir representante o mandatario, adjuntar instrumento que acredite el encargo.
- Utilice un formulario "A" por cada interviniente en el acto o contrato a inscribirse.

6.5.7. **FORMULARIO PARA LA MODIFICACION DE PREDIOS**

(Aprobado por R. D. N° 015 - 95 - DERP)

SERVICIO SOLICITADO: () ACUMULACION
() DESMEMBRACION

DATOS RELATIVOS AL PREDIO MATERIA DEL ACTO A INSCRIBIR:

Región / Sub-Región: _____

Provincia: _____ Distrito: _____

AA.HH. / UU.PP. _____ Sector / Zona: _____

G.R. / otro: _____ Mz: _____ Lote: _____ Parcela: _____

Av. / Calle / Psje. / Jr.: _____ N° _____

CODIGO DE LOS PREDIOS INVOLUCRADOS:

N° _____ N° _____

N° _____ N° _____

SOLO EN EL CASO DE ACUMULACION: (*)

Indicar a continuación AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS de la Nueva Unidad Inmobiliaria:

| AREA TOTAL: | M2. | LINDEROS |
|-------------|-----|----------|
| FRENTE | MI. | |
| DERECHA | MI. | |
| IZQUIERDA | MI. | |
| FONDO | MI. | |

SOLO EN EL CASO DE DESMEMBRACION: ()**

Indicar a continuación AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS del Predio Matriz luego de la desmembración:

| AREA TOTAL: | M2. | LINDEROS |
|-------------|-----|----------|
| FRENTE | MI. | |
| DERECHA | MI. | |
| IZQUIERDA | MI. | |
| FONDO | MI. | |

PREDIO RESULTANTE N° _____ ()**

Indicar a continuación AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS de los Predios Resultantes:

| AREA TOTAL: | M2. | LINDEROS |
|-------------|-----|----------|
| FRENTE | MI. | |
| DERECHA | MI. | |
| IZQUIERDA | MI. | |
| FONDO | MI. | |

REGISTRO PREDIAL

6.5.8. FORMULARIO DE: ESPECIFICACION Y/O RECTIFICACION DE DATOS EN CONTRATOS O TITULOS DE PROPIEDAD

(Aprobado por Resolución N° 011-97/RP-GG)

1.- UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO:

Región / Sub-Región: _____

Provincia: _____ Distrito: _____

Agrupamiento Residencial: _____

Zona: _____ Sector: _____

Etaqa: _____ Manzana: _____ Lote: _____

Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el Predio:

2.- DATOS DEL TITULO DE PROPIEDAD Y/O CONTRATO DE ADJUDICACION:

Entidad Otorgante: _____

Número: _____ Fecha: _____

Valor Arancelario del Predio : _____

3.- DATOS DEL ó DE LOS TITULARES:

| Apellido Paterno | Apellido Materno | Nombres |
|------------------|------------------|---------|
|------------------|------------------|---------|

Documento de Identidad: _____

Estado Civil al momento de adquirir el Predio: Soltero () Casado () Viudo ()

| Apellido Paterno | Apellido Materno | Nombres |
|------------------|------------------|---------|
|------------------|------------------|---------|

Documento de Identidad: _____

Estado Civil al momento de adquirir el Predio: Soltero () Casado () Viudo ()

4.- AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Los datos consignados corresponden al área, linderos y medidas perimétricas del predio, de acuerdo a las especificaciones técnicas del Plano de Trazado y Lotización inscrito, éstas son:

| | | | | |
|------|--------|---------|-----------|-------|
| | | | | |
| AREA | FRENTE | DERECHA | IZQUIERDA | FONDO |

PREDIO RESULTANTE N° _____ (**)

| | | |
|-------------|-----|----------|
| AREA TOTAL: | M2. | LINDEROS |
| FRENTE | MI. | |
| DERECHA | MI. | |
| IZQUIERDA | MI. | |
| FONDO | MI. | |

TITULARES O REPRESENTANTES

Firmas

1.- _____

2.- _____

3.- _____

4.- _____

IMPORTANTE:

(*) En caso que alguno de los lados del lote esté compuesto por varios tramos, indicar las dimensiones de cada tramo dentro del casillero correspondiente a dicho lado.

(**) Continúe describiendo las demás porciones desmembradas en otro formulario.
Adjuntar los planos que correspondan

De conformidad con los Decretos Legislativos 495, 496 y 667 el verificador que suscribe declara que los datos consignados en el Formulario corresponden a la realidad del acto cuya inscripción se solicita, que el área de los predios desmembrados no es menor al área mínima de habitabilidad y/o al establecido por Ley, así como las modificaciones practicadas cumplen con las normas vigentes sobre la materia.

Verificado por: _____ Firma: _____

() Ing. Civil () Ing. Agrónomo () Ing. Agrícola () Arquitecto

N° de Índice _____

Fecha: _____

CERTIFICO: que las firmas que aparecen en este formulario corresponden a los titulares y/o sus representantes, que expresan su voluntad libremente, la capacidad de todos los intervinientes, así como el cumplimiento de las normas legales pertinentes.

Dr. _____ Firma: _____

() Notario () Abogado

N° de Índice: _____

Fecha: _____

REGISTRO PREDIAL

6.5.9. FORMULARIO: DECLARACION JURADA DE TITULARES

(Aprobado por Resolución N° 018-96-GG)

SOLICITO INSCRIPCION DE (*):

Contrato de transferencia (***) ()
Cancelación de hipoteca ()
Contrato de transferencia, hipoteca y cancelación de hipoteca ()

UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO:

Región / Sub-Región: _____

Provincia: _____ Distrito: _____

Agrupamiento Residencial: _____

Zona: _____ Sector: _____

Etapa: _____ Manzana: _____ Lote: _____

Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el predio:

DATOS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA:

Entidad otorgante: _____

Número: _____ Fecha: _____

Se adjunta (*):

- Contrato de transferencia de propiedad. ()
- Recibo de cancelación de préstamo hipotecario ()

DATOS DE LOS BENEFICIARIOS

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

LOS QUE SUSCRIBIMOS EL PRESENTE FORMULARIO REGISTRAL, DECLARAMOS BAJO JURAMENTO: La veracidad de los datos en él consignados, la autenticidad de los documentos que se adjuntan, así como que las firmas corresponden al puño y letra de los intervinientes en los mismos, teniendo pleno conocimiento de las sanciones civiles y/o penales en caso de acreditarse la falsedad de la declaración jurada que se efectúa, de conformidad con la Ley N° 25035.

L.E. N°

L.E. N°

L.E. N°

L.E. N°

(*) Marcar con una "X" según corresponda

(**) Si tiene recibo de cancelación del préstamo hipotecario, sólo es necesario inscribir la transferencia.

NOTA: Adjuntar el texto del contrato de transferencia de propiedad emitido por la Cooperación Nacional de la Vivienda; la Junta Nacional de la Vivienda; la Oficina Nacional de Pueblos Jóvenes; SINAMOS; ENACE u otra persona jurídica de derecho público y de ser el caso el recibo de cancelación del préstamo hipotecario.

5.- EN CASO DE RECTIFICACION:

Los datos correctos de los consignados en el título que se adjunta al presente, son los siguientes:

| DICE: | DEBE DECIR: |
|-------|-------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

SOLO PARA TRAMITES INDIVIDUALES

CERTIFICACIONES EFECTUADAS POR ABOGADO O NOTARIO:

De conformidad con los Decretos Legislativos N° 495, 667 y 803, el profesional que suscribe, deja expresa constancia, que con respecto al título que se adjunta, son válidos los **DATOS DE LOS TITULARES** consignados en el punto 3 del presente Formulario.

Dr. (a) : _____

() Abogado () Notario N° de Índice : _____

Fecha : _____

_____ **SELLO Y FIRMA**

CERTIFICACIONES EFECTUADAS POR VERIFICADOR:

De conformidad con los Decretos Legislativos N° 495, 667 y 803, el profesional que suscribe declara que los datos consignados en el punto 5.- **EN CASO DE RECTIFICACION**, corresponden a las especificaciones técnicas del Plano de Trazado y Lotización inscrito, asumiendo la responsabilidad en caso de verificarse lo contrario.

Apellidos y nombre del Verificador : _____

() Ing. Civil () Arquitecto () Ing. Agrícola () Ing. Agrónomo

N° de Índice : _____ Fecha : _____

_____ **SELLO Y FIRMA**

PARA USO EXCLUSIVO DE COFOPRI

El Funcionario que suscribe, a nombre de la Entidad que representa, deja expresa constancia, que con respecto al título que se adjunta, es válida la especificación de datos consignados en los Puntos:

1 () , 2 () , 3 () , 4 () y 5 () * del presente Formulario Registral.

Fecha : _____

_____ **SELLO Y FIRMA**

* Marcar lo que corresponda

IMPORTANTE

- 1.- Adjuntar el texto del título de Propiedad y/o Contrato de Transferencia de Propiedad emitido por la Corporación Nacional de Vivienda; la Junta Nacional de la Vivienda; La Oficina Nacional de Pueblos Jóvenes; SINAMOS; ENACE ú otra persona jurídica de derecho público. De ser el caso, también adjunte el recibo de cancelación del préstamo hipotecario.
- 2.- En el caso de haber más titulares, adjuntar otro Formulario Registral de: Especificación y/o Rectificación de Datos.

RELACION DE BIENES COMUNES :

- 1.- El terreno sobre el cual está construida la edificación.
- 2.- Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales integrantes de las secciones comunes o que sirvan a una o más secciones.
- 3.- Los pasajes, pasadizos, escaleras y en general, vías y áreas de circulación de uso común.
- 4.- Los ascensores y montacargas.
- 5.- Las obras decorativas exteriores de la edificación o ubicadas en ambientes de dominio común.
- 6.- Los locales destinados a servicios de portería y guardiana.
- 7.- Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección particular.
- 8.- Los sótanos y las azoteas.
- 9.- Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos y sus respectivos aires.
- 10.- Otros bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios _____

SERVICIOS COMUNES:

- 1.- La guardianía.
- 2.- La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general, de los bienes de dominio y uso comunes.
- 3.- La incineración y eliminación de basura.
- 4.- El alumbrado público, baja policía y jardines públicos, cuyo pago corresponde a los propietarios en conjunto _____
- 5.- La administración de la edificación _____
- 6.- Otros (especificar) _____

REGLAMENTO INTERNO

- Art. 1.-** Los porcentajes señalados en este Formulario, son los que corresponden a cada propietario de sección en la atención de los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación para el efecto se prorrateará todos los gastos que se efectúen por dichos conceptos, proporcionalmente a los porcentajes que le corresponde a cada propietario de sección.
- Art. 2.-** Los porcentajes fijados servirán igualmente, para establecer los quorums para las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios y para la toma de decisiones de ésta.
- Art. 3.-** Los porcentajes antes señalados son fijos e invariables, salvo que todos los propietarios de secciones acuerden su variación mediante votación unánime.
- Art. 4.-** Los propietarios de las diversas secciones que constituyen la Edificación declaran conocer los derechos y las obligaciones que les corresponden, los mismos que aparecen en los capítulos V y VI del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal (D.S. 019-78-VC), sin que puedan invocar para justificar alguna acción indebida, el desconocimiento de dichas normas.
- Art. 5.-** En caso de que un propietario alquile su sección, deberá hacer constar en el contrato de locación respectivo, los derechos y obligaciones que corresponden a los inquilinos, de acuerdo con los capítulos señalados en el artículo precedente.
- Art. 6.-** Los propietarios de secciones que ya estaban arrendadas a la fecha de expedición del Decreto Supremo 019-78-VC deberán instruir a sus inquilinos de los derechos y obligaciones que corresponden a éstos.
- Art. 7.-** La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de secciones y tiene la representación conjunta de éstos por el sólo mérito de su calidad de tales.
- Art. 8.-** Corresponde a la Junta de Propietarios todas las atribuciones y obligaciones señaladas en el Capítulo VII del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Art. 9.-** La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez al año durante el primer trimestre. Las Juntas extraordinarias se efectuarán cuantas veces sea necesario en beneficio de la edificación, a criterio de la directiva de la Junta ó a petición escrita de un número de propietarios que representen cuando menos el 25% del total de los votos. En ambos casos la directiva será la responsable de efectuar las citaciones del caso.
- Art. 10.-** Los inquilinos y demás ocupantes legítimos de las secciones podrán participar con voz pero sin voto en las sesiones de la Junta de Propietarios, para lo cual serán citados por la Directiva con una anticipación no menor de dos días.
- Art. 11.-** El quórum para las sesiones ordinarias y extraordinarias será del 51% de los votos, computados de acuerdo al porcentaje de propiedad de cada sección en primera convocatoria y con los que asistan, en segunda convocatoria.
- Art. 12.-** La segunda convocatoria a sesiones ordinarias será efectuada para fecha diferente al de la primera. Para sesiones extraordinarias la segunda convocatoria puede ser para la misma fecha que la primera, pero a hora diferente.
- Art. 13.-** La Directiva de la Junta de Propietarios estará conformada por un Presidente y un Tesorero-Administrador

6.5.11. FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN (PARA PREDIOS RURALES).

FORMULARIO: POSESIÓN 001

INSCRIPCIÓN DE DERECHOS DE POSESIÓN EN PREDIOS RURALES DE PROPIEDAD DEL ESTADO O PARTICULARES

1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

Región/Sub-Región _____

Provincia _____ Distrito _____

Valle: _____ Predio _____

Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el predio:

Código Catastral: _____ Código de Predio N° _____

2 CONDICIONES DEL PREDIO:

| | | |
|------------------------------|------------|----------------|
| Propietario | Estado () | Particular () |
| Datos del Propietario: _____ | | |
| _____ | | |

Antecedentes Registrales en cualesquiera de los Registros de Propiedad Inmueble: _____

Si no tiene antecedentes registrales, adjuntar certificado negativo de inscripción del predio

3 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

3.1 Área total del Predio: _____

3.2 Linderos y medidas perimétricas (*)

NORTE: _____

SUR _____

ESTE _____

OESTE _____

(*) En caso que el predio, por sus características físicas requiera de una descripción mayor Adjuntar memoria descriptiva Adjuntar dos juegos de planos con los requisitos establecidos en el Capítulo Quinto del Decreto Leg. 667

4. TITULARES DEL DERECHO DE POSESIÓN:

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

DECLARA(MOS)BAJO JURAMENTO:

- Que poseemos directa, continua, pacífica y públicamente y como propietario(s) el predio rural materia del derecho de posesión por un plazo mayor _____
- Que no existe vínculo contractual con la persona (s) que figura como propietaria del predio rural que conducimos, sobre el cual solicitamos se inscriba el derecho de posesión.
- El predio no se encuentra afectado para uso público, no ha sido declarado como patrimonio cultural, ni es un terreno destinado proyectos especiales de desarrollo, creado o por crearse, ni se encuentra dentro de las áreas reservadas por el Estado.



Firmas de los Solicitantes:

| | |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

DEL VERIFICADOR: () Ing. Agrónomo () Ing. Agrícola

El verificador que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N° 495, 667 y 803, CERTIFICA:

1. La exactitud de los datos geográficos y técnicos contenidos en el presente Formulario Registral, así como los planos y demás documentos que se adjuntan al mismo.
2. Haber realizado de conformidad con el Artículo 27° del Decreto Legislativo 667, la inspección ocular sobre el predio materia del derecho de posesión, a fin de constatar la explotación económica, habiendo determinado lo siguiente.

2.1 La existencia de sementeras de plantaciones de cultivo (especificar): _____

2.2 La crianza de ganado (especificar): _____

2.3 Labores de preparación de suelos (especificar): _____

2.4 Otros (especificar): _____

Nombres y Apellidos: _____

N° de Índice: _____ Fecha de Certificación: _____

EL VERIFICADOR

DEL PROFESIONAL: () Abogado () Notario

El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N° 495, 667 y 803, CERTIFICA: La firma(s) de (los) declarante(s), su capacidad, la autenticidad de los documentos que se adjuntan y los datos contenidos en el presente Formulario Registral.

Nombre y Apellidos: _____

N° de Índice: _____ Fecha de Certificación: _____

ABOGADO O NOTARIO
(Firma y Sello)

NOTA: Adjuntar al presente un juego de formularios A y los Formularios Registrales que corresponden. Consignar los datos sólo en el caso de conocerse.

FORMULARIO : POSESION 002
DOCUMENTOS PROBATORIOS DEL DERECHO DE POSESION

UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO:

Región/ Sub-Región: _____
 Provincia _____ Distrito _____
 Valle _____ Predio _____
 Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el predio _____

TITULARES DEL DERECHO DE POSESION:

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

De conformidad con el artículo 26° del Decreto Legislativo 667, para acreditar el derecho de posesión se adjunta los siguientes documentos

- 1.- Declaración Escrita () de
- 1.1- De todos los colindantes () y/o sus vecinos ()
 - 1.2- Comités, Fondos y/o organizaciones representativas ()
 - 1.3- Junta de usuarios, comisiones o comités de regantes ()

(*) Esta declaración deberá constar en el FORMULARIO ESPECIAL, debiendo acreditar los derechos del solicitante y en su caso, los del cónyuge o conviviente

Cualesquiera de los documentos indicados en el punto 1) están acompañados de uno o más de los siguientes documentos

- a) Documentos sobre préstamos o adelantos de crédito agrario ()
- b) Declaración Jurada del Impuesto Predial ()
- c) Recibos de pago por concepto de uso de agua, adquisición de insumos, etc. ()
- d) Documentos que acrediten transferencia de posesión a favor del solicitante ()
- e) Contrato de Compra-Venta de la producción agraria, pecuaria o forestal ()
- f) Constancia de registro en el padrón de regantes ()
- g) Inspección judicial de tierras en prueba anticipada ()
- h) Cualquier otra prueba que acredite de manera fehaciente la posesión ()

Firma(s) del(os) solicitante(s) :

LE N°

NOTA. - Colocar en el recuadro () la palabra SI o NO según corresponda
- Verificar que la documentación que se anexa al formulario cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 26° del Decreto Legislativo 667
- Foliar la documentación que se anexa a los Formularios.



FORMULARIO : POSESION 003
DECLARACION DE COLINDANTES Y/O VECINOS

Los firmantes DECLARAMOS BAJO JURAMENTO, que las siguientes personas:

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Poseen directa, continua, pacífica y pública y como propietario el predio rural ubicado en
 Región/Sub-Región _____

Provincia _____ Distrito _____

Valle _____ Predio _____

Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el predio:

1.- Colindante () ó vecino ()

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
 el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

 (Firma)

2.- Colindante () ó vecino ()

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
 el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

 (Firma)

3.- Colindante () ó vecino ()

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
 el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

 (Firma)



El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°495, 667 y 803, CERTIFICA: La firma(s) del (los) declarante(s), su capacidad y los datos contenidos en el presente Formulario Registral.

Nombres : _____
Apellidos : _____
N° de Índice : _____ Fecha de Certificación _____

ABOGADO O NOTARIO
(Firma y Sello)

ADVERTENCIA: La información contenida en el presente documento tiene carácter de Declaración Jurada. Encontrándose sujeta a una verificación posterior, cualquier falsedad en los datos podrá ser materia de las sanciones dispuestas por Ley.

(*) Indicar el cargo

(**) Nombrar la Organización



FORMULARIO : POSESION 004
DECLARACION DE ORGANIZACIONES DE PRODUCTORES
AGRARIOS Y/O USUARIOS DE AGUA

Los firmantes, en nuestra calidad de Presidente () y miembro de la Directiva (*) _____
 _____ de la siguiente organización (**):

- a) Organización de productores Agrarios, denominada _____, inscrita en _____
 _____ /reconocida en _____
- b) Organización de Usuarios de Agua, denominada _____, inscrita en _____
 _____ /reconocida en _____

DECLARO BAJO JURAMENTO, que las siguientes personas:

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Poseen directa, continua, pacífica y pública y como propietarios el predio rural ubicado en:

Región/Sub-Región _____

Provincia _____ Distrito _____

Valle _____ Predio _____

Otra denominación del lugar en donde se ubica geográficamente el predio: _____

DATOS DE LOS DECLARANTES

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

 (Firma y Sello)

 (Firma y Sello)

4.- Colindante () ó vecino

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

(Firma)

5.- Colindante () ó vecino ()

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

(Firma)

6.- Colindante () ó vecino ()

| Nombres | Apellidos | Estado Civil | Doc. Identidad |
|---------|-----------|--------------|----------------|
| | | | |

Propietario () ó poseedor () del predio ubicado en _____
el mismo que se encuentra habitando por el plazo de _____

(Firma)

El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°495, 667 y 803, CERTIFICA: La firma(s) del (los) declarante(s), su capacidad y los datos contenidos en el presente Formulario Registral.

Nombres : _____
Apellidos : _____
N° de Índice : _____
Fecha de Certificación : _____

ABOGADO O NOTARIO
Firma y sello

ADVERTENCIA : La información contenida en el presente documento tiene carácter de Declaración Jurada, encontrándose sujeta a una verificación posterior, cualquier falsedad en los datos podrá ser materia de las sanciones dispuestas por Ley.

6.5.12. FORMULARIO DE PRENDA AGRICOLA.

REGISTRO PREDIAL

FORMULARIO DE PRENDA AGRICOLA (Aprobado por Res. 006-97/RP-GG)

() Constitución () Modificación () Extinción () Otros
IDENTIFICACION DE EL(LOS) PREDIO(S)

| Código | Parcela | U.C. | Area | Predio |
|--------|---------|-------|-------|--------|
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

Monto de la deuda : _____
Monto del Gravamen : _____
Interes Pactado : _____

Fecha de Inicio: _____ Fecha de Vencimiento: _____

DESCRIPCIÓN DEL BIEN O BIENES PRENDADOS:

MAQUINARIAS O VEHICULOS:

Cantidad : _____
Marca : _____
Modelo : _____
Número de Serie : _____
Otros : _____

ANIMALES

Cantidad : _____
Clase : _____
Sexo : _____
Marca : _____
Color : _____
Raza : _____
Otros : _____

SEMENTERAS, PLANTACIONES, SEMILLAS, FRUTOS O COSECHAS

Cantidad : _____
Tiempo de Producción : _____
Otros : _____

Llenar solo si se ha constituido RESERVA DE PRIORIDAD ()

Asiento de Presentación No. _____

Ubicación del bien o bienes prendados: _____

Calidad del propietario de las cosas con respecto al predio:

() Dueño () Arrendatario () Usufructuario () Acreedor Anticretico
Propietario de las cosas gravadas: () Deudor () Tercero



BIENES ASEGURADOS

Nombre de la Compañía Aseguradora: _____

Fecha: _____

Valor de los Contratos: _____

Detalle las condiciones pactadas y demás Cláusulas que considere conveniente, de ser el caso, anexe al presente las demás cláusulas en otro documento, debidamente suscrito por los intervinientes y el Notario y/o Abogado.



Apellidos y Nombres de los Otorgantes:

Firmas:

1.- _____

2.- _____



Apellidos y Nombres de Beneficiarios:

1.- _____

2.- _____

3.- _____

CERTIFICO: Que las firmas que aparecen en este formulario corresponden a la persona de los intervinientes en el acto jurídico, que estos expresan su voluntad libremente y la capacidad de todos los intervinientes, así como el cumplimiento de las normas legales pertinentes.

Dr. _____ Firma: _____

() Notario () Abogado

No. de Indice : _____

Fecha : _____

Acompañar un Formulario "A" por cada interviniente.

6.6 LEGISLACION APLICABLE

Las diferentes normas aplicables al procedimiento de inscripción explicado, así como a la estructura, creación y otros aspectos del RPU , pueden ser consultadas por el lector en el capítulo noveno, donde hallará tanto el texto de las normas principales, como unos útiles cuadros esquemáticos y una sistematización que le facilitarán la comprensión del tema.

CAPITULO VII

INSCRIPCION DE PREDIOS A CARGO DE LA COFOPRI Y EL PETT: TITULACION Y REGISTRO

7.1 LA COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI)

7.1.1 INTRODUCCIÓN

El congreso de la República mediante la Ley 26557 (publicada en el diario *El Peruano* el 27 de diciembre de 1995), ordenó la transferencia de todas las funciones y competencia que en materia de saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, adjudicación, titulación y habilitación urbana tenía a su cargo la Municipalidad Provincial de Lima, a un solo organismo que debía crearse, modificando con ello la Ley 23853, Ley Orgánica de Municipalidades, y delegando en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar sobre dicha materia en un término de 120 días.

El 15 de marzo de 1996, dentro del plazo otorgado, el Poder Ejecutivo promulga el Decreto Legislativo N°. 803 (publicado el 22 de marzo de 1996 en el diario *El Peruano*), y denominado «Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal» y con esta norma se da nacimiento al nuevo ente que se encargará de allí en adelante del proceso de formalización de la propiedad urbana, denominado «Comisión de Formalización de la propiedad informal», pero mucho más conocida por sus siglas: COFOPRI .

La competencia de la COFOPRI es a nivel nacional, recientemente mediante la Resolución Ministerial 436-97 MTC se han creado la Oficina Zonal de Arequipa, esta oficina, dentro de lo que viene a ser la Jefatura de Titulación, cuenta con una unidad de asentamientos humanos, la unidad de urbanizaciones populares y con una unidad de adjudicaciones, esquema organizativo que le permitirá desarrollar bien sus actividades.

Posteriormente mediante la resolución ministerial 447-MTC del 16-9-97 , se crea otra Oficina Desconcentrada local en Piura, que se encargará de la formalización de la propiedad en Tumbes y en Piura.

Esta norma tiene como anexo la directiva 010-97 COFOPRI, la misma que señala todos los pasos a seguir en el proceso de formalización de la propiedad, además dispone que todas las entidades vinculadas al proceso de formalización de la propiedad deben sujetarse a las órdenes del Coordinador nacional de la COFOPRI, y de las gerencias de las estructuras orgánicas Administrativas y funcionales de la COFOPRI. A consecuencia de las disposiciones anteriores, La Superintendencia Nacional de los Registros públicos (SUNARP), la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) La Dirección Nacional Agraria, el Proyecto Especial de titulación de tierras (PETT), las Municipalidades Provinciales y Distritales y cualquiera otra entidad vinculada al proceso de titulación, deberán ajustar sus actividades y ceñirse a los lineamientos de la COFOPRI.

7.1.2 OBJETO DE SU CREACION

Está claramente expresado en los considerandos de creación de la referida norma y es «que la propiedad predial constituye la mayor parte de los activos de los peruanos de menores recursos económicos que carecen de un título de propiedad registrado que les confiera valor de intercambio; la existencia de un procedimiento administrativo discriminatorio y lento que lo convierte en oneroso y, la inexistencia de un sistema legal efectivo de acceso a la propiedad para evitar las invasiones».

Surge pues la COFOPRI como una respuesta a un mal manejo del proceso de titulación y registro de predios urbanos, puesto que antes de su creación, y gracias a las investigaciones de más de diez años del Instituto Libertad y Democracia en cuanto a vivienda en el sector informal peruano se refiere, se tomó conciencia de la gran cantidad de predios informales que existían y de lo largo y costoso en que se tornaba el proceso de titulación y registro. Situación esta que impedía que los propietarios informales en nuestro país se pudiesen beneficiar del crédito hipotecario necesario para mejorar la calidad de su vivienda y luego así incorporarse a las ventajas de la actual economía de mercado.

Como producto de estas investigaciones, se encontró que en fechas cercanas a las elecciones municipales, los alcaldes se encargaron durante varios años de emitir y entregar títulos de propiedad a miles de miles de pobladores de asentamientos humanos, sin preocuparse de si estos títulos podrían luego lograr inscribirse en los Registros de Propiedad inmueble del país y así quedar consolidado definitivamente el derecho de propiedad de los pobladores de dichos asentamientos, que estaban representados en los títulos expedidos por el Municipio.

El resultado fue, que en la gran mayoría de los casos los títulos no contaban con el plano de lotización inscrito, a veces sólo tenían aprobado el plano perimétrico, en otros casos, los planos aún aprobados e inscritos en los Registros Públicos tenían errores, en otros se necesitaba realizar la rectificación de los planos por cuanto eran observados en los Registros Públicos ya que no coincidían las áreas aprobadas del plano perimétrico y el plano de lotización; también se encontró que el área de los títulos no era lo que realmente correspondía al lote, o bien que los nombres de los propietarios tenían errores, etc., etc.; una gran cantidad de problemas que contribuyeron a generar inseguridad en la tenencia y propiedad de los predios y que originó a su vez conflictos entre los moradores y permitieron que los asentamientos humanos que no tenían claramente delimitado su derecho de propiedad, fueran materia de invasión posterior, en muchos casos por obra de traficantes de terrenos que se aprovechaban del mal proceso de titulación.

Como consecuencia de estos acontecimientos, luego de obtener los títulos de propiedad, los moradores debían realizar, durante decenas de años una gran cantidad de trámites ante diversas entidades de la administración pública, pues los títulos que durante varios años tenían en su poder, debían canjearse por otros títulos definitivos, ya que no podían registrarse por problemas y deficiencias que se presentaron durante el mismo proceso de saneamiento y titulación; sintiéndose desplazados del mundo formal, y percibiendo al sistema legal e institucional más como un traba ajena a sus realidades, antes que como un instrumento de orden social y de seguridad jurídica, ya que no tenían cuándo obtener el ansiado y verdaderamente definitivo título de propiedad.

Esto determinó a su vez que asentamientos humanos que tenían más de 40 años de existencia permanecieran hasta hace poco en esteras, pues al no tener definido el derecho de propiedad, nadie construía pese a tener los recursos materiales para hacerlo. Hernando de Soto, en *El otro sendero*, donde se resume el fruto de varios años de investigación sobre los problemas de vivienda, pobreza y desarrollo, nos dice: «el problema de la inseguridad en la titularidad del predio es causa de pobreza y miseria en los países pobres del tercer mundo». En otro texto, *La Revolución Informal*, el mismo autor nos menciona: «si un gobierno no puede proveer a sus ciudadanos derechos de propiedad seguros y medios eficientes para organizarlos y transferirlos —es decir, contratos—, estará negándoles uno de los incentivos más importantes para modernizarse y desarrollarse».

En este contexto el objetivo principal de la COFOPRI, es que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de la propiedad y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica, así como el ejercicio de otros derechos inherentes a la propiedad, como la libre disposición y herencia de los bienes.

7.1.3 EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y TITULACION DE PREDIOS INFORMALES

La COFOPRI viene trabajando en el saneamiento físico y legal de aquellos Asentamientos Humanos que fueron reconocidos hasta el 31 de octubre de 1993, según lo establece la última norma que amplía el plazo de reconocimiento a las invasiones realizadas en los últimos años.

COFOPRI asume el proceso de formalización en la etapa que se encuentre el Asentamiento Humano, haciéndose cargo de la culminación del proceso de titulación y registro.

El proceso de saneamiento y titulación, es el principal trabajo que realiza la COFOPRI y dada la naturaleza de sus funciones requería de antes que trabajando en forma coordinada pudieran desarrollar un trabajo integral; en tal sentido para empezar sus acciones se organizó a través de:

a) La Jefatura de titulación

Es, diríamos el motor del proceso de formalización de los predios, y se encarga de centralizar todos los trabajos conducentes a la entrega del título de propiedad registrado. Entre sus funciones está la de supervisar el trabajo de los abogados y de las unidades de informática y el área técnica; y se encarga de coordinar con el Registro Predial Urbano los traslados de información, así como de partidas registrales provenientes de los Registros Públicos —SUNARP.

Es parte de sus funciones realizar investigaciones sobre el potencial de predios que puedan ser materia de titulación. Cuando recién entra en funciones, esta área se encargó de organizar y estudiar la documentación que recibió de las municipalidades provinciales de Lima y Callao.

Parte importante de la Jefatura de Titulación es el equipo de saneamiento legal, el mismo que está integrado por abogados y técnicos encargados de hacer el estudio de los títulos individuales y pruebas de la posesión con que cuentan los pobladores de los asentamientos humanos, a fin de poder practicar una pre-calificación en el campo y luego recoger aquella documentación que será materia de registro en el Registro Predial.

La Jefatura de Titulación, desde el inicio de sus funciones, estableció los criterios y procedimientos para el empadronamiento, análisis y aprobación de la titulación individual de los pobladores de los asentamientos humanos.

b) La Jefatura de campo

Su trabajo está dirigido a lograr la vinculación con los dirigentes de los asentamientos humanos a fin de poder realizar un trabajo vinculado con los entes representativos de los pobladores.

La Jefatura de Campo se encarga de seleccionar a las personas que trabajarán en coordinación con la Jefatura de Titulación a efectos de realizar la programación y organización de los trabajos de campo y las ceremonias de entrega de los títulos de propiedad.

La Jefatura de Campo tuvo que contratar a promotores y encues-

tadores, quienes se encargan de visitar los asentamientos humanos a fin de determinar los requerimientos y condiciones necesarios para empezar el trabajo de titulación.

Los empadronadores, por su lado, son los encargados de empadronar a los poseedores de los lotes que están aptos para inscripción.

Después del trabajo de campo se vuelve al trabajo de gabinete para evaluar el trabajo de campo coordinado con la Jefatura de Titulación. De cumplirse con todos los requisitos legales establecidos para la formalización, COFOPRI emite los títulos de propiedad, los mismos que son enviados al Registro Predial Urbano para su inscripción.

Después de los últimos acontecimientos producidos a raíz de la presencia de la Corriente del Niño COFOPRI ha instalado oficinas en Arequipa, Piura, Nazca y otros lugares, siguiendo las mismas pautas de trabajo, pero teniendo en consideración algunas variantes, que completan el proceso de titulación y que se visualizan claramente en la directiva 010-97 de la COFOPRI, y que contemplan las siguientes pautas:

- Elaborar un inventario de tierras para fines de vivienda, que comprenda las tierras estatales disponibles de naturaleza eriazas que resulten necesarias para la reubicación de pobladores de asentamientos humanos.
- Formalizar la propiedad de dichas tierras, elaborando los planos perimétricos y de trazado y lotización que serán con posterioridad inscritos en el Registro Predial a nombre de la COFOPRI.
- Elaborar un padrón de solicitantes de terrenos para vivienda, en estos casos se dará preferencia a los lugares donde hubo desastres naturales, previa coordinación con el Instituto Nacional de defensa Civil.
- Adjudicar lotes de terrenos a las personas incorporadas a los padrones otorgándoles títulos de propiedad registrados en el Registro Predial.

En términos generales, el proceso de saneamiento y titulación consta de los siguientes pasos:

- Identificación y reconocimiento de los asentamientos humanos

- Empadronamiento y calificación de los pobladores de los referidos asentamientos humanos.
- Identificación física del área y ubicación de los terrenos matrices de libre disponibilidad del Estado para la reubicación de los pobladores de los referidos asentamientos humanos.
- Ejecución del saneamiento legal necesario para inscribir la titulación de los terrenos matrices indicados en el Registro Predial Urbano a nombre de la COFOPRI.
- Traslado de las partidas registrales de los terrenos matrices antes indicados que se encuentren inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble al Registro Predial Urbano.
- Aprobación de los planos perimétricos y de trazado y lotización de los terrenos matrices antes indicados, e inscripción en el Registro Predial Urbano.
- Adjudicación de lotes de terreno ubicados en los terrenos matrices antes indicados en favor de los pobladores de asentamientos humanos materia de reubicación e inscripción de los respectivos títulos de propiedad en el Registro Predial Urbano.
- Cualquiera otra acción que se requiera para la formalización de la propiedad de los asentamientos humanos y terrenos matrices sobre los que COFOPRI asume competencia.

7.1.4 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COFOPRI

La estructura interna de la COFOPRI quedó definida con la Resolución Ministerial 261-97-MTC publicada el 26 de junio en el Diario Oficial *El Peruano*, la misma que se sustentó en el D.S. 006-96-MTC del 13 de junio de 1996, el que estableció su estructura orgánica, así como las atribuciones y obligaciones de sus distintos órganos; al respecto nos referiremos a las más importantes:

A.- Alta Dirección

- **La Comisión de Formalización de la Propiedad**, es el órgano rector máximo encargado de diseñar y ejecutar el Programa de Formalización de la Propiedad y de las condiciones institucionales que garanticen su mantenimiento dentro de la formalidad conforme a lo ordenado por el Decreto Legislativo 803.

La COFOPRI es presidida por un Ministro de Estado y está integrada por los miembros que designe el Presidente de la República mediante Resolución Suprema.

Las funciones de este ente están definidas en el art. 3 del decreto legislativo 803.

El quórum de la COFOPRI es la mayoría de sus miembros y los acuerdos se toman por mayoría. Todo acuerdo requiere la aprobación del Ministro que la preside. En caso de empate tiene voto dirimente el Ministro que preside la COFOPRI.

El Presidente de la COFOPRI, tiene entre otras funciones reportar directamente al Presidente de la República el desarrollo del Programa Nacional de Formalización de Propiedad, de los planes que lo integran, así como los avances y logros que se obtienen en el proceso de formalización.

Se encarga también de proponer al Presidente de la República la designación del Coordinador Nacional de la Formalización, del Gerente General y del Gerente de Planeamiento y Operaciones.

- **La Gerencia General**, según lo establece el Estatuto de la COFOPRI es el órgano ejecutor de los acuerdos de la COFOPRI y su Gerente General, cuyo cargo es de confianza, es designado por el Presidente de la República mediante Resolución Suprema a propuesta del Ministro que preside la COFOPRI.

Tiene a su cargo la representación legal de la institución en todos los actos, decisiones y contratos que realice o celebre.

Como toda institución cuenta con órganos de asesoramiento y apoyo y es parte importante de sus funciones la facultad para disponer la ejecución de las acciones que fueran necesarias a nivel administrativo, presupuestal, legal y de organización para satisfacer los requerimientos para el desarrollo del Programa Nacional de Formalización, de sus planes y campañas de formalización.

B.- Organos de Asesoramiento y apoyo

- Oficina de Presupuesto.
- Oficina de Asesoría Legal.
- Oficina de Administración.

C.- Órgano de Control

- Oficina de Auditoría Interna

D.- Organos de Línea

- **Jefatura de titulación:** Es el órgano encargado de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, controlar, evaluar y aprobar las actividades relacionadas con la formalización en sus aspectos técnicos y legales. Está a cargo de un jefe cuyo cargo es de confianza.

Entre las funciones principales que tiene, está la de organizar, ejecutar y supervisar programas, planes y actividades para la formalización integral e individual de Asentamientos Humanos y Urbanizaciones Populares, así como proponer la normatividad necesaria para facilitar el proceso de formalización.

Efectúa también el estudio técnico-legal de los expedientes transferidos por las Municipalidades y de los presentados a COFOPRI para culminar con la formalización de los respectivos Asentamientos Humanos.

Puede también titular y disponer la inscripción del título de propiedad otorgado en favor de los poseedores de lotes de terrenos en Asentamientos Humanos y Urbanizaciones Populares que hayan sido calificados como aptos.

Es importante precisar que la Jefatura de Titulación, constituye la segunda y última instancia administrativa en la resolución de conflictos relacionados con el ámbito funcional del Programa de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI. La primera instancia está determinada por la Sub-jefatura de Titulación.

- **Sub-jefatura de Titulación**

Labor importante de esta última, es expedir las resoluciones que aprueban la identificación, reconocimiento y calificación de Asentamientos Humanos y los planos perimétricos y de trazado y lotización de los mismos.

- **Jefatura de Campo**

Es el órgano encargado de planificar, organizar, dirigir, ejecutar, controlar y evaluar las actividades de campo relacionadas con la formalización.

Esta jefatura cuenta con:

- a) La Unidad de Atención al Público.
- b) La Unidad de Difusión y Promoción y
- c) La Unidad de Empadronamiento.

E.- **Organos Auxiliares: El Tribunal Administrativo de la Formalización**

Dentro de lo que son las funciones de la COFOPRI es importante resaltar que cuando se crea este ente estatal, se creó también un ente especial que se encargaría de la solución de conflictos vinculados a la formalización de la propiedad, así tenemos que se conformó el llamado «Tribunal Administrativo de la Formalización».

- **El Tribunal Administrativo de la Formalización:** Antes de referirnos a las funciones del Tribunal, es importante destacar que cuando se expide el Decreto Legislativo 803, se establece en su artículo 17 el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad para la solución de los conflictos, las controversias, declaraciones, determinación de mejor derecho, incertidumbres jurídicas o de hecho, que se produzcan en los asentamientos humanos, urbanizaciones populares y centros poblados que sean incorporados al Programa de Formalización de la Propiedad.

Se establece que el Sistema arbitral tendrá competencia sobre dichas áreas. Lógicamente esto requiere o presupone la aceptación previa, automática y expresa de un convenio arbitral por parte de los integrantes de dichas poblaciones, así como su sometimiento a la jurisdicción arbitral creada por dicha norma.

La misma norma establece que no está admitida renuncia, reserva, o pacto en contrario. Y señala que la competencia del Tribunal se extendería a las zonas rurales del departamento de Lima que sean incorporadas al Programa de formalización.

- **Competencia:** El Sistema Arbitral Especial de la Propiedad tiene facultad, exclusiva y excluyente de toda otra jurisdicción para resolver, de oficio o a petición de parte, las siguientes materias.
 - b) La definición de su propia competencia.
 - c) Las impugnaciones que presenten los interesados contra las resoluciones de carácter particular que emita COFOPRI de manera directa o delegada y causen estado.
 - d) Las demás que se establezcan en su reglamento.

Los laudos expedidos por el Sistema Arbitral Especial son definitivos, tienen la calidad de cosa juzgada material y contra ello no procede ninguna acción.

Composición: El Tribunal está integrado por cuatro vocales, uno de los cuales ejerce la presidencia. Sus miembros son propuestos por el Coordinador Nacional de la Formalización y son designados por la Comisión. Hay dos vocales suplentes que son nombrados con las mismas formalidades que los titulares, sus funciones son las siguientes:

- b) Conocer y resolver en segunda y última instancia administrativa las impugnaciones promovidas contra las decisiones actos y resoluciones emitidas por la Gerencia de Titulación y sus órganos desconcentrados.
- c) Recurrir a la fuerza pública para ejecutar sus resoluciones en caso de ser necesario.
- d) Designar al Presidente y Vice presidente del Tribunal.
- d) Dictar directivas de orden procesal.
- e) Adoptar los acuerdos que sean necesarios para su mejor desarrollo y funcionamiento.
- f) Establecer precedentes de observación obligatoria, mientras dicha interpretación no sea modificada por resolución debidamente motivada por el Tribunal, en los casos particulares que conozca, cuando interprete de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación aplicable.
- g) Conocer y resolver las quejas administrativas interpuestas contra los funcionarios de las gerencias de titulación.
- h) Solicitar información a cualquier organismo público.
- i) Conocer y resolver las solicitudes de enmienda, ampliación y aclaración de las resoluciones emitidas por dicho Tribunal.

La norma establece que el Tribunal Administrativo de la Formalización se reúne válidamente con la mayoría de sus miembros.

Sus acuerdos son válidos si son adoptados por la mayoría de los vocales reunidos válidamente. El presidente tiene voto dirimente en caso de empate.

Actualmente aún no viene funcionando, pero seguramente está próxima su implementación y comienzo de sus actividades.

Con posterioridad a la puesta en marcha del proyecto de titulación a nivel nacional, determinó la implementación de un sistema organizacional que le permitiera diferenciar el área administrativa de la funcional, lo cual dio lugar a que se aprobaran nuevos Estatutos mediante el D.S. 016-97 MTC del 11 de junio de 1997.

A la fecha, se han expedido otras normas que regulan el procedimiento de saneamiento físico y legal de los predios del sector informal, e incluyen a los lotes comerciales, los mismos que conceden facultades nuevas a la COFOPRI y, en consecuencia, se hacía necesaria la expedición de un nuevo Estatuto que contemple las siguientes situaciones:

- Las disposiciones generales sobre la formalización de la propiedad y el procedimiento de formalización de los lotes comerciales de propiedad de los municipios, provinciales o distritales, o los afectados a favor de las Cajas municipales de crédito u otras entidades, los cuales en virtud de la Ley 26569 deberán ser transferidos a sus actuales poseedores.
- La nueva competencia para ratificar de oficio el área, perímetro y lindero de los predios contenidos en los planos aprobados por entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas.
- Los procedimientos administrativos que deberá seguir COFOPRI para ejercer su competencia de formalización de centros urbanos informales y de declaración de propiedad mediante la regularización del Tracto Sucesivo y la Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- La facultad que tiene COFOPRI de identificar e inscribir su titularidad sobre terrenos estatales con vocación urbana y transferir parte de ellos a MIVIVIENDA, así como la función de evaluar

las adjudicaciones de terreno para vivienda con el fin de disponer su reversión.

- La creación del proyecto especial "Derechos de Propiedad Urbanos"; y,
- La extensión de actividades a nivel nacional.

Es así como mediante el Decreto Supremo 014-98 MTC 17-6-98 se aprueba el nuevo Estatuto de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

En cuanto a la estructura orgánica funcional, aparece aparte de la Gerencia de Titulación y Campo, que existía en el Estatuto anterior, la de Declaración y Regularización de Propiedad. Esto se explica por la función de verdadera titulación que realiza la COFOPRI

Aparecen también los Proyectos Especiales, que podrán ser creados por la COFOPRI, para luego ser diseñados y ejecutados por ella. Estos podrán organizarse sobre la base de áreas geográficas determinadas, tipos de propiedades a formalizarse, u otras características que permitan su organización.

Es nueva también la creación del Proyecto Especial "Derechos de Propiedad Urbanos" con la finalidad de ejecutar el Plan Nacional de Formalización de la Propiedad que comprende áreas urbanas técnicamente seleccionadas.

La COFOPRI, será responsable de la dirección y gerencia del proyecto y tendrá como ejecutor al Registro Predial Urbano.

El Tribunal aparece con las mismas funciones, sólo que en vez de cuatro vocales ahora son cinco y siempre dos suplentes nombrados con los mismos requisitos que los titulares.

Creo importante mencionar, que el Tribunal Administrativo con la COFOPRI, es una deformación de lo que inicialmente se estableció en el Decreto Legislativo 803. En este dispositivo se creó un Sistema Arbitral Especial que tendría facultades exclusivas y excluyentes de toda jurisdicción para resolver de oficio o a petición de parte temas específicos como:

- La definición de su propia competencia.

- Las impugnaciones que presenten los interesados contra las resoluciones de carácter particular que emita COFOPRI.
- Las demás que establecería su Reglamento.

Los laudos que expidiera el Sistema Arbitral Especial serían definitivos y tendrían calidad de cosa juzgada material y contra ellos no procedía acción alguna ante el Poder Judicial.

En este caso se trata de la implementación de un Tribunal Administrativo, es decir sus fallos podrán ser apelados ante el Poder Judicial. Esto en realidad es un mal en la administración de justicia, pues se ha creado un ente más para el proceso de definir los conflictos de propiedad y posesión en el país, esto va en contra de la simplificación administrativa.

Es importante analizar al Ley 26878 del 20 de noviembre de 1997 mediante la cual se aprueba la LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS.

Los aspectos más importantes de esta norma son los siguientes:

- I. El proceso de habilitación urbana tradicional tenía tres etapas: Aprobación de Estudios preliminares, aprobación de Proyectos y Recepción de obras.
Actualmente tiene dos:
 - a) Aprobación de la habilitación.
 - b) Recepción de obras finales.
- II. La ley da facilidades para la regularización de las habilitaciones, es decir las que ya cuentan con expediente presentado, con viviendas construidas y por falta de requisitos no han saneado definitivamente su propiedad.

Para esto es necesario que se trate de terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda y pro vivienda, cooperativas de vivienda y de otra forma asociativa con fines de vivienda y es importante señalar que el título de propiedad que exigía el municipio era el de "toda la asociación de vivienda" en tales casos se brinda las siguientes facilidades:

1. No es necesario que presenten el título de propiedad registrado en los Registros Públicos. La propiedad puede acreditarse con documentos privados en los que conste la transferencia de la propiedad a favor del solicitante.
 2. Reduce los gastos del proceso de habilitación por el llamado concepto "déficits de aportes", esta modificación se hizo por las críticas que tuvo el proyecto anterior ya que en él se hablaba de "redención en dinero de los aportes reglamentarios", esto implicaba la valorización de áreas como terrenos urbanos y comercial.
Hoy la ley habla de "compensación en dinero, equivalente al 10% del área objeto de la regularización, cuando se compruebe la inexistencia de áreas reservadas como aportes reglamentarios con fines recreativos es decir parques y de servicios públicos complementarios: educación, salud, equipamientos".
 3. Da un plazo de 90 días calendarios para acogerse al procedimiento simplificado, facultándose para ello a los municipios a emitir formularios especiales que faciliten el trámite.
 4. Establece en sólo el 10% de asociados el porcentaje mínimo para representación legal de los mismos a fin de que puedan iniciar, impulsar y culminar el procedimiento de saneamiento de la propiedad.
 5. Basta sólo una declaración jurada del representante legal y de profesional responsable en el sentido de que las obras han sido ejecutadas total o parcialmente.
- III. Se traslada a los municipios distritales el proceso de la habilitación urbana que antes era de competencia provincial.
- IV. Formalización de centros urbanos informales.

En este caso estamos hablando de la regularización individual del derecho de propiedad de los poseedores de lotes que conforman manzanas y vías y cuentan con construcciones precarias y cuyos lotes de vivienda han sido adquiridos individual y directamente por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.

Para ellos se establece un procedimiento especial de regularización de las lotizaciones y los títulos individuales, que consiste en lo siguiente:

- a) Se establece un procedimiento que tiene tres etapas llamadas: Reconocimiento y calificación del Centro Urbano Informal, Aprobación del plano de lotización y vías, Declaración de Propiedad.
 - b) La COFOPRI se encarga de titularlas y coordinará con los municipios distritales
 - c) Las resoluciones que expide COFOPRI son suficientes para su inscripción en el Registro Predial Urbano, cierre y traslado de las partidas del registro tradicional..
 - d) Se legisla la "prescripción adquisitiva administrativa" y viene a ser un procedimiento administrativo de declaración de propiedad en el que se aplican las reglas del tracto sucesivo a los poseedores que presenten deficiencias en la continuidad de las transmisiones de dominio.
- V. En el art. 9 de la Ley se crea un procedimiento único de Licencia de Construcción y declaratoria de Fábrica y de Licencia de Demolición, que debe seguirse ante las Municipalidades Distritales. Este procedimiento se seguirá ante las Municipalidades Provinciales cuando se trate del Cercado. La ley establece que el ejecutivo dictará el respectivo reglamento, el mismo que recogerá los principios de la Ley de Simplificación Administrativa.

En la disposición sexta se establece las **normas de sanción** para quienes incurran en casos de declaraciones falsas y falsificación de documentos, caso en que se aplicarán las normas del Código Penal.

También se establece que la Municipalidad Provincial podrá efectuar la verificación correspondiente de la conformidad técnico legal de la habilitación, dentro del término de 6 meses de realizada la inscripción registral y de no estar conforme solicitará a la autoridad judicial su **anulación** en el registro de la propiedad respectivo informando el hecho al Colegio del profesional responsable para que a éste se le imponga la sanción correspondiente.

Finalmente se da un plazo de 120 días a las Municipalidades Distritales y Provinciales a partir de la vigencia de la Ley para que aprueben o adecúen sus normas internas a esta nueva ley.

Se puede decir que luego del intenso debate Nacional que se ge-

neró en torno a la aprobación o no de la Ley, se retrocedió en dos puntos:

1. En la Ley anterior las Municipalidades provinciales sólo reducían su actividad al área del cercado, actualmente tienen un plazo de 15 días naturales contados desde la fecha de recepción del expediente para verificar si la habilitación urbana aprobada en la municipalidad distrital cumple o no con los planes de desarrollo urbano y otorgar la conformidad o de no ser éste el caso dispondrá la rectificación de las observaciones comunicando este hecho a la Municipalidad distrital para su corrección.
2. Otro referido a la reorganización de la Superintendencia de Bienes Nacionales y la creación de una Comisión especial para la integración del Registro Predial Urbano y el Registro de la Propiedad inmueble para elaborar un registro único inmobiliario.

Con posteridad se expide el Decreto Supremo 022-97 del 10 de diciembre de 1997.

Reglamento de la Ley de habilitaciones

Esta norma no va más allá del contenido de la misma Ley general de habilitaciones, es una norma de carácter reglamentario y da las principales pautas de aplicación de la Ley en cuanto a requisitos, plazos y procedimiento a seguir.

En el ámbito legal no hay ninguna innovación importante a las ya anteriormente planteadas. Sin embargo, hay algo que resaltar en cuanto a la formalidad de la documentación, pues para cumplir con los trámites de la habilitación se exigen el llenado de formularios que serán aprobados mediante Resolución ministerial del Ministerio de Transportes, lo cual puede llevar a pensar que se ésta centralizando las funciones.

Finalmente tenemos que mediante el Decreto Supremo 011-98-MTC del 5 de junio de 1998 se aprueba el texto Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas.

Esta norma se da uen virtud de que recientemente se expidió el Decretó Supremo 007-98 MTC mediante el cual se modificó el Regla-

mento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas y en consecuencia era necesario que se apruebe un texto único Ordenado del citado Reglamento.

Creemos que ésta será la norma definitiva que durante mucho tiempo riga el proceso de aprobación de las Habilitaciones Urbanas en todo el país, lo cierto es que esta norma es la depuración de todas las marchas y contra marchas que el Gobierno Central y municipal han expedido sobre la materia, lo cual dio origen a una gran polémica Estatal que con esa norma se define en los términos que pasamos a exponer:

a) Competencia

La fiscalización del cumplimiento de las Disposiciones de la Ley de habilitaciones y su reglamento corresponde a las Municipalidades Distritales y a las Municipalidades Provinciales cuando se trate del área del Cercado.

Los órganos municipales competentes para conocer la tramitación de la **aprobación de habilitación Urbana y de Regularización de habilitaciones ya ejecutadas**, serán los establecidos por las propias Municipalidades, según se trate de las Distritales y de las Provinciales.

b) Comisión Técnica

Su función es la de pronunciarse mediante dictámenes sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones que se deben cumplir en los procedimientos antes referidos. Está conformada por un representante ya sea de la Municipalidad Distrital o Provincial según la jurisdicción donde corresponda la solicitud que se presente. Un representante del Colegio de Arquitectos, un representante del Colegio de Ingenieros, un representante de la Cámara Peruana de la Construcción, un representante de los servicios de Luz, un representante de los servicios de agua. Todas las provincias deberán contar con una Comisión técnica.

c) Costos

De acuerdo a la Ley de Simplificación Administrativa se establece que los derechos que se cobren en los procedimientos establecidos

en la Ley, cubrirán sólo los servicios realmente prestados y no podrán fijarse al valor o área del terreno, obras o construcciones.

d) Capacidad

El procedimiento puede ser seguido por personas jurídicas públicas o privadas ya sean éstas Asociaciones de Vivienda, Pro Vivienda o Cooperativas de Vivienda o también personas naturales.

e) Procedimientos:

La norma establece dos tipos de procedimientos:

- **El Procedimiento Administrativo para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas:** que tiene a su vez dos etapas definidas:

a) **La Aprobación de las Habilitaciones:** La solicitud se presenta en un formulario establecido al que se deberán de adjuntar:

- El título de propiedad registrado, (copia literal del Registro Predial o del Registro de propiedad).
- El plano de ubicación aprobado según las normas del Registro Predial y las del Registro de Propiedad Inmueble.
- El Plano de lotización.
- El certificado de zonificación y vías
- La factibilidad de los servicios de agua
- La Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.

Con esta documentación el expediente se presenta ante la Municipalidad correspondiente, la que tiene un plazo de **10 días** para resolver el trámite, ya sea remitiendo el expediente ante la Comisión técnica, si cumple con los requisitos o devolver el expediente con la indicación, de "no cumplido".

La Comisión Técnica tiene **40 días** para emitir su dictamen. Si el dictamen es favorable la Municipalidad emitirá resolu-

ción en la que aprueba la habilitación urbana en un plazo de **25 días naturales**.

Si el expediente en la Municipalidad distrital, la Municipalidad Provincial, sólo verificará si lo aprobado se adecúa a los Planes de Desarrollo Urbano.

Si el dictámen de la Comisión técnica es desfavorable, la Municipalidad devolverá al solicitante el expediente.

- b) **La recepción de obras:** La documentación establecida en el art. 4 de la Ley y 17 del Reglamento, se presenta ante el órgano competente de la municipalidad, el que tiene un plazo de 10 días naturales para verificar el cumplimiento de los requisitos.

“Dicho órgano en un plazo de 30 días realizará una fiscalización de las obras ejecutadas, las que se ajustarán a la resolución expedida en la etapa de Aprobación de la Habilidad Urbana”.

Si la resolución de la Municipalidad es desfavorable se notificará al solicitante señalando los incumplimientos.

Si la Resolución es favorable el solicitante podrá inscribir esta resolución en el Registro de la Propiedad o en los Registros públicos.

- **El Procedimiento Administrativo de regularización de Habilitaciones Urbanas ya ejecutadas.**

Este es el caso de quienes hubieran adquirido terrenos sobre los cuales han construido viviendas y no cuenten con resolución de la autoridad competente que apruebe sus Estudios Preliminares y/o estudios Definitivos de habilitación.

Procedimiento

El expediente técnico se presentará ante el órgano competente de la Municipalidad respectiva el que verificará el cumplimiento de los requisitos del Art. 10 en diez días naturales.

La Comisión Técnica emitirá y remitirá a la Municipalidad res-

pectiva su dictamen en un plazo que no excederá de **40 días** naturales, en el que indicará si las obras ejecutadas se contradicen con los planes de desarrollo Urbano y si el grado de consolidación de las mismas permite su remoción, o si los planes de desarrollo Urbano incorporarán las áreas y características de las obras ejecutadas.

Si el dictamen es favorable la Municipalidad respectiva emitirá resolución que aprueba la habilitación urbana, en un plazo de **25 días** naturales.

Se aplica el Silencio Administrativo positivo al establecerse, que las resoluciones de la Municipalidad Provincial agotan la vía administrativa y si no son expedidas o notificadas dentro de los plazos expedidos se entenderá aprobada la revisión del expediente técnico.

Es interesante mencionar como en el caso de no haberse cumplido con los aportes reglamentarios, la norma establece una compensación dineraria en favor de la Municipalidad distrital.

Se establecen también el uso de formularios que serán aprobados por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda, y Construcción.

7.1.5 LEGISLACION APLICABLE A LOS PROCEDIMIENTOS DE TITULACION A CARGO DE COFOPRI

El texto de las normas aplicables a los procedimientos de formalización, saneamiento y titulación de predios a cargo de **COFOPRI** puede ser consultado por el lector en el capítulo noveno de este libro, donde se encontrará además unos útiles y didácticos cuadros esquemáticos, el conjunto de la Legislación que le permitirán apreciar fácilmente el panorama registral en este aspecto.

Además puede ser encontrado en el mismo capítulo una breve sistematización de las normas aplicables a la inscripción de predios urbanos y rurales.

7.2 EL PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRA CATASTRO RURAL (PETT) Y LOS REGISTROS DE PREDIOS RURALES

7.2.1 INTRODUCCION

Antes de referirnos a las normas legales que regulan el procedimiento de inscripción de los predios rurales, es importante que precisemos que la inscripción de los predios rústicos ha tomado vital importancia en nuestro país debido a la sustancial reforma de las normas que regulan el proceso de titulación y registro de los predios rústicos en nuestro país.

Al quedar derogado el Decreto Ley 17716 Ley de la Reforma Agraria, el tratamiento legal de la titulación y registro de los predios rústicos es totalmente nuevo, pues se han dado cambios sustanciales que son importantes conocer. Así tenemos, que en este contexto el Gobierno expide el Decreto Legislativo 653 el 1-8-91 denominado «Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario», en virtud de la delegación de facultades que le concede la Ley 25327.

Esta norma busca propiciar el desarrollo integral del Sector Agrario, otorgando las garantías necesarias para lograr un mejor aprovechamiento de los recursos agrícolas. El Estado otorga seguridad jurídica a la propiedad y posesión de los predios rústicos, pues señala que se encontrarán regidos por el Código Civil. Promueve la inversión en las tierras eriazas, aprovechamiento de aguas subterráneas y de los sistemas de riego, regula además la prescripción de predios rústicos. En materia de adjudicaciones señala que son a título oneroso y se harán en documento privado con firma legalizada notarialmente.

Esta norma busca propiciar el desarrollo integral del Sector Agrario, otorgando las garantías necesarias para el libre desarrollo de las actividades agrarias realizadas por personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, dentro de la libre economía de mercado.

Asimismo regula la propiedad, arrendamiento y venta de tierras eriazas y zonas agrícolas estableciendo los límites mínimos de posesionamiento de predios (3^{ha.}), salvo casos específicos.

Establece que la hipoteca y prenda agrícola podrán extenderse

mediante documento privado con firmas legalizadas notarialmente. Regula el libre cambio de modelo empresarial para las Empresas Campesinas Asociativas y señala que la parcelación que ellos hubieren efectuado, se encuentran exoneradas de derechos de inscripción.

En lo que a materia registral se refiere esta norma anuncia al país la expedición de otra norma posterior que creará una institución a la cual se encargaría regular el proceso de Catastro, Registro, y Titulación de los predios rústicos que fueron afectados por la Reforma Agraria.

Se empieza a reflejar así la clara voluntad del Estado de mejorar el proceso de registro de predios rústicos a nivel nacional, y en un principio se opta por trabajar esta importante iniciativa con los Registros Públicos y no con el Registro Predial; tan es así que una Disposición Complementaria de la referida norma, señala expresamente que las inscripciones se harán en los Registros Públicos y que la competencia del Registro Predial será sólo en lo concerniente a los predios de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares.

Luego el 11-11-91 se expide la Ley que aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de las inversiones en el sector agrario». La norma contiene disposiciones que facilitan la libre transferencia de predios así como su gravamen. Asimismo regula el cambio de uso de los predios rústicos, y la intangibilidad agrícola de los terrenos de uso agrario. Esta norma deroga el Decreto Supremo 026-90 VC que creaba el Registro de Predios Rurales como parte integrante del Registro Predial.

Posteriormente el 13 de setiembre del mismo año, se expide el Decreto Legislativo 667, principal norma que establece los requisitos y forma de inscripción de la propiedad y/o posesión de los predios rurales en el Registro de Predios Rurales que forma parte del Registro Predial.

Esta norma recoge el proceso simplificado de inscripción de títulos contenido en el Decreto Legislativo 495 y 496 y aplica disposiciones innovadoras en materia de inscripción de propiedad y posesión rural. Restablece todo el contenido del texto de D.S. 026-90 VC que fue anteriormente derogado y le da una mayor jerarquía legal.

Finalmente el 29 de noviembre de 1992, se aprueba la Ley 25902 Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura la misma que crea «El Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural» (PETT). Posteriormente al PETT se le integró el ex-Programa Nacional de Catastro (PRONAC), así como el ex-Proyecto Especial de Desarrollo Cooperativo y Comunal (PRODAC), y se le transfirió el acervo documentario y atribuciones de la Dirección de Tenencia de Tierras y estructura de la ex-Dirección General de Agricultura. Las funciones del PETT recién aparecen claras a partir de la expedición de su ROF (Reglamento de Organización y funciones).

7.2.2. FINALIDAD

El objetivo principal del PETT es titular y/o perfeccionar la titulación para lograr la inscripción de los predios rústicos que fueron adjudicados en aplicación del Decreto Ley 17716. Tiene también dentro de sus funciones la realización del catastro de todos los predios del sector reformado.

Se excluye de su competencia a los predios rurales informales que no fueron objeto del proceso de reforma agraria, es decir los minifundios y las parcelaciones al interior de las formas asociativas creadas por la Ley de Reforma Agraria y a las comunidades campesinas.

Las funciones del PETT son:

- Titulación de predios rústicos adjudicados según el D.L. 17716 y el D.L. 19977.
- Regularización o saneamiento de expedientes, títulos y contratos de compra venta no inscritos.
- Determinación, declaración e inscripción en primera de dominio a favor del Estado, de terrenos eriazos.
- Adjudicación de tierras eriazas con fines de irrigación o drenaje.
- Venta de tierras eriazas.
- Deslinde y titulación de territorios comunales.
- Reconocimiento de Comunidades Campesinas o Nativas.

Inicialmente se le dio una duración de cuatro años a partir de 1993, posteriormente se le dio dos años de vigencia D.S. 025-95. Luego a través de directivas amplió sus funciones en proyectos financiados

por organismos internacionales. Mediante D.S. 016 de octubre de 1996 se modificó el TUPA para incorporar como procedimiento a cargo del PETT el 'apoyo a la regularización de derechos de propiedad predial en áreas no reformadas'.

Como se puede apreciar la principal función del PETT es la titulación de los predios rústicos del País, que luego deben incorporarse al Registro de la Propiedad Inmueble.

La vinculación del trabajo del PETT al tema registral es relevante de análisis dado que según lo estipulan las normas legales vigentes la inscripción de los predios rurales se realizan en dos tipos de registro diferentes.

Los predios rurales ubicados en el departamento de Lima se inscriben en el **REGISTRO PREDIAL URBANO** de Lima, según se vaya asumiendo jurisdicción por el Registro Predial.

A nivel nacional, dichos predios se inscriben en las **Oficinas Registrales Regionales de la SUNARP**, que son organismos desconcentrados de la misma. Para tal efecto mediante Resolución de la SUNARP del 23 de mayo de 1996 se ha aprobado el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo el deslinde de competencias de ambos registros se establece por el Decreto Legislativo 860, pues este señala que las **Secciones Especiales del Registro de la Propiedad Inmueble** inscribirán en todo el país los actos y contratos relacionados a predios rurales, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el D. Leg. 667, con excepción del Departamento de Lima, el cual mantiene un régimen especial de acuerdo al Decreto Legislativo 803.

Al respecto también se han expedido normas que regulan el arancel registral especial para la inscripción de los predios rústicos en 5 soles y se ha creado el Índice de Profesionales de las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo se ha aprobado mediante directiva los lineamientos para la inscripción del derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad del Estado o de particulares, y se ha aprobado el Reglamento de Inscripciones de la Prenda Agrícola en el Registro de Predios Rurales.

Asimismo tenemos que el 10 de enero de 1996 se realiza la pre-

publicación del Reglamento de la Ley de Tierras 26505. El mencionado reglamento hasta hoy no ha sido promulgado. En igual forma tenemos que el 26 de julio de 1997 fue promulgada la Ley 26485 referida a la «Titulación de Tierras de las Comunidades Campesinas»

Una de las principales actividades que viene desarrollando el PETT, es la elaboración de un catastro nacional, tema sumamente importante para lograr la consolidación de los derechos de propiedad en el campo, puesto que siendo la labor catastral eminentemente técnica; ella conlleva, además de la actividad de realizar el inventario físico de la propiedad, la de identificar a los propietarios de los predios, los que con posterioridad y debido a la buena relación que debe existir entre la labor catastral y la registral pasarán a tener tales derechos de propiedad debidamente inscritos en el registro.

El acceso al registro de los predios agrícolas, permitirá a los campesinos ser sujetos de crédito, lo que les posibilitará a su vez incrementar la producción de sus parcelas a un ritmo más acelerado que el ancestralmente realizado.

Como se puede apreciar la creación del PETT es sumamente trascendental en nuestro país para la consolidación de los derechos de propiedad y en consecuencia el 21 de agosto de 1997 a través de un Decreto de Urgencia se autoriza al PETT a contratar en forma directa con el Servicio Aerofotográfico Nacional (SAN) y el Instituto Geográfico Nacional (IGN), para realizar los servicios de fotografías aéreas, aereotriangulación espacial y restitución fotográfica de linderos por un monto de S/. 780.000.00 a fin de continuar con el levantamiento del catastro rural en el país.

Es importante precisar que es con el trabajo del PETT y su creación que se empieza a realizar una verdadera modernización del sistema registral de la SUNARP, dado que el 8 de mayo de 1996 el Perú celebró un contrato de préstamo con el BID, según el cual, el objetivo principal, es el de promover la creación de un mercado de tierras mediante la regularización en forma definitiva de la propiedad de todos los predios resultantes de la Reforma Agraria, la modernización y consolidación del catastro rural y el establecimiento de un sistema único y automatizado de registro de la propiedad rural.

Es en este panorama legislativo que se crea la SUNARP, la cual

se encargará de la organización, estructura y funcionamiento de los Registros Públicos a nivel nacional y de la unificación de los registros jurídicos existentes. En lo que respecta a su relación con el PETT, encontramos que en la firma del Convenio con el BID, se le encarga a la SUNARP y al PETT, ser los organismos diseñadores y ejecutores del componente registral de dicho convenio.

7.2.3 EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y TITULACION

Las actividades principales que se vienen desarrollando las podemos comprender en cuatro etapas, a saber:

- Elaboración del catastro: Esta etapa del proceso tiene por finalidad reunir en una base de datos la información técnica y jurídica necesaria para identificar, todos los predios de las áreas delimitadas, todos los tipos de posesionarios y propietarios, calificados o no por la reforma agraria y determinar la clase de derechos que ellos tienen.

Este proceso tiene a su vez cuatro etapas que son:

- 1.- Delimitación de las zonas de catastro:

Esta etapa se realiza teniendo a la mano la información y datos del catastro anterior y apuntar a su actualización. Para ello se instalan oficinas en las que se instalan las brigadas, compuestas de abogados e ingenieros así como de técnicos que se encargan de la fotoidentificación de los predios, estos últimos realizan las labores de empadronamiento y «linderación» (ubicar y verificar los linderos de los predios y terrenos).

Los abogados e ingenieros se encargan de la supervisión del trabajo y de dar solución a los problemas legales que se presenten.

Es parte de la labor del PETT oficiar a las zonas catastro-registrales y convocar a los posesionarios de predios de la zona a empadronarse, esto se hace a través de avisos, publicados en las oficinas de las organizaciones agrarias y en lugares donde hay afluencia de público.

2.- Campañas de Promoción:

La promoción se efectúa con alcance departamental a través de trípticos, cartas informativas y anuncios que despierten el interés entre los pobladores a través de parlantes.

3.- Empadronamiento y linderación:

Es de responsabilidad del abogado que conforma la brigada el llenado de la ficha catastral, así como la recopilación de la documentación que acredite la posesión directa, continua, pública y pacífica, como propietarios de quienes se encuentran en los predios, de acuerdo a los requerimientos legales.

Cuando se trata de regularizar propiedad, los abogados se limitan a recabar el título de propiedad que tiene el agricultor, llenar el formulario «A» y uno de los anexos que contiene la prueba obligatoria y anexan además las pruebas complementarias en original, copia autenticada por notario o Juez de Paz o copias simples a ser autenticadas por fedatarios inscritos en el índice de Profesionales de la SUNARP. Con esto se va consolidando el expediente que irá al Registro al final del proceso.

Paralelamente a este trabajo se realiza el proceso de «linderación» por medio del cual el ingeniero fotoidentificador va dibujando los linderos y poniendo el número de identificación que corresponde al predio. Posteriormente esta información de linderos se traslada en gabinete a la ampliaciones fotográficas o fotografías aéreas, para que luego se realice la fase catastral denominada restitución fotogramétrica.

Luego de esta fase, al final se obtienen los planos catastrales y a su vez el padrón catastral.

Seguidamente, estos trabajos de campo tienen que ser revisados por el ingeniero y el abogado responsable de tal tarea, dentro de las brigadas de campo, y finalmente pasar todo este trabajo de campo, por un trabajo de gabinete posterior, que consistirá en la revisión minuciosa de toda la documentación trabajada, así como la revisión de la parte gráfica efectuada.

Los abogados verificadores, se encargarán de lo siguiente:

- a) El correcto llenado del formulario registral de la posesión y de sus anexos.
 - Verificar que las pruebas tanto obligatorias como complementarias sustenten de acuerdo a las normas legales la posesión de los interesados.
 - Revisar que los documentos que constituyen la prueba complementaria estén anexados al formulario «A».
 - Que cuando se trate de inscribir propiedad, los títulos reúnan los requisitos de forma y fondo.

Si después de realizarse estas verificaciones se encuentran errores, el expediente vuelve a los abogados de campo con las respectivas observaciones para su posterior corrección.

Después de las subsanaciones, el expediente es nuevamente revisado, para ver si ya no tiene errores a fin de procederse a la tramitación de la inscripción por parte del PETT ante las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional, si es en provincias, y en el Registro Predial si es en Lima.

En caso de inscribirse la posesión de los predios rurales, son de aplicación, las disposiciones contenidas en la Ley 26838 del 10 de julio de 1997. En consecuencia, en aplicación del art. 23 de dicha norma, una vez inscrita la posesión en el Registro Predial, sin que se formule oposición, y transcurridos 30 días desde la publicación de los carteles anunciando ésta, el Registro Predial deberá inscribir en forma automática el derecho de propiedad.

7.2.4 LEGISLACION APLICABLE A LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCION A CARGO DEL PETT Y LOS REGISTROS DE PREDIOS RURALES

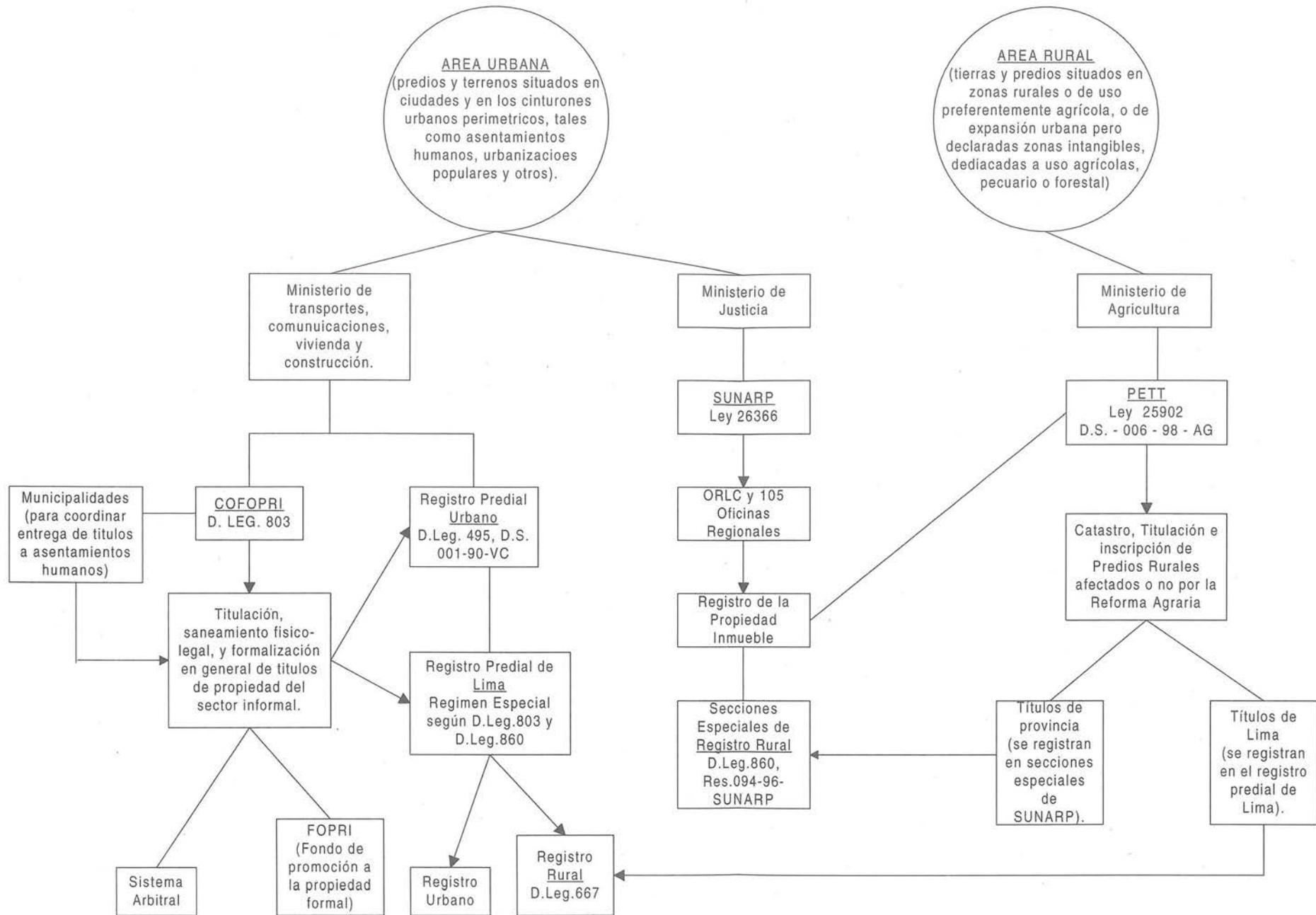
Las normas referidas a los procedimientos de inscripción explicados en este capítulo, así como otros aspectos referentes a la creación, estructura, y otros detalles tanto del PETT y los Registros de Predios Rurales, se hallan a disposición del lector en el capítulo noveno, donde podrá hallar, además de los textos legales, cuadros esquemáticos

de toda la normatividad respectiva, así como una breve sistematización legal.

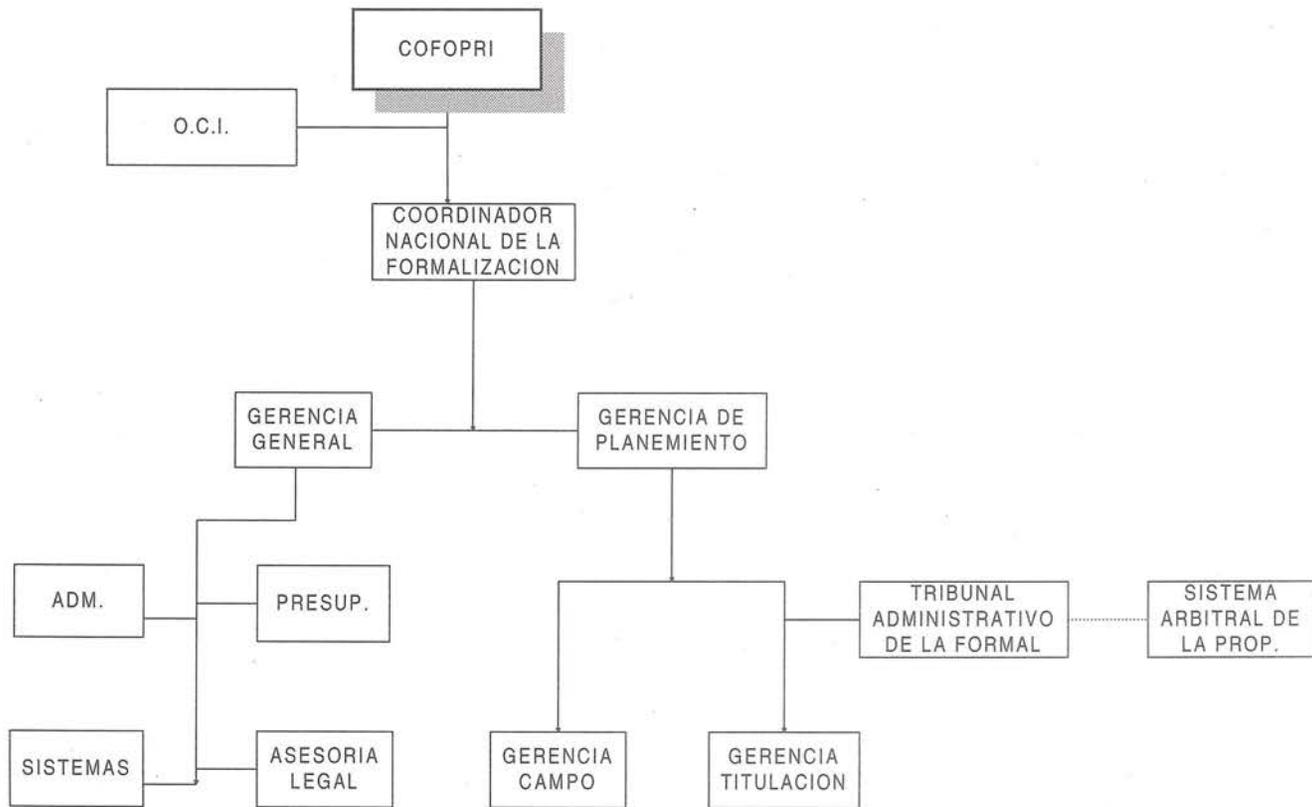
7.2.5 CUADROS ESQUEMATICOS

- 7.2.5.1. Estructura actual de la formalización, titulación y Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Rural en el Perú.
- 7.2.5.2. Organigrama de la COFOPRI.
- 7.2.5.3. Flujograma del Proceso de catastro, titulación regularización, saneamiento y registro de predio rurales (PETT).
- 7.2.5.4. Formularios utilizados por el PETT.
- 7.2.5.5. Nuevos formularios para la inscripción de posesión rural.

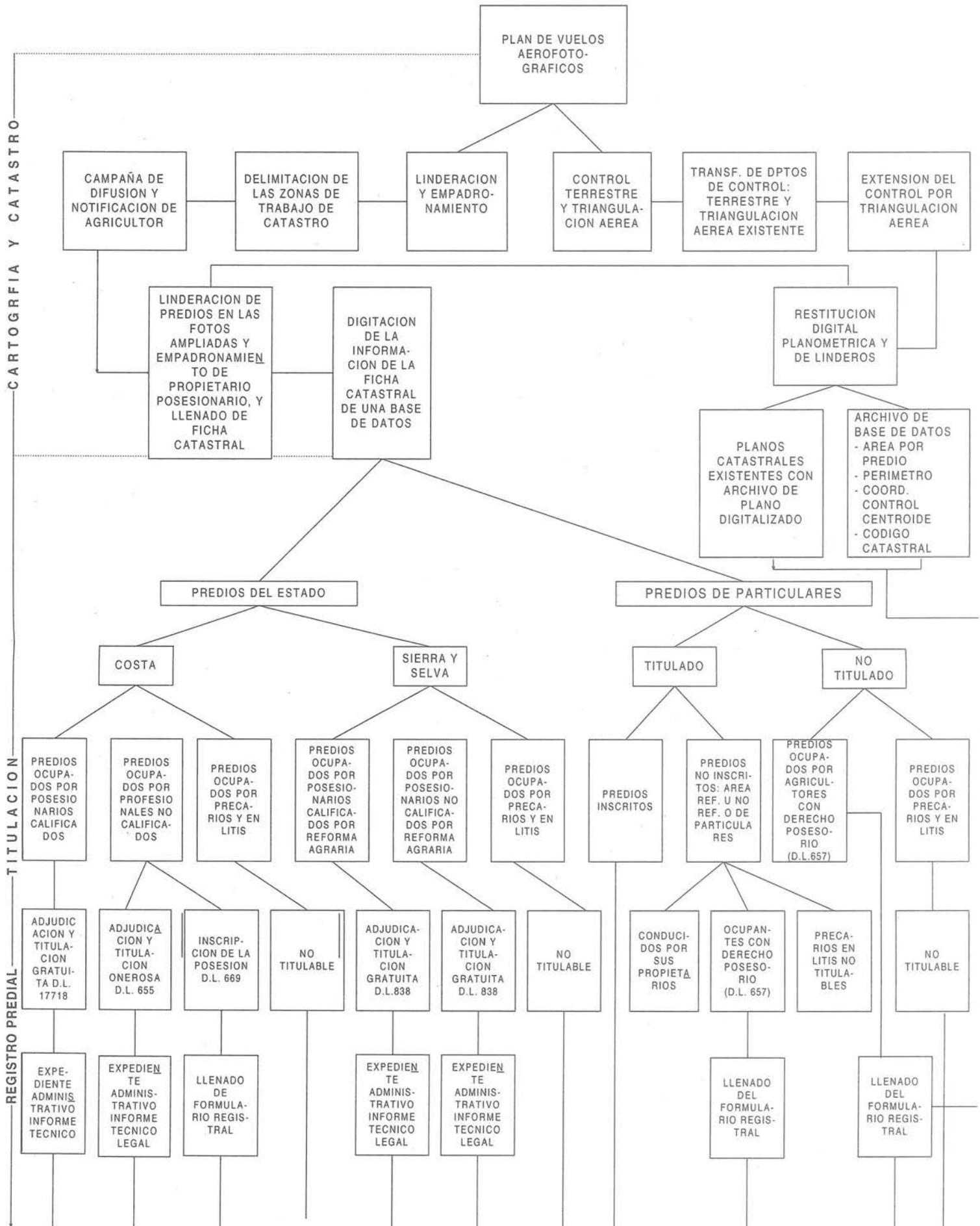
7.2.5.1. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA FORMALIZACION, TITULACION Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA Y RURAL EN EL PERU - CUADRO ESQUEMATICO

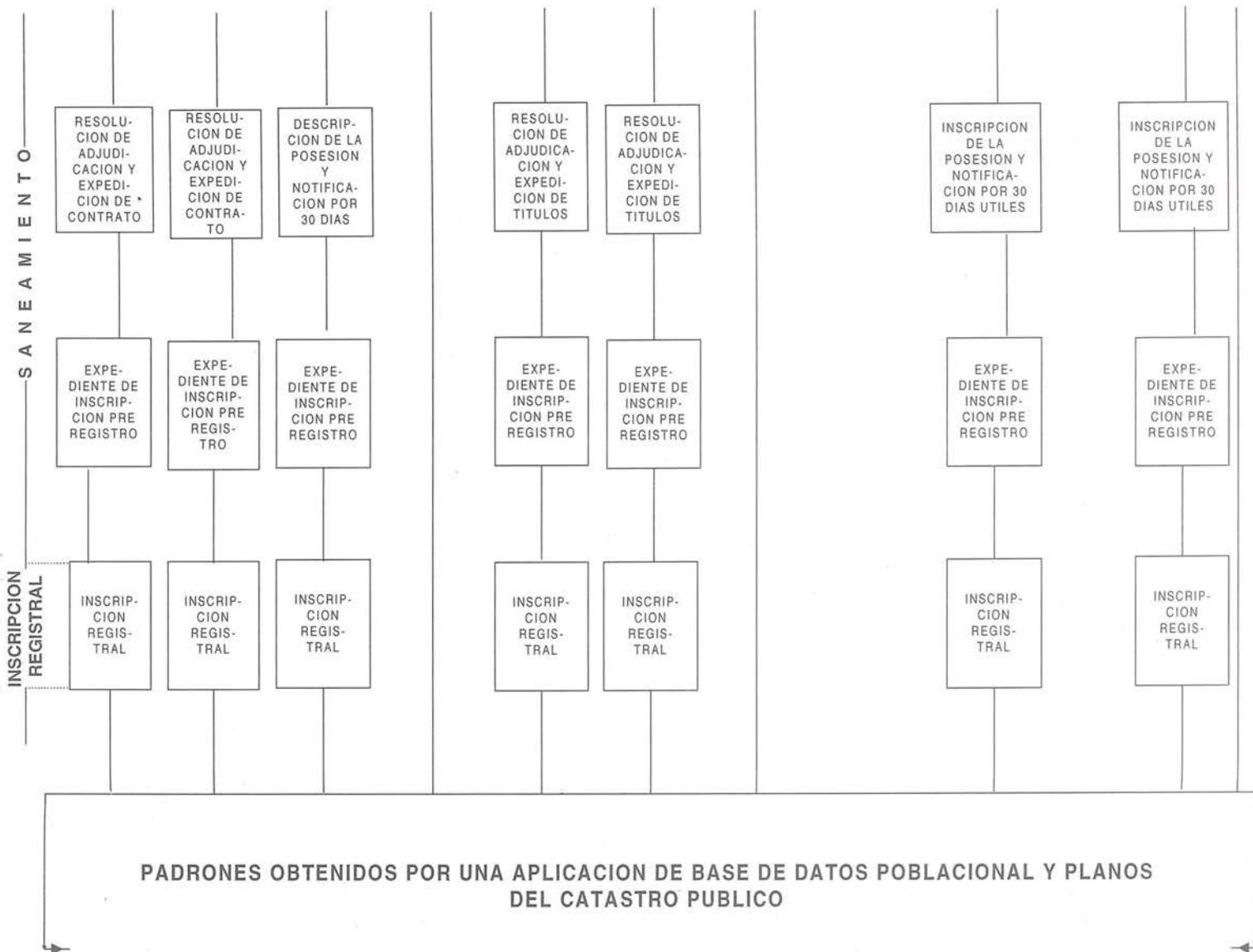


7.2.5.2. ORGANIGRAMA COFOPRI



7.2.5.3. FLUJOGRAMA DEL PROCESO DE CATASTRO - TITULACION - REGULARIZACION PREDIAL - SANEAMIENTO - Y REGISTRO DE PREDIOS RURALES EN LIMA





MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL

AVISO GENERAL

SE COMUNICA A LOS SEÑORES PROPIETARIOS Y POSESIONARIOS DE TIERRAS DE USO AGRARIO DEL SECTOR _____ DEL DISTRITO DE _____ (DEL ___ DE _____ DEL PRESENTE AÑO AL ___ DE _____ DE 1997, EL PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL (PE EFECTUARA TRABAJOS DE EMPADRONAMIENTO CATASTRAL Y VERIFICACION DE LINDEROS EN TODOS LOS PREDIOS DEL SECTOR CON EL FIN DE LEVANTAR CATASTRO RURAL.

LOS TRABAJOS ESTARAN A CARGO DE LA ENTIDAD DE CATASTRO Y PRE-REGISTRO Nº ____, DIRIGIDA POR EL SR _____.

AL TERMINO DE LOS TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL LOS PROPIETARIOS Y POSESIONARIOS EMPADRONADOS DEL SECTOR RECIBIRAN UNA HOJA DE UBICACION DE SU PREDIO CON INDICACION DE SU NUEVO CODIGO CATASTRAL.

MAYOR INFORMACION SOBRE LOS TRABAJOS PODRA SER OBTENIDA POR LOS INTERESADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES:

AGENCIA AGRARIA: _____

OFICINA DE LA EMPRESA: _____

_____ DE _____ DE 199_

EL DIRECTOR DE LA REGION AGRARIA _____

PLANO DE LA ZONA CATASTRAL REGISTRAL

MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL

TITULACION Y REGISTRO DE TIERRAS

NOTIFICACION

_____ de _____ de 199_

Señor Propietario del Predio _____, U.U.CC. N° _____
Sector _____

Estimado Señor:

Por la presente se le notifica que el día _____ de _____ del presente año a horas ____:00__m. se llevará a cabo el empadronamiento de su predio con fines de levantamiento del catastro rural. El empadronamiento será efectuado por el señor _____, empadronador de la Empresa de Catastro y Pre-Registro.

Para ese efecto, deberá usted aguardar al empadronador designado en la fecha y hora indicada portando los siguientes documentos:

1. Libreta Electoral o Militar, Carnet de Extranjería o Pasaporte.
2. Documentos que acrediten los derechos de propiedad o posesión que usted tiene sobre su predio (ver descripción detallada de los mismos en la hoja anexa)

Si usted estuviera imposibilitado de estar presente en la fecha fijada para la vista podrá designar a una persona de su confianza que lo represente ante el empadronador. Para tal efecto, usted deberá llenar y firmar el Formulario de Designación de Representante que se adjunta a la presente notificación. En este caso, al inicio de la visita, su representante deberá entregar al empadronador el formulario que usted firmó.

Durante la visita del empadronador, usted o su representante deberá:

1. Contestar verazmente todas las preguntas que le formule el empadronador.
2. Presentar al empadronador todos los documentos que acrediten los derechos de propiedad o posesión que usted tiene sobre el predio.
3. Recorrer junto con el empadronador los linderos
4. Leer y verificar el contenido de la ficha catastral llenada por el empadronador y firmarla o imprimir su huella digital en señal de conformidad.

Atentamente,

ANEXO 4

01. FICHA CATASTRAL N°

| | | | | | | | | | |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 00. CODIGO CATASTRAL | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NO LLENAR | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------|--------------------------|---|-------------|--------------|----------------|-------------|--------|
| A. UBICACION GEOGRAFICA | | | | | | | | | | |
| 1. NOMBRE DEL PREDIO | | | | | 11. REQ./SUBREQ. AGRAR. | | | | | |
| 2. N° UNIDAD CATASTRAL ANTER. | | | 8. FOTO N° | | 9. FECH. TOMA | | | | | |
| 3. N° HOJA DE PLANO ANTERIOR | | | 8. PROYEC. N° | | 9. ENT. DE VUELO | | | | | |
| 4. ESCALA DEL PLANO ANTERIOR | | | 7. ESC. FOT. OR. | | 10. AREA DECLAR. | | | | | |
| B. UBICACION POLITICA | | | | | | | | | | |
| 1. DEPARTAMENTO | | | 3. DISTRITO | | | | | | | |
| 2. PROVINCIA | | | 4. VALLE | | | | | | | |
| 5. CODIGO DE UBICACION | | | 6. SECTOR | | | | | | | |
| C. IDENTIFICACION DEL INFORMANTE | | | | | | | | | | |
| 1. PROPIETARIO | | 2. POSESIONARIO | | 3. REPRESENT. AUTORIZADO | | 4. OTRO | | | | |
| 5. APELLIDOS Y NOMBRES (REP. AUT. U OTRO) | | | | | | | | | | |
| 6. FORMU. DESIG. REPRESENT. FIRMADA | | | | | SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> | | | | | |
| D. CONDICION DEL PREDIO | | | | | | | | | | |
| 1. PROPIETARIO | | ESTADO | | | PARTICULAR | | | | | |
| 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD | | INSCRITO | | | NO INSCRITO | | | | | |
| 3. ANTECEDENTE REGISTRAL | | FOLIO: | | ASIENTO: | | TOMO/FICHA: | | | | |
| 4. DATOS DE LA INSCRIPCION | | FOLIO: | | ASIENTO: | | TOMO/FICHA: | | | | |
| 5. EXISTENCIA EDIFICACIONES | | SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> | | 6. TIPO: | | VIVIENDA | | DEPOSITO | | MOLINO |
| OTROS (ESPECIFICAR) | | | | | | | | | | |
| E. CONDICION JURIDICA DE LA PROPIEDAD | | | | | | | | | | |
| 1. PROPIETARIO UNICO | | 3. SUCESION | | 5. COPROPIEDAD | | 7. ASOCIAT. | | 9. POSESION | | |
| 2. SOCIEDAD CONYUGAL | | 4. TESTAMENT. | | 6. COMUNAL | | 8. ARREND. | | 10. PRECARIO | | |
| 11. OTROS (ESPECIFICAR) | | | | | | | | | | |
| F. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO | | | | | | | | | | |
| | | 1. APELLIDOS | | | 2. NOMBRES | | 3. EST. CIV. | 4. DOC. IDENT. | | |
| 5. PROPIETARIO | | | | | | | | | | |
| TITULAR | | | | | | | | | | |
| CONYUGE O CONVIVIENTE (*) | | | | | | | | | | |
| 6. POSESIONARIO | | | | | | | | | | |
| TITULAR | | | | | | | | | | |
| CONYUGE O CONVIVIENTE (*) | | | | | | | | | | |
| HIJOS COMUNES QUE | | EDAD | | | | | | | | |
| OCUPAN EL PREDIO: | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| (*) EL PROPRIETARIO DECLARA BAJO JURAMENTO QUE EL PROPIETARIO O POSESIONARIO DEL PREDIO NO TIENE IMPEDIMENTO LEGAL PARA CASARSE | | | | | | | | | | |
| G. DOMICILIO FISCAL DEL PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO | | | | | | | | | | |
| | | 1. LOCALIDAD | | | 2. CALLE/LOTE | | 3. NUMERO | | 4. N° DPTO. | |
| 5. PROPIETARIO | | | | | | | | | | |
| 6. POSESIONARIO | | | | | | | | | | |

| H. EXPLOTACION ECONOMICA DEL PREDIO | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1. La existencia de sembreras de plantaciones de cultivo (especificar): _____ | | | |
| 2. La crianza de ganado (especificar): _____ | | | |
| 3. Labores de preparación de suelos (especificar): _____ | | | |
| 4. Otros (especificar): _____ | | | |
| I. ORIGEN DE LA PROPIEDAD | | | |
| 1. ADJUDICATARIO DE LA REFORMA AGRARIA A TITULO GRATUITO | | | |
| 2. ADJUDICATARIO A TITULO ONEROSO | | CON CANCELACION | SIH CANCELACION |
| 3. PARCELACION DE EMP. CÁMP. ASOCIATIVA (NOMBRE) | | | 4. Nº PARC. |
| 5. ADJUDICATARIO DE LA IRRIGACION (NOMBRE IRRIG.) | | | |
| 6. COMPRA/VENTA | 7. HERENCIA | 8. DONACION | 9. DENUNCIO |
| 10. CESION EN USO | | | |
| 11. POSESION | 12. OTORG. TERRENOS ERIAZOS | 13. OTROS | |
| J. TIEMPO DE OCUPACION POR EL PROPIETARIO O POSESIONARIO | | | |
| 1. DESDE (DIA, MES, AÑO) | 2. MENOS 5 AÑOS | 3. ENTRE 5 Y 10 AÑOS | 4. MAS DE 10 AÑOS |
| K. DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA PROPIEDAD/POSESION | | | |
| 1. DOCUMENTO (VER CODIGO) | | 2. Nº DE TITULO | 3. FECHA: |
| 4. OTROS | | | |
| 6. PRESENTACION DOCU. | ORIGINAL | COP. LEGALIZ. | COP. SIMPLE |
| OTROS | | | |
| L. OBSERVACIONES | | | |
| | | | |
| M. | | | |
| YO, INFORMANTE DE LA PRESENTE FICHA CATASTRAL, DECLARO QUE TODOS LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON VERDADEROS Y QUE LOS LINDEROS QUE HE RECORRIDO CON EL EMPADRONADOR CORRESPONDEN AL PREDIO, EN FE DE LO CUAL LA SUSCRIBO. | | | |
| LUGAR: | A LOS | DIAS DEL MES | DEL AÑO 199 |
| M1 | M2 | M3 | M4 |
| NOMBRE Y APELLIDO EMPADRONADOR | | FIRMA EMPADRONADOR | |
| NOMBRE Y APELLIDO INFORMANTE | | FIRMA-HUELLA DIGITAL INFORMANTE | |
| NOMBRE Y APELLIDO TESTIGO A RUEGO L.E. Nº | | FIRMA TESTIGO A RUEGO | |

MINISTERIO DE AGRICULTURA
PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT

EXPEDIENTE COMPLETO PARA POSESIONARIOS

| | |
|--|---|
| 1 | - Fotocopia de Libreta Electoral * Fotocopia de la conyugue para casados. |
| A PRUEBA PRINCIPAL (Solo 1 de ellas) | - Formularios de vecinos y/o Colindantes |
| | - Declaración Escrita de la Junta de Usuarios ó Comites de Regantes del respectivo Distrito. |
| | - Declaración Escrita de Comites, Fondos u Organizaciones Representativas de los Productores Agrarios de la zona. |
| | - Declaración Jurada del Impuesto Predial |
| B PRUEBA COMPLEMENTARIA (Solo 1 de ellas) | - Recibos de pago recabados por el titular por concepto de uso de Agua. |
| | - Constancia de registro en el respectivo padrón de uso de Agua del distrito de riego que corresponda. |
| | - Documentos que acrediten prestamos por creditos agrarios, otorgados por Cajas Rurales u otras Instituciones del Sistema Financiero Nacional donde se identifique el predio. |
| | 1 |
| | 2 |
| C FORMULARIOS REGISTRALES | 3 |
| | 4 |
| | 5 |
| | 5 |

| | | |
|------------------------|-------|-------------------------|
| SOLICITANTE | | => HUELLA DIGITAL |
| L.E.N° SOLICITANTE | FIRMA | => HUELLA DIGITAL |
| L.E. N° SOLICITANTE | FIRMA | => HUELLA DIGITAL |
| L.E.N° SOLICITANTE | FIRMA | => HUELLA DIGITAL |
| L.E. N° | FIRMA | => HUELLA DIGITAL |

UTILIZAR EN CASO DE FIRMA A RUEGO :

| | | |
|-----------------------------|-------|---|
| FIRMANTE A RUEGO | | => HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| L.E.N° FIRMANTE A RUEGO | FIRMA | => HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| L.E. N° FIRMANTE A RUEGO | FIRMA | => HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| L.E.N° FIRMANTE A RUEGO | FIRMA | => HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| L.E. N° | FIRMA | => HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |

DEL VERIFICADOR : () Ing. Agrónomo () Ing. Agrícola

| APELLIDOS Y NOMBRES | | N° INDICE | FECHA VERIFICAC. |
|--|--|--|------------------|
| El Verificador que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°s 495, 496, 667, 889 y la Ley N° 26838, CERTIFICA : | | | |
| 1. La exactitud de los datos geográficos y Métricos contenidos en el presente Formulario Registral, así como de los planos y demás documentos que se adjuntan al mismo. | | | |
| 2. Haber realizado de conformidad con el Artículo 27° del Decreto Legislativo N° 667, la inspección ocular sobre el predio materia del derecho de posesión, a fin de constatar la explotación económica, habiendo determinado lo siguiente: | | | |
| 2.1. La existencia de sembrerías de plantaciones de cultivo (especificar) : _____ | | | |
| 2.2. La crianza de ganado (especificar) : _____ | | | |
| 2.3. Labores de preparación de suelos (especificar) : _____ | | | |
| 2.4. Otros (especificar) : _____ | | | |
| 3. El predio no se encuentra afectado para uso público, no ha sido declarado como patrimonio cultural, ni es un terreno destinado a proyectos especiales de desarrollo, creados o por crearse, ni se encuentra dentro de las áreas reservadas por el Estado. | | | |
|  HUELLA DIGITAL | | _____ SELLO Y FIRMA DEL VERIFICADOR | |

| DEL FEDATARIO : () Abogado () Notario | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|--|---------------------|-----------|-------------------|---|--|--|--|--|--|----------------|--|-------------------------------------|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>APellidos y Nombres</th> <th>N° Índice</th> <th>Fecha Certificac.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"> <p>El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y el amparo de los Decretos Legislativos N°s 455, 486, 667, 689 y la Ley N° 26838.</p> <p>CERTIFICA :</p> <ol style="list-style-type: none"> Que el (los) solicitante (s) es (son) el (los) actual (es) poseedor (es) del inmueble a que se refiere el presente Formulario. Que las firmas corresponden a los Intervinientes. Que los Intervinientes expresan libremente su voluntad. La capacidad legal de los Intervinientes. Que las condiciones del acto y los datos relativos al Inmueble están clara y correctamente expresados. La exactitud de los datos de carácter legal contenidos en el presente Formulario Registral, así como la de los documentos que se adjuntan al mismo. </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">HUELLA DIGITAL</td> <td style="text-align: center;">SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO</td> </tr> </tbody> </table> | | | APellidos y Nombres | N° Índice | Fecha Certificac. | <p>El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y el amparo de los Decretos Legislativos N°s 455, 486, 667, 689 y la Ley N° 26838.</p> <p>CERTIFICA :</p> <ol style="list-style-type: none"> Que el (los) solicitante (s) es (son) el (los) actual (es) poseedor (es) del inmueble a que se refiere el presente Formulario. Que las firmas corresponden a los Intervinientes. Que los Intervinientes expresan libremente su voluntad. La capacidad legal de los Intervinientes. Que las condiciones del acto y los datos relativos al Inmueble están clara y correctamente expresados. La exactitud de los datos de carácter legal contenidos en el presente Formulario Registral, así como la de los documentos que se adjuntan al mismo. | | | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> | | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> | HUELLA DIGITAL | | SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO |
| APellidos y Nombres | N° Índice | Fecha Certificac. | | | | | | | | | | | | |
| <p>El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y el amparo de los Decretos Legislativos N°s 455, 486, 667, 689 y la Ley N° 26838.</p> <p>CERTIFICA :</p> <ol style="list-style-type: none"> Que el (los) solicitante (s) es (son) el (los) actual (es) poseedor (es) del inmueble a que se refiere el presente Formulario. Que las firmas corresponden a los Intervinientes. Que los Intervinientes expresan libremente su voluntad. La capacidad legal de los Intervinientes. Que las condiciones del acto y los datos relativos al Inmueble están clara y correctamente expresados. La exactitud de los datos de carácter legal contenidos en el presente Formulario Registral, así como la de los documentos que se adjuntan al mismo. | | | | | | | | | | | | | | |
| <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> | | <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> | | | | | | | | | | | | |
| HUELLA DIGITAL | | SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO | | | | | | | | | | | | |

NOTA: Adjuntar un juego de formularios Anexos al Formulario A.
Consignar los datos sólo en el caso de conocerse.

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL FORMULARIO

INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN DE PREDIOS RURALES

(Decreto Legislativo N° 667, modificado por el Decreto Legislativo N° 889 y por la Ley N° 26838, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 094-96-SUNARP modificada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 120-96-SUNARP).

Podrá solicitar la inscripción de su derecho de posesión en las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble, quien está poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad del Estado o de propiedad de particular en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de un año en el caso de predios de propiedad del Estado y de cinco años en el caso de predios de propiedad de particulares.

Generalidades

- Este formulario deberá presentarse a la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble, acompañando los anexos que fueren necesarios.
- El solicitante debe revisar y verificar de manera cuidadosa los datos que en él consigna y los que están contenidos en los anexos.

Llenado del Formulario "A"

- Casilla 1.1.** Se deberá anotar el nombre de la región o subregión que corresponda.
- Casilla 1.2.** Consigne el nombre de la Provincia en la que se ubica el predio.
- Casilla 1.3.** Consigne el nombre del Distrito en el que se ubica el predio.
- Casilla 1.4.** Consigne el nombre del Valles en el que se ubica el predio.
- Casilla 1.5.** Consigne el nombre del predio (en caso tenga nombre determinado).
- Casilla 1.6.** Si el lugar en el que se ubica el predio tiene un nombre especial que lo identifique, anote ese nombre.
- Casilla 1.7.** El Código de la Unidad Catastral a la que pertenece el predio será asignado por el PETT.
- Casilla 1.8.** El Código del Predio será asignado por el PETT.
- Casilla 2.1.** Marque con una X al predio sea de propiedad del Estado o de un particular.
- Casilla 2.2.** En el caso de que el predio sea de propiedad de un particular coloque el nombre del mismo (en el caso que lo sepa).
- Casilla 2.3.** Marque con una X al predio está inscrito o no en los Registros Públicos (en caso tenga la información).
- Casilla 2.4.** Si el predio está inscrito en los Registros Públicos, indique el número del Asiento y del Tomo o Ficha en que lo está (en caso de saberlo).
- Casilla 3.1.** Anote en letras y luego entre paréntesis en números el área total del predio.
- Casilla 3.2.** En el caso de que el predio sea de propiedad de un particular coloque el nombre del propietario.
- Si no adjunta Certificado Catastral se requiere anotar las coordenadas U.T.M. El Certificado Catastral es expedido por el PETT y las coordenadas U.T.M. deben ser consignadas por dicha institución o por el Ingeniero verificador.
- Debe acompañarse a la solicitud dos juegos de planos del predio (uno de ellos en medios magnéticos), de acuerdo a lo que dispone el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 867.
- Casilla 4.1.** Coloque los nombres y apellidos de quienes solicitan la inscripción del derecho de posesión.
- Si el solicitante es casado debe colocar el nombre de la esposa.
- Si el solicitante es conviviente, sin impedimento para casarse, debe poner el nombre del o la conviviente.
- Si el solicitante es conviviente con impedimento para casarse, pero tiene hijos comunes que también ocupan el predio, debe poner el nombre y apellidos de éstos.
- Si el titular del derecho actúa a través de un apoderado, debe acompañarse el poder por escritura pública debidamente inscrito.
- Casilla 4.2.** Coloque el estado familiar: soltero, casado, divorciado, viudo, conviviente.
- Casilla 4.3.** Coloque el número de libreta electoral.

| | |
|----------------------------------|--|
| Firma de los Solicitantes | Debe consignarse el nombre de cada solicitante, el número de su libreta electoral y la huella digital del índice derecho. Si se firma a "título" indicar el nombre del firmante, el número de la libreta electoral, la firma de quien lo hace y la huella digital del solicitante. |
| DEL VERIFICADOR | Marcar con una X al ser Ingeniero Agrónomo o Agrícola. Poner los nombres y apellidos Consignar el número de Registro en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales. Consignar la fecha en la que se hizo la verificación. Llevar el recuadro de los números 2.1; 2.2; 2.3 y en su caso el 2.4. Firmar y poner el sello que se encuentra registrado en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales. |
| DEL FEDATARIO | Marcar con una X al ser Abogado o Notario Poner los nombres y apellidos Consignar el número de Registro en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales. Firmar , poner la huella digital y el sello que se encuentra registrado en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales. |

ANEXO N° 001 AL FORMULARIO: "A"

DOCUMENTOS PROBATORIOS DEL DERECHO DE POSESION**1. UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO :**

| | | | | | |
|-----|--|-----|-----------|-----|----------|
| 1.1 | REGION/SUBREGION | 1.2 | PROVINCIA | 1.3 | DISTRITO |
| 1.4 | VALLE | 1.5 | PREDIO | | |
| 1.6 | OTRA DENOMINACION DEL LUGAR EN DONDE SE UBICA GEOGRAFICAMENTE EL PREDIO. | | | | |

2. SOLICITANTES DEL DERECHO DE POSESION :

| 2.1 | APELLIDOS Y NOMBRES | 2.2 | ESTADO FAMILIAR | 2.3 | DOC. IDENTIDAD |
|-----|---------------------|-----|-----------------|-----|----------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

De conformidad con el Inciso 1 del artículo 26 del Decreto Legislativo N° 687, modificado por la Ley N° 28338, para acreditar el derecho de posesión se acompaña el siguiente documento:

Declaración Escrita de:

1. Todos los colindantes () o a sus vecinos () .
2. Comités, Fondos u organizaciones representativas de los productores agrarios de la zona () .
3. Junta de usuarios, comisiones o comités de regantes del respectivo Distrito de Riego () .

La declaración escrita deberá estar en **FORMULARIO ESPECIAL**, debiendo acreditar los derechos del colindante y en su caso, los del otorgante o comitente.

La declaración escrita deberá estar acompañada de uno de los siguientes documentos :

- a) Documentos que acreditan préstamos o adelantos de préstamos por crédito agrario otorgados por instituciones bancarias como cajas rurales u otras instituciones del sistema financiero nacional. Dichos documentos deberán contener los datos que permitan identificar el predio materia de inscripción () .
- b) Declaración Jurada para el pago del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente a los años de posesión del predio materia de inscripción () .
- c) Recibos de pagos realizados por el titular del derecho, por concepto de uso de agua con fines agrarios, de adquisición de insumos, materiales, equipos, maquinarias u otros activos necesarios para iniciar, ampliar o diversificar la campaña agrícola y las actividades económicas del solicitante. Dichos recibos deberán contener los datos que permitan identificar el predio materia de inscripción () .
- d) Documento público o privado con firmas legalizadas por notario público o abogado colegiado en el que conste la transferencia de posesión plena a favor del solicitante. En caso de que el documento privado carezca de firmas legalizadas, para su validez, se requerirá que todos los intervinientes en el acto jurídico contenido en su texto suscriban el Formulario Registral o, en su defecto, que el documento que contiene el contrato sea reconocido judicialmente () .
- e) Contrato de compra-venta de la producción agraria, pecuaria o forestal con empresas del Estado, que contenga los datos que permitan identificar al predio materia de inscripción () .
- f) Constancia de registro en el respectivo padrón de regantes de la administración técnica del distrito de riego, expedida dentro de los 90 días anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción () .
- g) Inspección Judicial de tierras en prueba anticipada () .
- h) Cualquier otro documento que acredite de manera fehaciente la posesión del predio por parte del solicitante.

FIRMA DE LOS SOLICITANTES :

| SOLICITANTE | | ==> |
|---------------------|-------|----------------|
| L.E. N° SOLICITANTE | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| L.E. N° SOLICITANTE | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| L.E. N° SOLICITANTE | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| L.E. N° SOLICITANTE | FIRMA | HUELLA DIGITAL |

ANEXO N° 002 AL FORMULARIO: "A"

DECLARACION DE COLINDANTES O VECINOS



Los abajo firmantes declaramos bajo juramento, que las siguientes personas:

| APellidos | Nombres | ESTADO FAMILIAR | DOC. IDENTIDAD |
|-----------|---------|-----------------|----------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

+ Poseen directa, continua, pacífica y públicamente y como propietario el predio rural que se identifica por un plazo mayor de () años, cumpliéndose con lo dispuesto en el inciso a) del numeral 1 del artículo 26 del Decreto Legislativo N° 667, modificado por el Decreto Legislativo N° 889 y por la Ley N° 26838:

DATOS DEL PREDIO:

| | | | |
|-------------------------|-----------------|--------------|--|
| DENOMINACION DEL PREDIO | | SECTOR | |
| DISTRITO | PROVINCIA | DEPARTAMENTO | |
| REGISTRO CATASTRAL N° | SUPERFICIE (Ha) | | |

FIRMANTES:

| | | | | | |
|-----|-------|--------------|---------------------|-------|----------------|
| () | CLASE | LINDERO (N°) | NOMBRES Y APELLIDOS | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| | | | | | |
| () | CLASE | LINDERO (N°) | NOMBRES Y APELLIDOS | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| | | | | | |
| () | CLASE | LINDERO (N°) | NOMBRES Y APELLIDOS | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| | | | | | |
| () | CLASE | LINDERO (N°) | NOMBRES Y APELLIDOS | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| | | | | | |
| () | CLASE | LINDERO (N°) | NOMBRES Y APELLIDOS | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| | | | | | |

| | | | |
|---------|-------------|---------------------|--|
| () | | | |
| CLASE | LINDERO (*) | NOMBRES Y APELLIDOS | |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL | |

() Llenar el espacio en blanco denominado "clase" indicando C (si es colindante) o V (si es vecino).

(*) Indicar los puntos norte, sur, este y oeste si la declaración es realizada por los cuatro colindantes. De no contar con la declaración de los cuatro colindantes, se requerirá la declaración de seis vecinos.

| | | |
|---|--|---|
| DEL FEDATARIO : () Abogado () Notario | | |
| APELLIDOS Y NOMBRES | | N° INDICE |
| | | FECHA CERTIFICAC. |
| El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°s 495, 496, 667 y 889 y de la Ley N° 26838. | | |
| CERTIFICA la(s) firma(s) del (los) declarante(s), su capacidad, los datos contenidos en el presente Formulario Registral y que ellos realmente son | | |
|  | |  |
| HUELLA DIGITAL | | SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO |

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL ANEXO N° 002

Llenado del Anexo 002 al Formulario "A"

- Poner los Apellidos y Nombres de los solicitantes de la inscripción del derecho de posesión de manera idéntica a como está en el Formulario "A", número 4.1.
- Poner en el () si el predio es del Estado y el N° 5 si el predio es de un particular.
- Poner los datos del predio tal como figuran en el Formulario "A", números 1.1; 1.2; 1.3; 1.5; 1.7 e indicar la extensión (superficie)
- En donde dice Firmantes llenar el espacio Clase indicando en () si es Colindante con una C y si es Vecino con una V. El Fedatario dará fe que el número de años que los colindantes o vecinos habitan en el lugar es mayor de uno (Art. 26, inciso c) del Decreto Legislativo N°667).
- Indicar, si es el caso de los Colindantes, en la Casilla "Lindero" los puntos Norte, Sur, Este y Oeste. Si la declaración es de Colindantes debe ser de "todos ellos".
- Si la declaración es de "Vecinos" deben ser SEIS vecinos de la localidad en la que se ubica el predio.
- Anotar el número de la libreta electoral, nombres y apellidos del que firma, poner la firma y la huella digital.

DEL FEDATARIO

Marcar con una X si es Abogado o Notario

Poner los nombres y apellidos

Consignar el número de Registro en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Predios Rurales

Consignar la fecha en que se está certificando

Poner la palabra COLINDANTES o VECINOS, según se trate de uno u otro.

Firmar, poner la huella digital y el sello que se encuentra registrado en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Predios Rurales.

ANEXO N° 003 AL FORMULARIO: "A"

DECLARACION DE COMITES FONDOS O ORGANIZACIONES DE PRODUCTORES AGRARIOS, USUARIOS DE AGUA

Los abajo firmantes, en nuestra calidad de Presidente () y _____ (*) de la Directiva de la siguiente organización (**).

- a) Comité denominado _____
 b) Fondo denominado _____
 c) Organización de Productores Agrarios denominado _____
 d) Organización de Usuarios de Agua denominada _____

(*) Poner el cargo que ocupa el firmante. (**) Poner el nombre de la organización.

Declaramos bajo juramento, que las siguientes personas:

| APELLIDOS | NOMBRES | ESTADO FAMILIAR | DOC. IDENTIDAD |
|-----------|---------|-----------------|----------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Poseen directa, continua, pacífica y públicamente y como propietario el predio rural que se identifica, cumpliéndose con lo dispuesto en el inciso a) del numeral 1 del artículo 26 del Decreto Legislativo N° 667, modificado por el Decreto Legislativo N° 689 y la Ley N° 26838.

DATOS DEL PREDIO:

| | | | |
|-------------------------|-----------------|--------------|--|
| DENOMINACION DEL PREDIO | | SECTOR | |
| DISTRITO | PROVINCIA | DEPARTAMENTO | |
| REGISTRO CATASTRAL N° | SUPERFICIE (ha) | | |

DATOS DE LOS DECLARANTES:

| APELLIDOS | NOMBRES | DOC. IDENTIDAD |
|-----------|---------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SELLO Y FIRMA

SELLO Y FIRMA

DEL FEDATARIO : () Abogado () Notario

| APELLIDOS Y NOMBRES | N° INDICE | FECHA CERTIFICAC. |
|--|-------------------------------------|-------------------|
| El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°s 495, 496, 667 y 889 y de la Ley N° 26838 | | |
| CERTIFICA la(s) firma(s) del (los) declarante(s), su capacidad y los datos contenidos en el presente Formulario Registral. | | |
| HUELLA DIGITAL | SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO | |

NOTA.- La información contenida en el presente documento tiene carácter de Declaración Jurada, encontrándose sujeta a una verificación posterior. Cualquier falsedad en los datos podrá ser materia de las sanciones dispuestas por Ley.

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL ANEXO N° 003

Llenado del Anexo 003 al Formulario "A"

- Marcar con una X después del presidente, al él es quien firma.
- Poner el cargo del otro firmante
(Nota: los firmantes deben ser "directivos" en ejercicio de la organización en cuya representación están firmando)
- Indicar el nombre del COMITÉ, FONDO, ORGANIZACIÓN DE PRODUCTORES AGRARIOS u ORGANIZACIÓN DE USUARIOS DE AGUA.
- Coloque los nombres y apellidos de quienes solicitan la inscripción del derecho de posesión de manera idéntica a como está en el Formulario "A", número 4.1.
- Coloque los datos del Predio tal como están consignados en el Anexo 002 al Formulario "A".
- Ponga los apellidos, nombres y el número de libreta electoral de los que firman la Declaración
- Firme la declaración y ponga el sello de la Organización a la que representa el firmante.

DEL FEDATARIO

Marcar con una X si es Abogado o Notario

Poner los nombres y apellidos

Consignar el número de Registro en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales.

Consignar la fecha en que se está certificando

Firmar, poner la huella digital y el sello que se encuentre registrado en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Profesionales Rurales.

(Nota: el Fedatario debe verificar que los directivos que firman tengan la representatividad de la organización que afirman representar y que dicha organización está debidamente reconocida de acuerdo al Literal b) del artículo 20 del Decreto Legislativo N° 687).

ANEXO N° 004 AL FORMULARIO: "A"

DECLARACIÓN JURADA DEL SOLICITANTE
(Solo en el caso de predios rurales de propiedad de particulares)



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

1. UBICACION GEOGRAFICA DEL PREDIO :

| | | | | | |
|-----|--|-----|-----------|-----------------------|----------|
| 1.1 | REGION/SUBREGION | 1.2 | PROVINCIA | 1.3 | DISTRITO |
| 1.4 | VALLE | 1.5 | PREDIO | | |
| 1.6 | OTRA DENOMINACION DEL LUGAR EN DONDE SE UBICA GEOGRAFICAMENTE EL PREDIO. | | | | |
| 1.7 | UNIDAD CATASTRAL Código : | | 1.8 | CODIGO DE PREDIO N° : | |

2. SOLICITANTES DEL DERECHO DE POSESION :

| 4.1 | APELLIDOS Y NOMBRES | 4.2 | ESTADO FAMILIAR | 4.3 | DOC. IDENTIDAD |
|-----|---------------------|-----|-----------------|-----|----------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Declaramos bajo juramento que no existe vínculo contractual alguno con la persona natural o jurídica que figura como propietario del predio rural al que se refiere la presente Declaración Jurada, sobre el cual solicitamos se inscriba el derecho de posesión.

FIRMA DE LOS SOLICITANTES :

| | | |
|-------------|-------|----------------|
| SOLICITANTE | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| SOLICITANTE | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| SOLICITANTE | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL |
| SOLICITANTE | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL |

UTILIZAR EN CASO DE FIRMA A RUEGO :

| | | |
|------------------|-------|--------------------------------|
| FIRMANTE A RUEGO | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| FIRMANTE A RUEGO | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| FIRMANTE A RUEGO | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |
| FIRMANTE A RUEGO | | ⇒ |
| L.E. N° | FIRMA | HUELLA DIGITAL DEL SOLICITANTE |

| | | |
|---|-----------|---|
| DEL FEDATARIO : () Abogado () Notario | | |
| | | |
| APellidos y Nombres | N° Índice | Fecha Certificac. |
| El profesional que suscribe el presente Formulario Registral, de conformidad con la Ley de Simplificación Administrativa y al amparo de los Decretos Legislativos N°s 485, 486, 667 y 689 y de la Ley N° 26838. | | |
| CERTIFICA la(s) firma(s) del (los) declarante(s), su capacidad y los datos contenidos en el presente Formulario Registral. | | |
|  | |  |
| HUELLA DIGITAL | | SELLO Y FIRMA DEL ABOGADO O NOTARIO |

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DEL ANEXO N° 004

Llenado del Anexo 004 al Formulario "A"

1. Donde dice Ubicación Geográfica del Predio llene las distintas casillas con los mismos datos que tiene en el Formulario "A"
2. Donde dice Solicitantes del Derecho de Posesión llene las diferentes casillas con los mismos datos que tiene el Formulario "A" en los números 4.1; 4.2 y 4.3.
3. Ponga el nombre y número de libreta electoral de cada solicitante, la firma y coloque la huella digital del índice derecho.

DEL FEDATARIO

Marcar con una X si es Abogado o Notario

Poner los nombres y apellidos

Consignar el número de Registro en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Predios Rurales.

Consignar la fecha en que se está certificando

Firmar, poner la huella digital y el sello que se encuentra registrado en el Índice de Profesionales de la Sección Especial de Predios Rurales.

CAPITULO VIII

**MODERNIZACION E INFORMATIZACION DEL
SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

8.1 INTRODUCCION

La finalidad y esencia del Registro es la publicidad registral de los actos y contratos inscritos en él; para esto nacieron los registros. La publicidad efecto que brindan debe ser absoluta, plena, total y completa, de tal manera que se garantice de una manera eficaz a los titulares con derecho inscritos y asimismo pueda surtir plenos efectos jurídicos frente a terceros.

Para brindar esta publicidad, los registros de los diferentes países han adoptado sistemas de inscripción diferentes y según la técnica registral aplicada, nos encontramos con lugares donde se practican las inscripciones de forma mecánica y otros donde la técnica de inscripción es informatizada.

Los registros de inscripción tradicionales se han caracterizado por lo siguiente:

- Tener un procedimiento mecánico de inscripción.
- Las inscripciones se practican en tomos y en fichas, que son deteriorables por el tiempo y susceptibles de pérdida.
- El control mecánico de la información registral permite que fácilmente se pueda alterar el contenido de las inscripciones, o el orden de practicarse las mismas, desnaturalizando el principio de la prioridad registral.
- El archivo manual de los instrumentos que otorga la publicidad registral, no permite brindar una adecuada y rápida publicidad registral a los usuarios del registro.

- El trabajo manual en el proceso de inscripción no permite lograr el cruce de información, necesario y sumamente útil para la obtención de estadística y de ubicación inmediata de la data registral.
- El trabajo mecánico no permite a la entidad registral tener estadísticas de los diferentes tipos de actos que se registran, ni de la cantidad de predios registrados por distritos u otro criterio de clasificación.
- A nivel de entidad nacional, tampoco el Estado puede determinar en forma precisa y rápida donde tiene propiedades inscritas y los titulares de ellas, ni en forma individual ni en forma masiva.
- Al no tener estadísticas masivas en forma rápida de la cantidad de predios registrados, tampoco puede desarrollar una política de planificación estatal en materia de planificación registral, ordenamiento poblacional, construcción de viviendas, distribución adecuada de los terrenos del Estado, etc.
- El Estado no puede prepararse estadísticamente para superar ningún tipo de planificación basada en la información registral.
- Los sistemas de registro tradicionales no cuentan con vinculación directa a la información catastral.
- La falta de una correcta vinculación entre catastro y registro, determina que las inscripciones no reflejen la verdadera realidad de los titulares de dominio con derecho inscrito en el registro.
- La falta de información encarece los costos y demora el procedimiento de inscripción registral.

8.2 INFORMATIZACION DEL REGISTRO

La informática aplicada al procedimiento de inscripción abarata costos en la medida que facilita la interconexión vía módem con las diferentes oficinas o entidades usuarias del registro. El factor tiempo, sumamente importante en una economía de mercado se ve beneficiado en un procedimiento informatizado.

La informática brinda un abanico de posibilidades nuevas que a la par de complementar la seguridad jurídica que se obtiene a través de la exhaustiva calificación registral que practican los registradores, posibilita el acceso a mapas, que grafican el proceso de inscripción en cuanto a la realidad física del inmueble inscrito. El acceso al estado en que se encuentra el proceso de inscripción de un título es instantáneo.

Al ser informatizado el proceso de inscripción de títulos, la data registral es almacenada en forma ordenada. Esto brinda al usuario del registro una amplia gama de posibilidades de acceso a la información registral almacenada, la cual se logra a través del menú de entrada con que para tal efecto se alimenta a la computadora.

En consecuencia se posibilita por ejemplo la búsqueda de un título a través del número del asiento de presentación, del nombre del propietario con derecho inscrito en el registro, de la ubicación física del predio, o por la fecha de ingreso al registro por ejemplo.

La firma manual de los registradores en los asientos registrales, es sustituida por el número de «código secreto» asignado al registrador que practique la inscripción, además de opciones adicionales de seguridad como registros dactilares, registros de firmas, tarjetas de identificación personal u otros que se van creando. Esto da seguridad al sistema y evita alteraciones.

Si bien es cierto que, el uso de la informática en un sistema de registro, agiliza el sistema de inscripción, lo vuelve simplificado, rápido y seguro, no sirve de sustento para una plena publicidad registral si no va aparejado de la implementación de una normatividad legal adecuada, tanto en materia registral como la relativa al saneamiento físico legal de los predios materia de registro.

Según estudios sobre la informalidad de la vivienda en el Perú, realizados por el ILD, se ha llegado a determinar que uno de los mayores problemas que existen para el acceso de los predios al registro es del «saneamiento físico legal» por el que deben pasar todos los predios antes de registrarse. Se han dado casos en que este proceso ha demorado más de veinte años, debido a la gran cantidad de trámites que un expediente de titulación tiene que atravesar por las diferentes entidades estatales, cumpliendo las normas urbanísticas establecidas según se trate el caso.

Este procedimiento, a la par de largo y costoso, determinó que sólo un ocho por ciento de los predios rústicos a nivel nacional y un treinta por ciento de los predios urbanos en Lima, se encontrasen registrados al año 1995. Ante esta situación técnica jurídica planteada, está unido el problema de la formalización de los títulos que pueden ser inscritos en el registro, y que de acuerdo a la legislación que regula el ordenamiento urbanístico de la ciudad, debe de pasar por diversas etapas y trámites ante diversos entes de la administración pública, lo que tratándose del Perú, país que tiene una excesiva regulación normativa y una gran burocracia estatal, hace que el tiempo y el costo que toma al usuario el obtener la formalización sean excesivamente onerosos.

Se puede concluir diciendo que, la informática aplicada al registro, es una herramienta muy útil, propia de la modernidad y de la exigencia de las transacciones comerciales, propias de las economías de mercado, pero que no es un único fin para un buen sistema de registro, sino es solamente un medio más rápido, flexible y adecuado para efectivizar la publicidad registral.

Ventajas de un Registro Informatizado:

- Permite determinar la situación registral de un predio inscrito de manera inmediata, al expedir las copias y certificados requeridos por los usuarios en forma instantánea.
- La información es ordenada y resumida de manera que el almacenamiento de información es fácil y evita la posibilidad de cometer errores.
- La forma de acceso al sistema computarizado es segura, de manera que sólo personas autorizadas puedan tener acceso al sistema, garantizando la seguridad de la información almacenada.
- El cruce de información rápida, brinda una mayor gama de posibilidades de información según los requerimientos del usuario del registro.
- Elimina la posibilidad de alteración del orden de trabajo de los títulos materia de inscripción, garantizando la aplicación del principio de prioridad registral.

Abarata el costo de procedimiento, porque ahorra tiempo y ordena la información, de manera que es sumamente fácil el acceso a la data registral, la misma que puede ser expedida en forma masiva si se trata de partidas registrales de organizaciones de pobladores de diversa naturaleza, lo que es especialmente adecuado en trabajos como los que hacen COFOPRI y el Registro Predial Urbano, por ejemplo.

Permite la interconexión vía módem con otros computadores, de manera que la información registral puede ser obtenida en forma inmediata a distancia, abaratando los costos, facilitando la realización de transacciones basadas en la publicidad registral, y permitiendo inclusive la calificación a distancia.

La interconexión permite no sólo el cruce de información a distancia, sino además entre diferentes instituciones, lo que facilita las operaciones de las diferentes entidades del Estado interesadas en manejar el contenido de la data registral, y posibilita así la implementación de políticas o planes eficaces y coordinados al tener todas la misma información en tiempo real.

Es parte de las ventajas del sistema informatizado el permitir el almacenamiento de planos dentro del sistema los cuales se van actualizando rápidamente con las diferentes transacciones que se realicen. Se elimina así el manejo engorroso de planos urbanísticos, arquitectónicos, o de viviendas que tienden a deteriorarse y necesitan grandes áreas especiales para su almacenamiento.

La base geográfica, permite la ubicación de un predio tanto por el nombre de propietario, como por la ubicación del mismo es decir permite el uso del folio real y del folio personal simultáneamente.

8.3 UN REGISTRO MULTIUTILITARIO PARA EL FUTURO

Un Registro Moderno, con un sistema de inscripción registral computarizado, con incorporación de la base geográfica y interconectado vía módem a otros sistemas computarizados del Estado, sean públicos o privados puede brindar los siguientes beneficios:

I. Empresa Públicas

Servicios básicos

1. Realización de obras públicas.
2. Instalación de agua.
3. Instalación de redes telefónicas.
4. Instalación de empresas de acueducto y alcantarillado.
5. Diseños de redes eléctricas.
6. Políticas de servicios urbanos por equipamientos.

Ordenamiento urbanístico

7. Facilita la elaboración de un plan vial y clasificación de vías.
8. Facilita la definición de alternativas de solución: al comercio ambulatorio, transporte, seguridad vial, recreación y esparcimiento.
9. Permite desarrollar las políticas urbanísticas de acondicionamiento territorial y usos del suelo.
10. Determinar los centros de deporte (áreas verdes).
11. Eficaz administración de los bienes inmuebles del Estado.
12. Políticas de planificación y gestión urbana.
13. Deslinde municipal, perímetro urbano y nomenclatura general.
14. Coadyuvar a que los planificadores y políticos puedan disponer de un instrumento útil y adecuado, para tomar las decisiones en política urbana y agropecuaria, arrendamiento, propiedad horizontal, etc.
15. Disponibilidad de elementos de planeación y control, en especial del desarrollo urbano.
16. Consulta y procesamiento de información en forma descentralizada por parte de entidades distritales y de las organizaciones comunitarias.
17. Información operativa y confiable sobre disponibilidad de predios para urbanizaciones populares para el mejoramiento de inquilinatos y para definir la política del gobierno distrital en materia de tierras y vivienda.
18. Facilita el control urbano, sectorización y zonificación.
19. Inventario del patrimonio histórico y su recuperación.
20. Ecología urbana.
21. Banco de datos indispensable y necesario uso para las dependencias y organismos estatales.

22. Incremento de la eficacia administrativa por ahorro de los recursos humanos, costos y tiempos en los trámites de las entidades estatales.
23. Permite desarrollar políticas de apoyo a la generación de empleo y al desarrollo socio-económico.

Formación de base geográfica

24. Los mapas son necesarios en todas las etapas de un censo o encuesta, en la planificación, en la recopilación de datos y en la presentación y análisis de los resultados.
25. Datos gráficos, a través del cómputo oportunos y útiles.
26. Identificación de cada uno de los predios.
27. Ubicación y numeración del predio dentro de la carta catastral nacional.
28. Plano y croquis del predio con indicación de sus colindantes.
29. Elaboración de documentos gráficos, estadísticas y listas de propietarios o poseedores.
30. Implementar un sistema computarizado que permita la creación de una base de datos cartográficos y catastrales, único para todos los procesos cartográficos que regularen las entidades.
31. Disminuir los tiempo en los trámites que requieren insumos cartográficos.
32. Creación de una base cartográfica, única e integral.
33. Organizar el uso adecuado de los suelos.
34. Generación de información básica sobre infraestructura y el estado físico.

Aspecto Fiscal

35. Determinación de las zonas homogéneas físicas y estudio del mercado inmobiliario para determinar el valor de los terrenos y edificaciones.
36. Liquidación del autovalúo catastral en cada predio.
37. Al fijar la base del cobro del impuesto predial (avalúo catastral) el catastro coopera en la fijación de este tributo que al igual que los demás impuestos debe ser justo.
38. Facilita la captación del impuesto a las rentas, del impuesto de Alcabala y el Predial; identifica evasores.

Planificación Estatal

39. Titularidad de propietarios e inquilinos.
40. En agricultura sirve para implementar la consolidación parcelaria.
41. Facilita la administración de terrenos agrícolas.
42. Estudio de suelos para determinar su calidad, lo cual constituye un mecanismo valioso para una mejor asignación de los recursos en el sector agropecuario y como ayuda en la Reforma Agraria, base de la política sectorial.
43. Brinda adecuada información territorial.
44. Facilita información para la operación de entidades de seguridad, defensa civil, bombera, policía, etc.
45. Facilita participación de arquitectos y abogados como verificadores en el ordenamiento urbanístico y agrícola.

II. Empresa Privadas

46. Facilita la realización de contratos de Asistencia Técnica o de Asesoría.
47. Sistematización, métodos procesamientos contables y presupuestales.
48. La programación, trámites administrativos y fiscales, formulación de cuentas y demás actividades que tiendan a racionalizar el trabajo y aumentar la eficiencia en la prestación de los servicios.
49. Integración de diferentes tipos de información, obtenidos de diversas fuentes, evitando duplicidad en los inventarios de los recursos y logrando economía en tiempos y servicios.
50. Brinda información para la ejecución y seguimiento de obras públicas.
51. Confiable información sobre terrenos y edificaciones.
52. Facilita el corretaje inmobiliario.
53. Agiliza negocios sustentados en la propiedad.
54. Permite el acceso inmediato a los actos y contratos registrados.
55. Información literal y gráfica en forma instantánea.

III. Ciudadanos

56. Sirve para determinar la situación patrimonial inmobiliaria de un individuo en un momento determinado.

57. Sirve para oponer frente a terceros los derechos registrados.
58. Para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.
59. Para legitimar al titular del derecho inscrito.
60. Ampara los derechos de propiedad y posesión de los inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos.
61. Facilita el crédito inmobiliario.
62. Comprueba la existencia material del inmueble con sus singularidades.

En el caso peruano a parte de la modernización del sistema de inscripción registral, se viene poniendo en práctica, el uso de la cartografía computarizada, habiéndose dado declaraciones por funcionarios del Estado, que en los Departamentos de Arequipa y San Martín, donde se ha realizado la titulación basada en la cartografía computarizada, las tierras han aumentado su capacidad de hipoteca en un 1,000 por ciento.

Como se pueda apreciar, el Perú se encuentra en pleno proceso de modernización del sistema de titulación y registro de predios, proceso que lo ubica entre los países latinoamericanos de mayor desarrollo en el tema.

Somos conscientes que el reto es grande pero con todos los procesos de cambio que se vienen implementando, pronto estaremos a la par de muchos países desarrollados.

NOTA: El presente capítulo es parte del contenido de la ponencia presentada por la autora en el XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral que fue organizado por la SUNARP, y realizado en la ciudad de Lima —Hotel Oro Verde— del 20 al 24 de octubre de 1997.

*LA INSCRIPCION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE EN EL PERU*

Tomo I, se terminó de imprimir en el mes de
setiembre de 1998, en los talleres gráficos de
Editorial e Imprenta DESA S.A. (Reg. Ind. 16521)
General Varela 1577, Lima 5, Perú.

PUBLICACIONES RECIENTES

MARIO CASTILLO FREYRE

Tentaciones académicas. 1998. Tomos I y II, 1184 p. Tomo III, 492 p.

PILAR GARCIA-JORDAN (Editora)

Fronteras, colonización y mano de obra en la Amazonía Andina. 1998. 544 p.

GORKI GONZALES MANTILLA

Poder judicial, interés público y derechos fundamentales en el Perú. 1998. 168 p.

TONG GYU HWANG

Posada de nubes y otros poemas. 1998. 136 p.

LUIS GERONIMO DE ORE, O.F.M.

Relación de la vida y milagros de San Francisco Solano. 1998. 80 p.

RENE ORTIZ CABALLERO

Universidad y modernización en el Perú en el siglo XX. (Biblioteca de Derecho Político, Vol. III). 1998. 124 p.

ORLANDO PLAZA

Desarrollo rural. Enfoques y métodos alternativos. 1998. 418 p.

GUILLERMO PORTOCARRERO

Razones de sangre. 1998. 304 p.

MIRIAM SALAS

Estructura colonial del poder español en el Perú. Huamanga (Ayacucho) a través de sus obrajes, siglos XVI-XVIII. 1998. Tomo I, 612 p., Tomo II, 572 p., Tomo III, Anexos.

ANGEL SAN BARTOLOME

Análisis de edificios. 1998. 322 p.

ANIBAL SIERRALTA RIOS

Contratos de Comercio Internacional. 3a. ed. 1998. 388 p.

MANUEL VICENTE VILLARAN

Lecciones de Derecho Constitucional. 1998. 716 p.

Ha sido coordinadora de la Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero, Escuela de Altos Estudios de la Pontificia Universidad Católica del Perú en dos periodos consecutivos: 1995-1996 y 1996-1997. Periodo dentro del cual hizo posible la materialización de la obra *Derecho Registral Peruano* publicado por la Sección de Derecho del Instituto Riva-Agüero.

En el año 1992, el Fondo de Publicaciones para la Docencia de la Pontificia Universidad Católica publicó el libro *Derecho Registral y Notarial. Materiales de Enseñanza del Curso Derecho Registral y Notarial*, de su autoría, el mismo que fuera actualizado en legislación en el 96.

Esta vez, presenta *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú* un verdadero aporte a los estudios del tema del registro de predios urbanos y rurales en nuestro país, así como la modernización del Sistema Registral Nacional.

La presente obra, constituye además un análisis eminentemente práctico del proceso de inscripción de predios en los registros de propiedad inmueble, ilustrado con cuadros comparativos, modelos de fichas, instrumentos públicos, formularios, flujogramas de procedimientos y sistematización de la legislación registral, que facilitarán la comprensión de los temas por ella desarrollados. Asimismo posee una gran cantidad de citas bibliográficas de autores extranjeros que estudian el Derecho Registral, lo cual enriquece la presente edición, ya que la bibliografía extranjera sobre esta materia es muy escasa en nuestro medio.

En lo que la legislación se refiere, la autora en forma novedosa presenta al lector la legislación registral sistematizada para una aplicación práctica de los usuarios, asimismo la presenta en forma esquematizada para finalmente brindar al lector las normas más importantes que le serán necesarias para su ejercicio profesional.

