

RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
Nº 094-96-SUNARP³⁵

PONEN EN VIGENCIA EL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DE LA SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

Lima, 23 de mayo de 1996

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el contrato de préstamo N° 906/OC-PE, celebrado entre la República del Perú y el Banco Interamericano de Desarrollo, corresponde la aprobación del Reglamento de Inscripciones de Predios Rurales por parte de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que el Banco Interamericano de Desarrollo ha expresado su no objeción al proyecto de Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble sometido a su consideración por esta Superintendencia;

Que el Directorio de la SUNARP, en su sesión de 23 de mayo de 1996, acordó por unanimidad aprobar el texto del referido Reglamento;

Estando a lo acordado y de conformidad con lo dispuesto por el inciso v) del Artículo 7° del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Poner en vigencia el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Propiedad Inmueble, que consta de seis (6) Títulos, veintiséis (26) Artículos y cuatro (4) Disposiciones Complementarias y Finales, cuyo texto forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2°.- El Reglamento aprobado se aplicará a las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de Inscripciones de Propiedad Inmueble de cada una de las Oficinas Registrales Regionales del país.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS CARDENAS QUIROS
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

³⁵ El Peruano, 30 de mayo de 1996

COMPENDIO DE NORMAS LEGALES SOBRE TITULACION DE PREDIOS RURALES

REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DE LA SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

TITULO I TITULOS INSCRIBIBLES

Artículo 1°.- Para efectos del presente Reglamento se considera predio rural a todo predio susceptible de tener uso agrario, comprendiendo entre otras a las tierras de uso agrícola, de pastoreo, con recursos forestales o de fauna, eriazas, así como, las riberas y márgenes de álveos y cauces de ríos; y, en general, cualquier otra denominación legal que reciban los predios que se encuentran ubicados en la zona rural o en el área de expansión urbana declarada zona intangible, que están destinados o son susceptibles de serlo para fines agrícolas, pecuarios o forestales, y que no han sido habilitados como urbanos.

Artículo 2°.- Son inscribibles en la Sección Especial los títulos referentes a:

- a) El derecho de propiedad de predios rurales y de la edificación que se hubiese construido en ellos;
- b) El derecho de posesión de predios rurales y la propiedad de las edificaciones que se hubiesen construido en ellos de acuerdo a lo establecido por el Decreto Legislativo N° 667;
- c) Los actos y contratos que constituyan, declaren, transmitan, modifiquen, limiten o extingan los derechos que son objeto de la inscripción; y,
- d) Las resoluciones judiciales o administrativas relativas a derechos inscritos.

Artículo 3°.- Para efectos de este Reglamento se considerará también título al Formulario Registral, con la documentación que le sirve de sustento, si la hubiere.

El Texto del Formulario Registral será aprobado por la SUNARP y podrá contener el contrato o acto jurídico mismo, sin necesidad de instrumento adicional.

El Formulario Registral contendrá la siguiente información:

- 1. El nombre completo, dirección, firma o huella digital del solicitante y de su cónyuge, así como la calidad con que proceden y la autorización correspondiente en caso de representación. Para el caso de convivientes que no tengan impedimento para contraer matrimonio civil, el formulario contendrá los datos de ambos; en el caso que éstos tuvieran impedimento legal para contraer matrimonio civil pero tuvieran hijos comunes que ocupan el predio materia de inscripción, el formulario contendrá los datos de éstos, quienes serán representados por sus padres si fueran menores de edad.
- 2. El nombre completo, apellido y dirección del propietario de las tierras.
- 3. El número del plano catastral o de la aerofotografía en que se encuentre ubicado el predio rural, de existir tal plano o fotografía.
- 4. Una descripción legalmente aceptable de las tierras materia de la inscripción, para ello constará de una descripción de los linderos de las tierras por sus cuatro puntos cardinales, a mérito de un reconocimiento topográfico del terreno, o el número

NORMAS APLICABLES A LA INSCRIPCION REGISTRAL

índice del plano catastral correspondiente a la parcela materia del derecho de dominio, o el número índice de la aerofotografía que corresponda a dicha parcela, o una reproducción seccional del plano o fotografía.

5. El área que abarca el predio con arreglo al sistema métrico decimal.
6. El régimen de tenencia de las tierras.
7. La naturaleza y magnitud del derecho inscribible.
8. La fecha de la constitución o de la transferencia del derecho.
9. El precio del predio o su valor actual y la forma en que dicho valor fue determinado.
10. Las condiciones o cláusulas especiales que constituyen parte integrante del contrato o declaración, en los casos en que el Formulario mismo haga fe por sí solo del derecho que se pretende inscribir.
11. La firma del declarante o de los contratantes, su nombre, apellido y dirección.
12. Para la primera inscripción de dominio se incluirá además, el nombre y apellido de todas aquellas personas que notoriamente tengan algún derecho sobre las tierras o que pretendan tenerlo, y su dirección si se conoce, así como la especie y magnitud del derecho o acción que se pretenda.
13. Para la primera inscripción de dominio se incluirá también, el nombre y apellido de los propietarios de las tierras colindantes y su dirección.

Artículo 4º.- Las firmas contenidas en el Formulario Registral deberán ser legalizadas por notario o por el fedatario del Registro. Para el caso de huellas digitales, se legalizará la firma de quienes procedan a ruego de aquellos.

TITULO II INSCRIPCION DE TITULOS QUE OTORGAN DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE PREDIOS RURALES AL ESTADO

Artículo 5º.- Para la primera inscripción del derecho de propiedad de predios rurales del dominio privado del Estado deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) El Formulario Registral u otros títulos que otorguen la propiedad al Estado debidamente suscritos por la autoridad competente. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia autenticada de la Resolución o Dispositivo que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados deberá presentarse copia autenticada del Decreto Supremo o Dispositivo que haya declarado el abandono y la reversión del derecho de propiedad al Estado.
- b) Copia de los planos de ubicación y linderos autorizados por el PETT u organismo público que tenga a su cargo el catastro rural o autorizado por verificador en caso de no estar catastrado, de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo quinto del Decreto Legislativo N° 667. En caso que la Oficina Registral cuente con la información y documentos técnicos respectivos no será necesaria la presentación del plano de ubicación del predio, supliendo este requisito la indicación del o los códigos catastrales correspondientes siempre y cuando el

COMPENDIO DE NORMAS LEGALES SOBRE TITULACION DE PREDIOS RURALES

área del predio rural correspondiera o se encuentre contenida exactamente dentro de una o más unidades catastrales.

Artículo 6°.- Tratándose de predios expropiados en los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, además de los documentos a que se refiere el artículo anterior, deberá acompañarse copia autenticada u original de la constancia o constancias correspondientes, expedidas por el PETT u organismo competente que acredite la transferencia de propiedad a favor del Estado y la culminación del procedimiento de expropiación.

TITULO III

INSCRIPCION DE TITULOS QUE OTORGAN DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE PREDIOS RURALES A PARTICULARES

Artículo 7°.- Para la primera inscripción del derecho de propiedad de predios rurales del dominio de particulares deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) El Formulario Registral u otros títulos que otorguen la propiedad del particular debidamente suscritos por éste y por el verificador que constata el cumplimiento de los requisitos de conducción y explotación a que se refiere el Subcapítulo III del Capítulo Cuarto del Decreto Legislativo N° 667. Tratándose de predios de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito deberá presentarse la correspondiente Resolución de Adjudicación y la constancia expedida por el PETT que acredite que ésta se encuentra consentida. En los casos de adjudicaciones onerosas se acompañará la copia de la resolución que acredite la cancelación o condonación de la deuda agraria o el cargo de recepción de la solicitud de condonación de la deuda agraria. En el caso de predios abandonados deberá presentarse copia autenticada del Decreto Supremo o Dispositivo que haya declarado el abandono y la reversión del derecho de propiedad al Estado.
- b) Copia de los planos de ubicación y linderos autorizados por el PETT u organismo público que tenga a su cargo el catastro rural o autorizado por verificador en caso de no estar catastrado, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo N° 667. En caso que la Oficina Registral cuente con la información y documentos técnicos respectivos no será necesaria la presentación del plano de ubicación del predio, supliendo este requisito la indicación del o los códigos catastrales correspondientes, siempre y cuando el área del predio rural correspondiera o se encuentra contenida exactamente dentro de una o más unidades catastrales.

Artículo 8°.- Tratándose de predios expropiados en los últimos 5 años anteriores a la presentación de la solicitud, además de los documentos a que se refiere el artículo anterior, deberá acompañarse copia autenticada u original de la constancia o constancias correspondientes, expedidas por el PETT u organismo competente que acredite la transferencia de propiedad a favor del Estado y la culminación del procedimiento de expropiación.

Artículo 9°.- Para la inmatriculación de predios rurales no afectados por Reforma Agraria o que hayan sido adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria, se deberá presentar el Formulario Registral o los Títulos de Propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos 5 años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción conjuntamente con los planos a que se refiere el inciso b) del Artículo 19°.

TITULO IV

INSCRIPCION DE PARCELACION DE PREDIOS RURALES

Artículo 10°.- Para la inscripción de la parcelación de una Comunidad Campesina se exigirá

NORMAS APLICABLES A LA INSCRIPCION REGISTRAL

el cumplimiento de los requisitos previstos en el Artículo 10° de la Ley N° 26504, debiendo presentarse los siguientes documentos:

- a) Formulario Registral suscrito por el solicitante, por notario público o abogado colegiado y por el verificador quien constatará las características físicas del predio. Para la inscripción del derecho de propiedad del comunero parcelero, el Formulario Registral deberá ir acompañado del documento extendido por la Comunidad a su favor.
- b) Copia certificada del Acta de Asamblea General de la Comunidad en el cual conste el acuerdo de parcelación o desmembración.
- c) Copia de los planos de parcelación o desmembración firmados por el verificador.

Artículo 11°.- Tratándose de la parcelación de predios rurales de empresas campesinas asociativas se aplicarán los requisitos previstos en los Artículos 17° y 18° del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 12°.- Cualquier propietario de predio rural podrá solicitar una subdivisión o desmembración material de su unidad predial para generar unidades inmobiliarias nuevas. Dicha subdivisión o desmembración se inscribirá de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Inscripciones.

Artículo 13°.- La inscripción de la parcelación, subdivisión o desmembración, así como la independización registral de las parcelas y la inscripción del derecho individual del nuevo propietario podrá efectuarse en forma simultánea.

TITULO V INSCRIPCION DE POSESION DE PREDIOS RURALES

Artículo 14°.- Para la inscripción del derecho de posesión a que se refieren los Artículos 20° y 22° del Decreto Legislativo N° 667, el Verificador que firme el Formulario Registral deberá señalar expresamente que ha realizado la inspección ocular establecida en el Artículo 27° de dicho Decreto Legislativo y que ha constatado la existencia de sementeras, plantaciones, cultivos o crianza de ganado de acuerdo a la capacidad de los pastos o, en su caso, labores de preparación de suelos.

Artículo 15°.- Cuando en la Sección Especial se cuente con información y documentos técnicos otorgados por el PETT u Organismo Público competente no será necesaria la presentación de Planos de Ubicación del predio, supliendo dicho requisito con la sola indicación del o los códigos catastrales correspondientes, siempre y cuando el área del predio rural corresponda o se encuentre contenida exactamente dentro de una o más unidades catastrales.

Artículo 16°.- La solicitud de inscripción de un acto o contrato se presentará directamente a la Mesa de Partes de la Oficina Registral, donde se hará constar el ingreso en un asiento de presentación que se extenderá a través de un sistema electrónico y siguiendo un riguroso orden cronológico.

Artículo 17°.- El Registrador responsable de la calificación del expediente registral realizará una precalificación.

De ser positiva la precalificación se remitirá el expediente al área técnica para efectuar la verificación de las medidas y áreas del predio y su confrontación con las de los otros predios inscritos en la Sección a fin de detectar superposición de áreas.

COMPENDIO DE NORMAS LEGALES SOBRE TITULACION DE PREDIOS RURALES

Artículo 18°.- Recibido el Informe Técnico, el Registrador que hizo la precalificación procederá a calificar el título verificando su legalidad, teniendo en cuenta el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las normas legales bajo cuyo imperio se ha formalizado el título.

Artículo 19°.- De existir problemas técnicos o legales el Registrador observará o tachará el título si éste adolece de defectos subsanables o insubsanables, respectivamente. Las observaciones se formularán en conjunto por una sola vez.

Artículo 20°.- Si el expediente registral cumple con los requisitos legales y técnicos, el Registrador autorizará que se ingrese la información a una memoria provisional del sistema de cómputo de la Sección Especial, consignándose el área del predio rural, su perímetro, su ubicación y los datos adicionales de títulos y notas que juzgue conveniente. Paralelamente, el Registrador responsable, remitirá al área técnica el plano presentado para que se ingrese la información gráfica, vía digitalización, a la Estación Gráfica, la cual tiene por función archivar magnéticamente la información gráfica de todos los predios rurales que se inscriben en la Sección Especial, así como registrar los datos técnicos adicionales de los planos.

Artículo 21°.- Una vez finalizada la digitación y revisado el trabajo realizado, el Registrador Responsable ingresará su código secreto para que se grabe en forma definitiva la información digitada en la base de datos del sistema de cómputo, con lo que quedará inscrito el predio rural.

Artículo 22°.- Inscrito el predio, el Registrador responsable solicitará la impresión de constancias que conjuntamente con el expediente registral serán remitidas a la Mesa de Partes de la Oficina Registral para su entrega al usuario y su remisión al Archivo Central de la Oficina Registral respectivamente.

Artículo 23°.- Cuando se trate de inscripciones masivas se realizará primero el ingreso al sistema de la información registral necesaria, la que será efectuada por digitadores especializados, quienes digitarán los datos individuales correspondientes y se emitirán listados para que sean revisados por el personal de técnicos registrales, quienes podrán inclusive efectuar el estudio o verificación registral en pantalla.

Posteriormente, el Registrador hará un control de calidad por muestreo, luego del cual, ingresará su código secreto para grabar definitivamente en el sistema la información procesada con lo que quedará perfeccionada la inscripción.

Una vez finalizada la inscripción masiva se emitirán las constancias correspondientes y se enviarán los respectivos expedientes a la Mesa de la Oficina Registral para la entrega de dichas constancias a los interesados, así como la remisión del expediente al Archivo Central del Registro.

Artículo 24°.- Los Certificados de Inscripción indicarán los nombres completos, y antecedentes de matrimonio o unión de hecho de quienes poseen derechos sobre predios rurales, un resumen de la clase y magnitud de esos derechos y una descripción del mismo legalmente aceptable, pudiendo hacer un croquis o el Plano digitalizado, así como una descripción de todos los gravámenes, prendas y otras circunstancias, limitaciones y derechos a que están afectos los bienes del propietario.

TITULO VI MIGRACION DE LA INFORMACION REGISTRAL

Artículo 25°.- La migración de la información registral que obra en otras secciones de la Oficina Registral Regional se efectuará al sistema de cómputo de la Sección Especial por mandato

NORMAS APLICABLES A LA INSCRIPCION REGISTRAL

de la Jefatura de la Oficina Registral Regional y previo asiento de cierre de la Partida original con indicación del código de predio donde se encuentra inscrito en la Sección Especial.

Artículo 26.- Si con ocasión de las labores de migración se detectasen discrepancias en el área, linderos y medidas perimétricas de un predio consignado en los títulos inscritos en la partida original con respecto a la información de los títulos remitidos por el PETT u organismo competente, prevalecerá la información contenida en los planos, aunque estén fuera de la tolerancia previa opinión de la Unidad Técnica, debiendo consignarse los datos del plano en vía de rectificación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

- PRIMERA.-** Cuando el volumen de la demanda lo amerite y la situación geográfica de las zonas de saneamiento lo justifique, la SUNARP podrá autorizar el funcionamiento de Unidades Registrales Móviles.
- SEGUNDA.-** A través de las Unidades Registrales Móviles, se podrá efectuar el trabajo registral directamente en el campo, procediendo el personal técnico del Registro a recibir los títulos o formularios registrales con la documentación que le sirve de sustento. Cuando los interesados adjunten copias de los títulos originales, será necesario que el personal técnico proceda a su cotejo con el documento original a dar fe de su autenticidad.
- TERCERA.-** Para la recepción de títulos en labor de campo se podrá utilizar procedimientos, verificación y Formularios Registrales de carácter masivo.
- CUARTA.-** En todo lo no previsto por el presente Reglamento son de aplicación el Decreto Legislativo N° 667 y el Reglamento de Inscripciones del Registro Predial, aprobado por Decreto Supremo N° 001-90-VC, en cuanto fuera aplicable, en concordancia con la Ley N° 26366.