

Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

LEY N° 27755

R. N° 540-2003-SUNARP-SN

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República

ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE CREA EL REGISTRO DE PREDIOS A CARGO DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 1.- Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

Créase el Registro de Predios en el Registro de la Propiedad Inmueble, para cuyo efecto modifícase el inciso c) del Artículo 2 de la Ley N° 26366 que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 2.- El Sistema Nacional de los Registros Públicos vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos y está conformado por los siguientes Registros:

(...)

c) Registro de Propiedad Inmueble, que comprende los siguientes registros:

- Registro de Predios;
- Registro de Buques;
- Registro de Embarcaciones Pesqueras;
- Registro de Aeronaves;
- Registro de Naves;
- Registro de Derechos Mineros;
- Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

(...)"

Artículo 2.- Unificación de Registros

El Registro de Predios comprende el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. Su ámbito es nacional.

La SUNARP conduce y supervisa el proceso de integración de los Registros a que se refiere el presente artículo. Dicho proceso se efectuará progresivamente en el plazo de dos años, computado a partir de la vigencia de la presente Ley. (*)

(*) De conformidad con la **Segunda Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN**, publicada el 27-11-2003, en tanto no concluya el plazo establecido en el presente artículo y no se haya implementado el Registro de Predios en el ámbito nacional el presente Reglamento se aplicará a los procedimientos de inscripción presentados ante el Registro Predial Urbano, Registro de Propiedad Inmueble y la Sección Especial de Predios Rurales, así como en los Registros de Predios que se vayan implementando progresivamente, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 6 de la presente norma y los Registradores del Registro de Predios contarán con competencia nacional respecto únicamente de los predios inscritos en el Registro Predial Urbano. El indicado Reglamento entrará en vigencia a partir del 19-01-2004, conforme al **Artículo 2** de la citada Resolución.

Artículo 3.- Proceso de integración

La integración del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de las Oficinas Registrales de la SUNARP, se efectuarán en dos etapas. En la primera, el Registro Predial Urbano se incorporará a la SUNARP desde la vigencia de la presente Ley, como órgano desconcentrado de competencia nacional, con autonomía registral, económica y administrativa, en calidad de Unidad Ejecutora del Pliego SUNARP. En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano, conjuntamente con los demás registros a que se hace referencia en el Artículo 2, se integra al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 4.- Trámite aplicable a los predios inscritos en el Registro Predial Urbano

Las solicitudes de inscripción y publicidad que se presenten a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, respecto de predios con partidas registrales abiertas en el Registro Predial Urbano, así como las inscripciones solicitadas por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), continuarán rigiéndose en todo lo que no se oponga a la presente Ley, por los Decretos Legislativos Núms. 495 y 496 y sus reglamentos; directivas y demás normas legales hasta la conclusión del plazo de dos años a que se refiere el Artículo 2 de la presente Ley.

Artículo 5.- Partidas Registrales

El Registro Predial Urbano solicitará al Registrador Público correspondiente del Registro de Propiedad Inmueble, el bloqueo, traslado y cierre de las partidas registrales con sus respectivas copias, así como de los certificados de vigencia de los poderes que se requieran, respecto de aquellos predios sobre los que el Registro Predial Urbano mantiene competencia. Para tal efecto, los registradores tendrán acceso a la información registral del Sistema Nacional de los Registros Públicos, necesaria para los procesos de inscripción, estando también facultados para proceder al cierre de las partidas registrales materia de traslado.

El Registro Predial Urbano, trasladará definitivamente las partidas que obran en sus registros al Registro de Propiedad Inmueble, cuando así lo soliciten los propietarios, siempre y cuando, cumplan los requisitos y condiciones, que para tal efecto establezca la SUNARP expidiendo las disposiciones que sean necesarias.

Las contiendas de competencia relacionadas con el traslado de partidas registrales que pudieran generarse, serán resueltas por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 6.- Trámite aplicable a los predios rurales inscritos en la Sección Especial de Predios Rurales

Las solicitudes de inscripción y publicidad que se presenten a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, respecto de predios rurales con partidas registrales abiertas en una Sección Especial de Predios Rurales, o las inscripciones que solicite el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT del Ministerio de Agricultura, continuarán rigiéndose en todo lo que no se oponga a la presente Ley, por el Decreto Legislativo N° 667 y sus reglamentos; directivas y demás normas legales, hasta la conclusión del plazo de dos años a que se refiere el Artículo 2 de la presente Ley.

Artículo 7.- Mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá implementar en el Registro de Predios, en forma progresiva, los mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de actos administrativos. Dicha implementación deberá considerar las políticas de promoción del acceso de la propiedad al registro y de salvaguarda de la seguridad jurídica, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 2010 y demás normas del Código Civil.

Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el Artículo 2 de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las veinte UIT.

R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., 4ta. Disp.Trans.

Los notarios públicos a través de sus órganos representativos podrán celebrar convenios para garantizar que los costos notariales de los instrumentos públicos estén al alcance de los otorgantes.

Del mismo modo, la SUNARP podrá también extender paulatinamente dichos mecanismos a todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, teniendo en cuenta para ello los resultados que se puedan obtener de lo dispuesto en el párrafo precedente.

Para efectos de la mencionada extensión, la SUNARP continuará ejecutando el proyecto de interconexión de sus oficinas a nivel nacional, a fin que todos los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos tengan competencia nacional.

(1) De conformidad con el Artículo 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, publicada el 21-11-2003, cuando las inscripciones se realicen a mérito a formulario registral al que se refiere el presente Artículo, la legalización se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

(2) De conformidad con el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 007-2004-JUS, publicado el 16-07-2004, la formalidad de los títulos inscribibles prevista en el segundo párrafo del presente artículo, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta.

Artículo 8.- Transferencia de recursos

El Registro Predial Urbano transferirá progresivamente a la SUNARP, en el estado en que se encuentren, las funciones, el personal previa calificación, los recursos materiales, económicos, financieros, acervo documental y demás bienes que le correspondan.

Artículo 9.- Instrumentos de gestión

Facúltase al Directorio de la SUNARP para que en el plazo de 30 días, proceda a adecuar y modificar, mediante Resolución Suprema del Titular del Pliego, el Presupuesto, los Cuadros de Asignación de Personal, los Reglamentos de Organización y Funciones, la escala remunerativa, y todos los instrumentos de gestión del Sistema Nacional de los Registros Públicos que fueran necesarios para la correcta implementación de lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 10.- Deroga dispositivos legales

Deróganse los Artículos 9 y 10 del Texto Único Ordenado de la Ley de la COFOPRI aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, y todas las demás normas que se opongan a la presente Ley.

Artículo 11.- Modifica Artículo 21 de la Ley N° 26366

Modifícase el literal a) del Artículo 21 de la Ley N° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, en los términos siguientes:

“**Artículo 21.-** La Superintendencia financia su presupuesto con los siguientes ingresos:

a) El 20% del total de los ingresos por tasas registrales que cobran todos los Registros Públicos que integran el Sistema, de los cuales el 8% constituirá un fondo de compensación para los Órganos Desconcentrados de dicho Sistema.

b) Los legados, donaciones, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas, así como de la Cooperación Técnica y Financiera Internacional, aceptados de acuerdo a Ley.

c) La renta generada por los depósitos de sus ingresos en el sistema financiero.

d) Los ingresos propios generados por las publicaciones que realice.”

Artículo 12.- Provisión de recursos

El presupuesto autorizado o los saldos presupuestarios, según corresponda, por la Fuente de Recursos Ordinarios y Recursos Directamente Recaudados, asignados al Pliego 212 Registro Predial Urbano, para el ejercicio presupuestal 2002, se transferirán mediante Decreto Supremo, al Pliego 067 SUNARP, a efectos de financiar los gastos de la Unidad Ejecutora Registro Predial Urbano.

Artículo 13.- Facultad reglamentaria

El Directorio de la SUNARP constituirá una Comisión para el funcionamiento del Registro de Predios, la misma que estará integrada por:

a) El Superintendente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos quien la presidirá;(1)

b) Un representante de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI);(2)

c) Un representante del Registro Predial Urbano (RPU);(3)

d) Un representante del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT;(4)

e) Un representante de la Junta de Decanos de los Colegios de Abogados del Perú; y (5)

f) Un representante de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú.(6)

La Comisión propondrá al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos todas las disposiciones reglamentarias en materia registral, técnica y administrativa que sean necesarias para la aplicación de la presente Ley.

La Comisión podrá designar las Subcomisiones que se requieran para el cumplimiento de sus funciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- Competencia nacional

Durante el proceso a que se refiere el Artículo 2 de la presente Ley, los Registradores del Registro de Predios que se implemente en cada Oficina Registral, tendrán competencia nacional para la inscripción de títulos de propiedad, actos y contratos.

La SUNARP expedirá las normas necesarias para la correcta aplicación de la presente disposición.

SEGUNDA.- Competencia en el ámbito rural de Lima

El Registro Predial Urbano mantiene sus competencias sobre el ámbito rural del Departamento de Lima, hasta el funcionamiento del Registro de Predios en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao.

TERCERA.- Impugnación de títulos expedidos por COFOPRI

Los reclamos o impugnaciones que tengan por objeto cuestionar los títulos de propiedad otorgados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) e inscritos en el Registro Predial Urbano, podrán interponerse ante el Juez competente mediante la acción contencioso-administrativa, siempre que la pretensión consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre los lotes titulados.

En el caso de otras pretensiones se estará a lo dispuesto por el Artículo 15 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC.

CUARTA.- Acciones judiciales respecto de predios inscritos en el Registro Predial Urbano.

Precítese que las acciones judiciales que estuvieran en trámite respecto de predios registrados en el Registro Predial Urbano o Sección Especial de Predios Rurales continuarán su curso normal hasta su finalización por sentencia consentida y ejecutoriada.

QUINTA.- Gastos

Los gastos que irrogue la aplicación de la presente norma se sujetarán estrictamente al presupuesto institucional de los pliegos involucrados para el año fiscal respectivo, sin que genere mayor demanda de recursos públicos.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintinueve días del mes de mayo de dos mil dos.

CARLOS FERRERO
Presidente del Congreso de la República

HENRY PEASE GARCÍA
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los catorce días del mes de junio del año dos mil dos.

ALEJANDRO TOLEDO
Presidente Constitucional de la República

FERNANDO OLIVERA VEGA
Ministro de Justicia