

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 540-2003-SUNARP-SN

Lima, 17 de noviembre de 2003.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante Resoluciones del 17 de diciembre de 1936 y 18 de junio de 1970, se aprobó respectivamente, el Reglamento de Inscripciones y su ampliación, el mismo que contiene, entre otras, normas relativas a la inscripción de diversos actos en el Registro de Propiedad Inmueble;

Que, mediante Decreto Supremo N° 001-90-VC, se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares;

Que, por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 094-96-SUNARP, se aprobó el Reglamento de Inscripciones de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble;

Que, mediante Ley N° 27755, se crea el Registro de Predios sobre la base de la unificación del Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y Sección Especial de Predios Rurales, por lo que resulta necesario aprobar el Reglamento de Inscripciones del citado Registro de Predios;

Que por Decreto Supremo N° 023-2003-JUS del 7 de noviembre del 2003, de conformidad con lo establecido en su Ley de creación y Estatuto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobará el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, mediante Resolución N° 326-2002-SUNARP/SN se designó un Grupo de Apoyo que elaboró el Anteproyecto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, mediante Resoluciones N° 304-2002-SUNARP/SN y 133-2003-SUNARP/SN, se constituyó, con el objeto de viabilizar el funcionamiento del Registro de Predios, entre otras subcomisiones, la Subcomisión Normativa integrada por representantes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, del Registro Predial Urbano - RPU, del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT, de la Junta de Decanos de los Colegios de Abogados del Perú y de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, la misma que se encargó de revisar el referido Anteproyecto del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobando el Proyecto de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, la citada Subcomisión Normativa elevó dicho Proyecto a la Comisión creada por el artículo 13 de la Ley N° 27775, e integrada por representantes de la SUNARP, COFOPRI, RPU, PETT, Junta de Decanos de los Colegios de Abogados del Perú y Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú;

Que, la Comisión aprobó el Proyecto de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, conforme se difundió en la Separata de Normas Legales del Diario Oficial El Peruano de fecha 23 de setiembre de 2003, se procedió a la prepublicación del Proyecto de Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en la Página Web de la SUNARP;

Que, con los aportes y sugerencias recibidas, se remitió al Directorio de la SUNARP el Proyecto Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo texto fue aprobado por unanimidad por el mencionado órgano colegiado en su sesión de fecha 12 de noviembre de 2003;

Que, es facultad del Directorio de la SUNARP, dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral;

De conformidad con lo dispuesto por el literal b) del artículo 18 de la Ley N° 26366, y el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

Estando a lo acordado y, de conformidad con lo dispuesto en el literal v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que consta de 3 secciones, 155 artículos, 7 disposiciones transitorias y 8 disposiciones complementarias y finales, cuyo texto forma parte de la presente resolución.

Artículo 2.- El presente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios entrará en vigencia a partir del 19 de enero del año 2004, aplicándose sólo a los procedimientos de inscripción iniciados a partir de su vigencia.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS GAMARRA UGAZ
Superintendente Nacional de los

Registros Públicos

REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Contenido del Reglamento

El presente Reglamento regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las características de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales, reglamentando los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

Artículo 2.- Del Registro de Predios

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales.

Artículo 3.- De los principios registrales

Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 4.- Organización de la partida registral: Folio real

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizadas mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoseles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro.

Artículo 5.- Inscripción en mérito a escritura pública

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública se presentará el parte o el testimonio expedidos por el notario que conserva en su poder la matriz.

Artículo 6.- Inscripción en mérito a formulario registral

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a formulario registral al que se refiere el artículo 7 de la Ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

Artículo 7.- Inscripción en mérito a mandato judicial

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañadas del correspondiente oficio, cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal del inmueble. Tratándose de bienes conyugales, deberá indicarse el nombre del otro cónyuge.

Artículo 8.- Inscripción en mérito a acto administrativo

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal del inmueble. Tratándose de bienes conyugales, deberá indicarse el nombre del otro cónyuge.

Artículo 9.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe que incluya el análisis de los antecedentes registrales referidos estrictamente a aspectos técnicos, como la existencia o no de superposición con propiedades inscritas de terceros, o cualquier otra información relevante para la inscripción registral. El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro, a fin que ésta actualice su base de datos.

Artículo 10.- Información proporcionada por órganos que realizan catastro

La información técnica catastral elaborada y proporcionada por las entidades públicas conforme a sus competencias y procesada por las respectivas áreas de Catastro de la SUNARP, sirve de sustento al Registro para corregir inexactitudes y actualizar datos sobre las características físicas del predio, de acuerdo a la legislación aplicable.

SECCIÓN II

FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

TÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 11.- Contenido del asiento de inscripción

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por si mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales, deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

Cuando se trate de persona natural, se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el inmueble en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal, se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso.

e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;

f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador;

En las inscripciones relativas a un predio anteriormente inscrito se omitirán las circunstancias que ya consten en el registro.

En su caso, la SUNARP establecerá formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

Artículo 12.- Intervención conjunta de los cónyuges

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social, deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 145 del presente Reglamento.

Artículo 13.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

TÍTULO II

INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Capítulo I

Inmatriculación

Artículo 14.- Definición de inmatriculación

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta.

Artículo 15.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida, salvo que éste sea uno de sucesión hereditaria a título universal en el que no se individualice el bien;

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 15.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años

Para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años, se aplican las siguientes reglas:

a) No se requiere pluralidad de títulos para la inmatriculación cuando el título tiene por sí solo la antigüedad requerida. Tratándose de sucesión hereditaria sólo da mérito a inmatricular el testamento en el que se ha individualizado el predio transferido.

b) El cómputo del plazo de antigüedad se efectuará a partir de la fecha cierta del título en el que conste la adquisición. Tratándose del testamento al que se refiere el literal a) el plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador."

Artículo 16.- Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años

No se requieren títulos con una antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- a) Sentencia o acta notarial de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o acta notarial declarativa de prescripción adquisitiva de dominio;
- c) Resolución de aprobación del plano perimétrico de un predio de propiedad del Estado, expedido de conformidad con la normativa vigente;
- d) Resolución que disponga la incorporación de un predio a dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- e) Para el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas, planos, memorias descriptivas y actas de colindancia, elaborados de conformidad con la normatividad vigente;
- f) Otros que la ley determine. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 16.- Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años

No se requieren títulos con una antigüedad de cinco años cuando se trate de:

- a) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;
- b) Sentencia o, en el caso de la Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;
- c) Resolución de aprobación del plano perimétrico de un predio de propiedad del Estado, expedido de conformidad con la normativa vigente;
- d) Resolución que disponga la incorporación de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;
- e) Planos, memorias descriptivas y actas de colindancia, elaborados de conformidad con la normativa vigente, para el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas.

f) Otros que la ley determine.”

Artículo 17.- Contenido del asiento de inmatriculación

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 11, los siguientes:

- a. La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rural;
- b. El departamento, provincia y distrito donde se encuentra y código de ubigeo correspondiente;
- c. Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo), su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona, grupo, así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;
- d. Para el caso de predios rurales, se indicará: el área, linderos, colindancias, centroide, de ser el caso, código catastral, su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales. Asimismo, se consignará cualquier otra circunstancia que impida confundir con otro el predio que se inscribe, tales como, el nombre del sector, valle, pago o cualquier otro con que sea conocido el lugar donde se hallare, el nombre con el que sea o el que haya sido conocido el predio, los límites naturales o artificiales
- e. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito deberá indicarse los límites distritales correspondientes. Para efectos de lo establecido en el literal b), el Registrador consignará los distritos involucrados.

Artículo 18.- Presentación de plano de ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional

Para la inmatriculación de predios urbanos en zonas catastradas o en proceso de levantamiento catastral, además de los requisitos específicos establecidos en el presente reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 002-89-JUS. Tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas, se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas, se presentará el certificado catastral otorgado por la dependencia competente del Ministerio de Agricultura. Tratándose de predios ubicados en zonas no catastradas pero que cuentan con planos catastrales, se presentará el plano catastral del predio a inmatricular donde conste su código catastral. En ambos supuestos, se acompañará además la memoria descriptiva del predio firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, debidamente visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en el certificado o plano catastral respectivo.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas en áreas donde no existan planos catastrales, se presentará el plano del predio elaborado y firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, debidamente visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura.

Los planos a los que refiere el presente artículo deberán estar georeferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal.

Artículo 19.- Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales del dominio privado del Estado deberán presentarse los siguientes documentos:

a) Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse copia de la resolución o dispositivo que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados deberá presentarse copia del Decreto Supremo o dispositivo que haya declarado el abandono y la reversión del derecho de propiedad a favor del Estado;

b) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 20.- Inmatriculación a favor del Estado de predios rurales expropiados en los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción

Para la inmatriculación a favor del Estado de predios rurales expropiados en los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, deberá acompañarse las constancias expedidas por el organismo competente que acrediten la transferencia de propiedad a favor del Estado y la culminación del procedimiento de expropiación.

Artículo 21.- Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo 19, deberá acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

Artículo 22.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares, deberá presentarse:

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por el organismo competente. Dicha resolución deberá acompañarse de la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 23.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso con resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex - Dirección de Reforma Agraria o Asentamiento Rural;

b) Resolución que acredita la cancelación o la condonación de la deuda agraria;

c) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 24.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda

Para la inmatriculación de predios rurales de Reforma Agraria adjudicados a título oneroso sin resolución de cancelación o condonación de la deuda agraria, deberá presentarse:

- a) Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex - Dirección de Reforma Agraria o Asentamiento Rural;
- b) Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;
- c) Pruebas que acrediten la explotación directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 26 y 27 del Decreto Legislativo N° 667.
- d) Copia de los planos a los que se refiere el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

Por el mérito de los documentos señalados en los literales b) y c), el Registrador dará por cancelada o condonada la deuda agraria según corresponda, levantando la reserva de propiedad a favor del Estado.

Efectuada esta inscripción, el Registrador deberá comunicar la misma al organismo correspondiente del Sector Agrario.

Artículo 25.- Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria

Para la inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria, deberá adjuntarse:

- a) Formulario registral firmado por el solicitante y por verificador. El formulario será firmado también por notario y por el transferente, si contiene el contrato de transferencia a favor del solicitante;
- b) Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado; o en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;
- c) Copia de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo N° 667, según sea el caso.

Artículo 26.- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria

Para la inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria, deberá adjuntarse, además de los requisitos a que se refieren los literales a) y c) del artículo que antecede, títulos que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos cinco años. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado.

Artículo 27.- Predios expropiados

Si en cualesquiera de los casos a que se refieren los artículos 22, 23, 24 y 25, el predio rural se encontrase asentado sobre terrenos que hubiesen sido materia de expropiación en los últimos cinco

años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, dicho predio deberá constar en la relación de “Predios Rurales Expropiados y Transferidos en Propiedad a favor del Estado”, que para este efecto enviará el organismo competente al Registro, de conformidad con lo dispuesto por la Tercera Disposición Final del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 28.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Campesinas, se presentarán los siguientes documentos:

a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes debidamente representados, así como por el funcionario competente del Ministerio de Agricultura. Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyo mandato no se encuentra inscrito a la fecha de suscripción del acta, deberán acompañar además un acta de ratificación aprobada por la asamblea general. Cuando la colindancia sea con terrenos de propiedad del Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Nacionales designado para tal efecto.

b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente del Ministerio de Agricultura.

c) Memoria Descriptiva elaborada por el funcionario competente del Ministerio de Agricultura.

Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Nativas se presentarán los siguientes documentos:

a) Resolución de titulación expedida del Ministerio de Agricultura.

b) Plano georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales con la correspondiente memoria descriptiva, elaborados por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y las áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas

Para la inmatriculación del territorio de las Comunidades Nativas, se presentarán los siguientes documentos:

a) Título de propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura.

b) Plano georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, con la correspondiente memoria descriptiva, elaborado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y las áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad.”

Capítulo II

Habilitaciones Urbanas

Artículo 30.- Título que da mérito a la inscripción de la aprobación de habilitación urbana

La inscripción de la aprobación de la habilitación urbana se hará en mérito a los siguientes documentos:

a) Resolución de la municipalidad provincial que ratifica la aprobación de la municipalidad distrital o de la resolución expedida por la municipalidad provincial que aprueba la habilitación tratándose del cercado. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo Primero de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 237-2005-SUNARP-SN, publicada el 07 Setiembre 2005, cuyo texto es el siguiente:

" a) Resolución de la Municipalidad Distrital o, tratándose del cercado, de la Municipalidad Provincial por la que se aprueba la habilitación."

b) Plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales. Este plano deberá ser aprobado por la resolución a la que se refiere el literal a).

La resolución debe señalar el nombre de la urbanización, el número de las manzanas y de los lotes que integran cada manzana. Asimismo puede contener la autorización para construcción simultánea de vivienda y la autorización de venta garantizada de los lotes.

Artículo 31.- Inscripción de la aprobación de la habilitación por silencio administrativo positivo

Para inscribir la aprobación de la habilitación urbana por haber operado el silencio administrativo positivo debe presentarse:

a) Copia certificada de la resolución municipal que aprueba la habilitación, salvo que la Municipalidad Provincial actúe como primera y única instancia;

b) Copia certificada del plano de lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, presentado a la Municipalidad;

c) Copia certificada del oficio con la constancia de recepción de la Municipalidad Provincial, que acredite la fecha de presentación del expediente;

d) Constancia emitida por la municipalidad distrital o provincial si fuera el caso, certificando la falta de pronunciamiento dentro del plazo legal previsto. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 237-2005-SUNARP-SN, publicada el 07 Setiembre 2005, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 31.- Inscripción de la aprobación de la habilitación por silencio administrativo positivo.

Para inscribir la aprobación de la habilitación urbana por haber operado el silencio administrativo positivo previsto en el artículo 4 de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, salvo disposición distinta, debe presentarse:

a) Copia certificada de la solicitud de aprobación de la habilitación urbana, en la que se aprecie la fecha de recepción de la misma por la Municipalidad Distrital o, tratándose del cercado, por la Municipalidad Provincial.

b) Copia certificada del plano de lotización georreferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, presentado a la Municipalidad.

c) Cargo original de la comunicación fehaciente cursada a la Municipalidad Distrital o Provincial si fuera el caso, invocando la aplicación del silencio administrativo positivo.

d) Declaración jurada del habilitador, con firma notarialmente legalizada, respecto de la aplicabilidad del silencio administrativo positivo”.

Artículo 32.- Contenido del asiento de aprobación de habilitación urbana

El asiento de inscripción de la aprobación de la habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 11, según corresponda, los siguientes:

a) La autorización de venta garantizada y la autorización de construcción simultánea cuando la resolución así lo disponga.

b) El número y la fecha del plano de la habilitación y el nombre del profesional que lo autoriza.

c) Un cuadro general de datos técnicos en el que se precisen el área total del predio habilitado, número, denominación y área de cada una de las manzanas y lotes que la conforman, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

Artículo 33.- Habilitaciones urbanas sobre parte de un predio o cuando aquélla se refiera a un predio que abarque más de un distrito

Cuando la habilitación urbana comprenda sólo una parte del terreno se procederá a independizar la zona habilitada o por habilitar, cumpliéndose para este efecto con los requisitos establecidos por el presente Reglamento.

En el caso que una habilitación urbana, se encuentre ubicada en más de un distrito se procederá de la siguiente manera:

a) Si la resolución de la municipalidad provincial ratifica todas las resoluciones expedidas por las municipalidades distritales, abarcando la totalidad del predio inscrito, la habilitación se inscribirá en la partida del predio indicándose la ubicación distrital de las manzanas o lotes.

b) Si la resolución de la municipalidad provincial sólo ratifica algunas de las resoluciones expedidas por las municipalidades distritales, previamente se deberá independizar el área habilitada o por habilitar, dejando en la partida matriz el área no involucrada en el proceso de habilitación. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 237-2005-SUNARP-SN, publicada el 07 Setiembre 2005, cuyo texto es el siguiente:

" Artículo 33.- Habilitaciones urbanas sobre parte de un predio.

Cuando la habilitación urbana comprenda sólo una parte del terreno se procederá a independizar la zona habilitada o por habilitar, cumpliéndose para este efecto con los requisitos establecidos por el presente Reglamento."

Artículo 34.- Independización de áreas que integran la habilitación

Al inscribir la aprobación de la habilitación, el Registrador procederá a independizar los lotes que integran el área útil de la habilitación, incluyendo los lotes aportados para servicios públicos complementarios, precisando en el asiento respectivo el destino asignado a los mismos.

Asimismo se precisará en el asiento la etapa en la que se encuentra la habilitación.

Artículo 35.- Inscripción de transferencia de lotes que integran una habilitación urbana

Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación o en disposición distinta, se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras.

En el caso de las urbanizaciones populares, una vez inscrita la aprobación de la habilitación urbana, se podrán inscribir la primera y las sucesivas transferencias, así como los demás actos de disposición en forma definitiva.

Artículo 36.- Inscripción de la recepción de la habilitación urbana de tipo progresivo

Tratándose de habilitaciones urbanas de tipo progresivo para uso de vivienda, procede inscribir la recepción de obras mínimas de la habilitación y la autorización para la libre venta de los lotes. En las partidas correspondientes a cada uno de los lotes se consignará el carácter progresivo de la habilitación, dejando constancia de la existencia de obras pendientes, así como de las cargas impuestas.

La recepción de las obras posteriores de la habilitación se inscribirá luego de su ejecución, dejándose constancia en la partida matriz y en las partidas independizadas.

Artículo 37.- Anotación de la compraventa garantizada

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. Estando vigente la anotación preventiva se pueden anotar los actos posteriores de disposición, siempre que el único defecto sea la falta de recepción de obras.

La anotación preventiva a que se refiere este artículo es de duración indeterminada.

Las transferencias de propiedad contenidas en las compraventas garantizadas, se inscribirán en forma definitiva en las correspondientes partidas independizadas, simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

Artículo 38.- Independización de lotes de habilitaciones urbanas que cuentan con aprobación de estudios preliminares o proyectos definitivos.

En el supuesto del literal b) del artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 26878, para la inscripción de la etapa de la aprobación de la habilitación y la independización de los predios conformantes de la urbanización, en mérito de estudios preliminares o de proyectos definitivos aprobados antes de la vigencia de dicha Ley, se acreditará que la resolución se encuentra consentida a través de la constancia expedida por la entidad que conoció del trámite o por la Municipalidad correspondiente.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, se adjuntará el plano de lotización, salvo que éste se encuentre en el título archivado que dio mérito a la inscripción de los estudios preliminares o los proyectos definitivos, en su caso.

Artículo 39.- Suspensión de la inscripción de lotes en Urbanizaciones Populares

La suspensión de inscripción a que se refiere el artículo 21 del D.S. N° 031-99-MTC, sólo procederá respecto de los lotes que forman parte del área que se encuentra parcialmente fuera del terreno de la urbanización popular, siempre que el presentante o habilitador exprese su conformidad. No procede cuando los lotes se encuentran totalmente fuera del terreno de la urbanización popular.

El Registrador al inscribir la habilitación, dejará constancia en la partida matriz de ésta la suspensión a que se refiere el primer párrafo, precisando el lote cuya inscripción ha sido suspendida, con indicación de la manzana a la que pertenece.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores se aplica a la inscripción de la aprobación y, en su caso, de la recepción de obras de las demás habilitaciones urbanas.

Artículo 40.- Compensación de áreas

Cuando la resolución municipal respectiva comprenda áreas sujetas a futura compensación, ésta no constituye acto previo para la aprobación o recepción de obras.

La inscripción de la habilitación de estas áreas, se realizará simultáneamente a la inscripción del acuerdo de compensación de áreas.

Artículo 41.- Recepción de obras

Cuando el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones, la recepción de obras de la habilitación urbana se inscribirá en mérito a la respectiva resolución de la municipalidad distrital. En caso contrario, la inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a la resolución de la municipalidad provincial que ratifica la expedida por la municipalidad distrital.

Para la inscripción de la recepción de obras no es requisito la inscripción previa de la aprobación de la habilitación. Al inscribir la recepción de obras, simultáneamente, el registrador deberá independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 237-2005-SUNARP-SN, publicada el 07 Setiembre 2005, cuyo texto es el siguiente:

" Artículo 41.- Recepción de obras.

Cuando el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones, la recepción de obras de la habilitación urbana se inscribirá por el sólo mérito de la respectiva resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda. En caso contrario, la inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a la resolución favorable de la Municipalidad Distrital o Provincial en su caso, acompañada del plano de replanteo, el mismo que deberá cumplir con las mismas exigencias establecidas en el literal b) del Art. 30.

Para la inscripción de la recepción de obras no es requisito la inscripción previa de la aprobación de la habilitación.

Al inscribir la recepción de obras, simultáneamente, el Registrador deberá independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad”.

Artículo 42.- Inscripción definitiva por recepción de obras

Al inscribir la recepción de obras en la partida matriz, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de inscripción definitivo en las partidas independizadas.

En el caso que en la resolución de recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de lotes que se encuentren inscritos a favor de terceros, el registrador procederá a inscribir la recepción de obras, modificando dichos datos en la partida correspondiente a cada lote, salvo que la variación se refiera al número de lote y de la resolución respectiva no fluya con claridad la correspondiente numeración anterior, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular del lote.

Cuando el cambio de numeración implique también cambio de titularidad, se requerirá la presentación de los documentos que acrediten el citado cambio de titularidad.

Artículo 43.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la aprobación de la habilitación y el reglamento interno.

Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

Capítulo III

Inscripciones referidas a posesiones informales

Artículo 44.- Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal debe presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;
- b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales.

Artículo 45.- Inscripción de plano de trazado y lotización

Para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal, previamente deberá encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización, expedida por el organismo competente;
- b) Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya una relación de las manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización deberá incluirse, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida, deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

Artículo 46.- Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios, siempre que la titularidad esté registrada a favor de dicho organismo.

Si la titularidad del predio no está registrada a favor de dicho organismo, deberá contarse con la autorización expresa de los titulares del predio.

Artículo 47.- Libre transferencia de predios

Inscrito el plano de trazado y lotización de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen.

Artículo 48.- Suspensión del proceso de saneamiento físico legal

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Artículo 49.- Inscripción de posesiones informales en predios de propiedad privada

En los casos de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo formalizador competente promueva la conciliación, para proceder a la inscripción del plano perimétrico, plano de trazado y lotización, independización o acumulación, además de los requisitos señalados en el presente Reglamento, deberá adjuntarse la autorización del propietario, la que no requerirá inscripción en el Registro de Mandatos.

La autorización a que se refiere el párrafo anterior constará en documento privado con firmas legalizadas ante notario o en el acta de conciliación.

Artículo 50.- Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas arqueológicas

En el caso que el predio matriz de un asentamiento humano se encuentre ubicado en una zona arqueológica de emergencia, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

Capítulo IV

Parcelación de predios rurales

Artículo 51.- Parcelación del territorio de Comunidades Campesinas de la Costa

Para la inscripción de la parcelación del territorio de una Comunidad Campesina de la Costa, prevista en el literal a) del artículo 10 de la Ley N° 26505, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que el derecho de propiedad de la comunidad campesina se encuentre inscrito en el Registro de Predios;
- b) Que se presente formulario registral suscrito por el representante legal de la comunidad campesina y por verificador;
- c) Previa inscripción en el Registro de Personas Jurídicas del acta de acuerdo de la asamblea general de la comunidad en la que debe constar el acuerdo de parcelación debidamente aprobado por

el cincuenta por ciento de los comuneros que ejercen la posesión por más de un año, el área materia de parcelación y número de parcelas;

d) Para el caso de adquisición por comuneros no poseedores o terceros, previamente se inscribirá el acta de acuerdo de adjudicación aprobado por el cincuenta por ciento de los miembros asistentes a la asamblea, de acuerdo con el quórum establecido en su Estatuto, así como el área materia de adjudicación;

e) Plano de la parcelación levantado por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura.

Para la inscripción simultánea de la propiedad individual se presentará además:

a) Contrato otorgado por el presidente de la Comunidad o formulario registral de transferencia;

b) Certificados catastrales expedidos por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“CAPITULO IV: INDEPENDIZACION Y PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES”

“Artículo 51.- Independización de parcelas individuales en territorio de Comunidades Campesinas de la Costa

Para la independización de parcelas del territorio de Comunidades Campesinas de la Costa, adjudicadas según lo previsto en el Artículo 8 de la Ley N° 26845, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

a) Que el derecho de propiedad de la Comunidad Campesina se encuentre inscrito en el Registro de Predios;

b) Que se presente formulario registral a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, suscrito por el representante legal de la Comunidad Campesina y por verificador autorizado por el organismo competente;

c) Previa inscripción en el Registro de Personas Jurídicas del acta de acuerdo de asamblea general de la Comunidad, en la que debe constar el acuerdo de adjudicación respectivo, debidamente aprobado por el cincuenta por ciento de los comuneros asistentes que ejercen la posesión por más de un año; o, por el treinta por ciento de los comuneros calificados asistentes a la asamblea general, según corresponda, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley N° 26845;

d) Plano catastral y memoria descriptiva levantados y visados por el organismo competente.

Para la inscripción simultánea de la propiedad individual se presentará además, el contrato de transferencia otorgado por el presidente de la Comunidad y los certificados catastrales expedidos por el organismo competente.”

Artículo 52.- Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas

Para la inscripción de la parcelación del predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios;
- b) Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Junta o Asamblea General con el voto conforme de no menos de dos tercios de sus socios hábiles;
- c) Que se presente el formulario registral firmado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, por notario y por verificador;
- d) Que se adjunte copia certificada del Acta de la Asamblea General de los miembros de la Empresa Campesina Asociativa en que conste el acuerdo de parcelación;
- e) Copia del plano de parcelación de acuerdo a lo dispuesto por el Capítulo Quinto del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 53.- Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero.

Para la independización y la inscripción del derecho de propiedad de la parcela transferida al socio o al trabajador estable de la Empresa Campesina Asociativa, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que se encuentre inscrita la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa;
- b) Que se presente el formulario registral firmado por el solicitante por notario público, acompañado de copia simple del documento en que conste la transferencia de propiedad de la parcela a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

Si el formulario registral contiene el contrato de transferencia deberá ser firmado también por los representantes de la Empresa Campesina Asociativa cuya representación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas;

De solicitarse la inscripción de la edificación, el formulario registral deberá ser firmado también por verificador.

Artículo 54.- Inscripción simultánea.

La inscripción del derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa sobre el predio rural, de la parcelación, así como la independización registral de las parcelas y la inscripción del derecho de propiedad de los parceleros podrán solicitarse en forma conjunta por el o los parceleros o por la empresa asociativa, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Capítulo V

Independización

Artículo 55.- Definición de Independización

Es el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Dicho acto registral se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo o, en su caso, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que dan lugar a la misma.

El Registrador, al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada.

En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita, deberá describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.

Artículo 56.- Requisitos de la Independización

Todo título que da mérito a una independización deberá contener el área que se desmembra y el área remanente, precisando sus linderos y medidas perimétricas, acompañando el respectivo plano de independización autorizado por el profesional competente.

Cuando como consecuencia de la independización solicitada, se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones

Artículo 57.- Título que da mérito a la independización de predio urbano

La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) Resolución municipal de subdivisión y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos, el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción independizada como del remanente;

b) Planos y códigos catastrales a que se refiere el Decreto Supremo N° 002-89-JUS o la constancia negativa de catastro.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma legalizada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

Si para inscribir una resolución judicial resulta necesario desmembrar un predio urbano, deberán cumplirse con los requisitos establecidos en el primer párrafo; salvo que el proceso comprenda también la subdivisión del predio.

Artículo 58.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 57. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública, acompañado de los siguientes documentos:

a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;

b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Sólo procederá la inscripción cuando el área y frente de los predios resultantes no sean inferiores al lote normativo. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 58.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 57. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública, acompañado de los siguientes documentos:

a) Plano de independización en el que conste el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del área remanente;

b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Si alguno de los sublotos resultantes tiene un área o frente inferior a los establecidos para el lote normativo, sólo procederá la inscripción cuando dicho sublote cuente con edificación. En este caso, se inscribirá la transgresión como carga.”

Artículo 59.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso

La independización, sin cambio de uso, de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) Resolución municipal de independización y los planos que forman parte de la misma, debiendo precisarse en estos últimos, el área, linderos y medidas perimétricas, tanto de la porción independizada como del remanente;

b) Anteproyecto o proyecto de diseño urbano que hubiere sido aprobado.

Sea que la independización se efectúe con obras o sin ellas, la inscripción de la resolución que aprueba el proyecto se inscribirá en la partida matriz y simultáneamente se independizarán las parcelas correspondientes en partidas independientes, precisándose el futuro destino urbanístico para el cual ellas son independizadas. Sin embargo, en el caso de independizaciones con obras no se inscribirán transferencias de las mismas hasta en tanto no se inscriba la recepción de obras y autoriza la libre venta de las parcelas.

Las limitaciones que resulten del anteproyecto de diseño urbano serán inscritas en el rubro cargas y gravámenes de las partidas registrales de cada una de las parcelas aprobadas.

Lo dispuesto en este artículo no se aplica tratándose de predios del Estado, en cuyo caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63.

Artículo 60.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley N° 27157

Para la independización de unidades inmobiliarias bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, o de independización y copropiedad, se presentarán los siguientes documentos:

a) Reglamento interno;

b) Solicitud suscrita por el titular del predio, con firma legalizada, en la que conste el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes;

c) Plano de independización donde se grafiquen las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale estar sometido al régimen al que esta sujeta, relacionándola con la partida matriz.

Artículo 61.- Independización de predio rural

La independización de predios rurales se realiza en mérito a formulario registral otorgado por el propietario y el Verificador, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 56, acompañados de los certificados o planos según los casos siguientes:

1. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas catastradas, se requieren los certificados catastrales del área a independizar y del área remanente, acompañados del plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en los certificados catastrales;

2. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas no catastradas pero cuenta con plano catastral, se requieren el plano catastral del área a independizar en el que conste su código catastral, plano catastral del área remanente y el plano de independización firmado por verificador en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas de los predios resultantes, debidamente visado por el órgano competente, salvo que dicha información se encuentre contenida en el plano catastral respectivo;

3. Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en zonas no catastradas y no cuenta con plano catastral, se requieren el plano firmado por verificador donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área independizada como del área remanente debidamente visado por el órgano competente.

Artículo 62.- Traslado de cargas y gravámenes a las partidas de independización o acumulación

Las cargas y gravámenes inscritos en la partida matriz cuya cancelación no se encuentre inscrita se trasladarán a las partidas independizadas, siempre que afecten a estos predios.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica en caso de acumulación de predios.

Artículo 63.- Documento supletorio que da mérito a la independización

La independización se realizará, salvo disposición distinta, en mérito a documento privado con firmas legalizadas notarialmente, otorgado por el propietario.

Tratándose de bienes del Estado, el referido documento será otorgado por el funcionario autorizado. No se requerirá legalización notarial.

Capítulo VI

Acumulación

Artículo 64.- Inscripción de acumulación

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria, y se efectuará comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos inmuebles. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados mediante anotación en que se indique la partida donde quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

- a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad;
- b) Pertenezcan al mismo propietario;
- c) Sea solicitada por el propietario de los inmuebles en mérito a documento privado con firma legalizada notarialmente, otorgado por el propietario, que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos; el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación;
- d) Plano de acumulación, autorizado por el profesional competente;
- e) Tratándose de predios urbanos, los planos y códigos catastrales o la constancia negativa de catastro a que se refiere el D.S. 002-89-JUS, según sea el caso.

Tratándose de bienes del Estado, el documento al que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado. No se requerirá legalización notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

La acumulación deberá practicarse en una nueva partida, donde se deje constancia de las partidas que son materia de acumulación. Asimismo, se procederá a cerrar las partidas acumuladas, salvo que exista área remanente sobre dichas partidas.

Artículo 65.- Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales

En el caso de acumulación de predios rurales, además de cumplir los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 64, se presentará el formulario registral firmado por el propietario y por el verificador, conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, acompañados de los certificados o planos según los casos siguientes:

1. Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en zonas catastradas, se presentará el certificado catastral del predio resultante, acompañado del plano de acumulación firmado por Verificador y visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios que se acumulan como del predio resultante;
2. Cuando los predios objeto de acumulación se encuentren ubicados en zonas no catastradas pero cuenten con plano catastral, se presentará el plano catastral del área resultante y el plano de acumulación firmado por Verificador y visado por el órgano competente, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios que se acumulan como del predio resultante, salvo que estos datos se encuentren contenidos en el plano catastral respectivo;
3. Cuando los predios objeto de acumulación se encuentren ubicados en zonas no catastradas y no cuenten con plano catastral, se presentará el plano firmado por verificador donde se indique el área,

linderos y medidas perimétricas, tanto de las áreas objeto de acumulación como del área resultante debidamente visado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura.

Artículo 66.- Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares

En los casos en los que dos o más de los predios materia de acumulación estén gravados con alguna hipoteca u otro derecho real de garantía, sólo procederá la acumulación si en la solicitud presentada por el propietario, o en documento adjunto al mismo, consta además la intervención de todos los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando precisa y claramente su conformidad con la acumulación, incluyendo sus firmas legalizadas notarialmente.

En el caso de que los predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte el documento en el que conste la conformidad del Juzgado, Sala o entidad administrativa que ordenó extender la anotación de la medida cautelar, salvo que la medida cautelar anotada no pierda prioridad como consecuencia de la acumulación.

En estos casos, la prioridad de los gravámenes o medidas cautelares estará determinada por la fecha del respectivo asiento de presentación, salvo pacto distinto o resolución judicial que disponga una variación en la prelación del rango.

Capítulo VII

Reglamento Interno

Artículo 67.- Inscripción de acto previo al reglamento interno

Para la inscripción de Reglamento Interno deberá inscribirse previamente la respectiva declaratoria de fábrica de la edificación, salvo disposición expresa en contrario.

Artículo 68.- Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y común deberá contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles, si los hubiere, el régimen de la Junta de Propietarios y la remisión al título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extiende al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.

Artículo 69.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a documento privado con firmas legalizadas por Notario.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica, en mérito al formulario registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede regularizarse también la inscripción del reglamento interno, aun cuando quien tramite la regularización sea el único propietario de la edificación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 69.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a documento privado con firmas legalizadas por Notario.

En caso que el reglamento interno esté contenido en el Formulario Único Oficial (FUO), se requerirá legalización notarial de firmas.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica, en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aún cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.” ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 049-2005-SUNARP-SN, publicada el 28 Febrero 2005, modificación que entrará en vigencia a los 7 días calendario contados desde la publicación de la citada Resolución, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 69.- Formalidad del reglamento interno

El reglamento interno se inscribirá en mérito a documento privado con firmas legalizadas por Notario.

En caso que el reglamento interno esté contenido en el Formulario Único Oficial (FUO), se requerirá legalización notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, se realizará en mérito a la Resolución de la Gerencia de Titulación de COFOPRI que lo apruebe.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica, en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley N° 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aún cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación".

Artículo 70.- Inscripción de junta de propietarios

Sólo son inscribibles en la partida matriz de la edificación sujeta al Reglamento Interno, la junta de propietarios y la designación de su presidente, que conste en dicho reglamento. Este último acto también podrá inscribirse en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Artículo 71.- Inscripción simultánea de independización

La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, al solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el interesado deberá presentar, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización.

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida, el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de ésta y las cargas que afecten a toda la edificación. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 049-2005-SUNARP-SN, publicada el 28 Febrero 2005, modificación

que entrará en vigencia a los 7 días calendario contados desde la publicación de la citada Resolución, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 71.- Inscripción simultánea de independización

La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, al solicitar la inscripción del Reglamento Interno, el interesado deberá presentar, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización, salvo en el caso del tercer párrafo del artículo 69, en cuyo caso bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente, el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

Independizadas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sólo se mantendrán en la partida matriz las zonas comunes, inscribiéndose en dicha partida, el Reglamento Interno y sus modificaciones, la Junta de Propietarios, la designación del Presidente de ésta y las cargas que afecten a toda la edificación".

Capítulo VIII

Inscripción de Declaratoria de Fábrica y Declaratoria de Demolición

Artículo 72.- Normativa aplicable al título que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica

La inscripción de la declaratoria de fábrica se efectuará en mérito a los instrumentos otorgados de conformidad con las normas vigentes a la fecha de la declaración de la misma.

Artículo 73.- Documentos que dan mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a:

a) Escritura Pública en la que obre inserta, o a la que se acompañe, el respectivo Certificado de Conformidad de obra, expedido según la normatividad aplicable al caso concreto.

b) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones, a que se refiere la Ley 27157.

c) Formulario Único Oficial, a que se refiere la Ley N° 27157.

d) Formulario Registral al que se refiere la Quinta Disposición Final del Decreto Legislativo N° 667.

e) Otros, señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos arriba señalados deberá acompañarse de los anexos que la normatividad aplicable requiera, así como el plano de ubicación y localización, y el plano de distribución por pisos o niveles.

En el caso de demolición total, no será indispensable la presentación del plano de distribución.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica, además, deberá adjuntarse la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados, y el plano de distribución de la edificación resultante. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 049-2005-SUNARP-SN, publicada el 28 Febrero 2005, modificación que entrará en vigencia a los 7 días calendario contados desde la publicación de la citada Resolución, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 73.- Documentos que dan mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición

La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a los siguientes documentos:

a) Escritura Pública en la que obre inserta, o a la que se acompañe, el respectivo Certificado de Conformidad de obra, expedido según la normatividad aplicable al caso concreto;

b) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones, a que se refiere la Ley N° 27157;

c) Formulario Único Oficial, a que se refiere la Ley N° 27157;

d) Formulario Registral al que se refiere la Quinta Disposición Final del Decreto Legislativo N° 667.

e) Resolución de la Gerencia de Titulación de COFOPRI, expedida al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado;

f) Otros, señalados en normas especiales".

Artículo 74.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción deberá contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el instrumento que da mérito a la inscripción, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes.

En los casos en los que en la declaratoria intervengan ambos cónyuges y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble, por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Artículo 75.- Inscripción por única vez de la declaratoria de fábrica en vía de regularización

La declaratoria de fábrica en vía de regularización otorgada al amparo de lo dispuesto en el Título I de la Ley N° 27157, debe comprender todas las edificaciones existentes al 20 de julio de 1999, no procediendo la inscripción de una segunda regularización.

Artículo 76.- Inscripción de carga

Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

El Registrador sólo podrá formular observaciones cuando del Informe Técnico del Verificador y demás documentación que se acompaña fluya información contradictoria.

Artículo 77.- Traslado de carga técnica

Al independizar las distintas unidades inmobiliarias en partidas individuales, se trasladarán las cargas técnicas que afecten a la totalidad de la edificación.

Cuando se acredite que la carga afecta sólo algunas de las unidades que se independizan, ésta se trasladará a la partida independizada que corresponda.

En el caso de la regularización de una edificación de la cual ya se hubieran independizado con anterioridad unidades inmobiliarias, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida de la unidad inmobiliaria independizada materia de regularización.

Artículo 78.- Levantamiento de la carga técnica

Las cargas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser el caso, de la documentación adicional que lo corrobore.

Capítulo IX

Pre-declaratoria de fábrica, pre-reglamento interno y pre-independizaciones

Artículo 79.- Documentos que dan mérito a la anotación preventiva de pre-declaratoria de fábrica

Para la anotación preventiva de la pre-declaratoria de fábrica, salvo disposición distinta, se presentarán los siguientes documentos:

- a) La copia certificada del Formulario Único Oficial (FUO)- Parte 1;
- b) El Anexo C del Formulario Único Oficial (FUO)- Parte 1;
- c) Los planos de ubicación y localización, y de distribución que forman parte del expediente de licencia.

Artículo 80.- Documentos que dan mérito a la anotación preventiva de pre-reglamento interno y pre-independizaciones

El pre-reglamento interno y las pre-independizaciones se anotarán en mérito a escritura pública o formulario registral, según sea el caso.

El Registrador al extender la anotación preventiva del pre-reglamento interno, procederá a anotar simultáneamente las pre-independizaciones. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 80.- Documentos que dan mérito a la anotación preventiva de pre-reglamento interno y pre-independizaciones

El prerreglamento interno y las pre-independizaciones se anotarán en mérito a documento privado con firmas legalizadas por Notario.

El Registrador, al extender la anotación preventiva del prerreglamento interno, procederá a anotar simultáneamente las pre-independizaciones”

Artículo 81.- Contenido del asiento de la pre-declaratoria de fábrica

En el asiento de pre-declaratoria de fábrica deben consignarse los siguientes datos:

- a) El propietario del proyecto;
- b) La distribución de ambientes;
- c) El área techada por pisos;
- d) El área libre del primer piso;
- e) El instrumento que da mérito a la anotación;
- f) El nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica;
- g) El carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y el plazo de vigencia de la anotación;
- h) Otros datos relevantes.

Artículo 82.- Contenido del asiento de pre-reglamento interno y pre-independizaciones

El asiento de pre-reglamento interno contendrá, además de los datos a que alude el artículo 68, el carácter preventivo del asiento, el plazo de su vigencia y la norma que autoriza su extensión.

En las partidas pre-independizadas se consignarán, además de los datos previstos en el artículo 17, los indicados en el párrafo anterior.

Artículo 83.- Vigencia y prórroga de las anotaciones de pre-declaratoria de fábrica, pre-reglamento interno y las pre-independizaciones

La vigencia de la anotación de la pre-declaratoria de fábrica, del pre-reglamento interno y de las pre-independizaciones es la establecida en la norma que autoriza su extensión. En los casos que proceda la prórroga, ésta se anota en mérito del documento privado con firmas legalizadas otorgado por el propietario del terreno, cualquiera de los adquirentes de las unidades inmobiliarias pre-independizadas o el tercero cuyo derecho emane de la partida independizada, acompañado de la documentación pertinente.

Si durante la vigencia de las anotaciones aludidas en el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, las anotaciones caducarán de pleno derecho, no siendo necesaria la extensión de un asiento de cancelación.

Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas de conformidad con las normas que sobre el particular expida la SUNARP.

Artículo 84.- Anotaciones en las partidas pre-independizadas

Una vez pre-independizadas las unidades inmobiliarias, mientras estén vigentes las anotaciones respectivas, podrán anotarse la compraventa u otro acto análogo por el que el edificador se obligue a transferir la propiedad de las mismas así como las posteriores compraventas, la cesión de posición

contractual, la cesión de derechos u otros actos similares, salvo que por disposición contractual se haya establecido la prohibición de practicar dichos actos.

Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al caducar la anotación de las respectivas pre-independizaciones. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 84.- Anotaciones en las partidas pre-independizadas

Una vez pre-independizadas las unidades inmobiliarias, mientras estén vigentes las anotaciones respectivas, podrán anotarse la compraventa u otro acto análogo por el que el edificador se obligue a transferir la propiedad de las mismas así como las posteriores compraventas, la cesión de posición contractual, la cesión de derechos u otros actos similares.

Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al caducar la anotación de las respectivas pre-independizaciones”.

Artículo 85.- Conversión en inscripción de la pre-declaratoria de fábrica, el pre-reglamento interno y las pre-independizaciones

Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la pre-declaratoria anotada, para su conversión en inscripción, deberán presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. Simultáneamente se convertirán en inscripción los asientos relativos al pre-reglamento interno y las pre-independizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados.

En los casos en los que no exista conformidad con la predeclaratoria de fábrica, se presentarán además los documentos aclaratorios o modificatorios del pre-reglamento interno, de las pre-independizaciones y de los demás actos anotados que sean necesarios.

Capítulo X

Jurisdicción, nomenclatura y numeración

Artículo 86.- Inscripción de jurisdicción

La inscripción de la jurisdicción distrital de un predio se efectuará, alternativamente, en mérito a:

- a) Resolución municipal o Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
- b) Ley que aprueba la demarcación territorial respectiva, en los casos regulados en la Ley N° 27795.
- c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Artículo 87.- Nomenclatura

La inscripción de la nomenclatura vial se efectúa en mérito a resolución o certificado de nomenclatura, expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

Artículo 88.- Numeración

La inscripción de la numeración se realiza en mérito a resolución o certificado de numeración, expedidos por la municipalidad distrital respectiva.

La inscripción de la fábrica no constituye acto previo para la inscripción de la numeración, salvo que se trate de numeración interna.

TITULO III

Transferencias de Dominio

Artículo 89.- Contenido del asiento de inscripción de compraventa

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. Si no se hubiera pagado totalmente el precio, se especificará la forma y el plazo de pago, extendiéndose simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, se dejará constancia en el asiento, cuando conste del título, si fue pagado con dinero de terceros, en cuyo caso se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

Artículo 90.- Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de dominio y arrendamiento venta

En el caso de contrato de compraventa con pacto de reserva de propiedad registrado previamente en el rubro de cargas y gravámenes, para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente, se presentará escritura pública o formulario registral otorgada por el acreedor, declarando que se ha cancelado el importe del precio convenido o, en todo caso, que ha operado la transferencia.

Cuando aún no hubiera operado la transferencia, sólo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes.

Lo dispuesto en el primer párrafo se aplica a los contratos de arrendamiento que conlleven la transferencia de propiedad luego del pago de determinado número de rentas.

Artículo 91.- Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero

Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o formulario registral de transferencia otorgada por las partes, en los que obre inserto o se adjunte el documento a través del cual el arrendatario comunica al arrendador que hace efectivo su derecho de opción de compra.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto por el artículo 136. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 91.- Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero.

Para inscribir la transferencia de propiedad a favor del adquirente en el caso de arrendamiento financiero, se presentará la escritura pública o formulario registral de transferencia otorgada por las partes.

El contrato de arrendamiento financiero se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes conforme a lo dispuesto por el artículo 136.”

Artículo 92.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 11, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

Artículo 93.- Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente, se inscribe en mérito a formulario registral o escritura pública otorgada por estos, según el caso, y por los sucesores del causante.

Artículo 94.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral correspondiente se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que dichas transferencias consten en escritura pública o formulario registral legalizado por notario y no perjudiquen a terceros.

Artículo 95.- Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción

La circunstancia de que en el título presentado se deje constancia de la existencia o inexistencia de cargas y gravámenes contrariamente a lo que aparece inscrito en la partida registral, no impide la inscripción de la transferencia ni afecta la prelación que otorga el Registro.

Artículo 96.- Transferencia de terreno con edificación no inscrita

En los casos de transferencia de terreno con edificación no inscrita, para la inscripción de la transferencia del terreno no constituye obstáculo que en el título se haya consignado que también es objeto de la transferencia la edificación no inscrita.

Artículo 97.- Efectos cancelatorios de la entrega de títulos valores

En los contratos de compraventa o permuta en los que aparezca la entrega de títulos valores por parte del adquirente, dicha entrega sólo surtirá los efectos del pago cuando el transferente lo hubiera declarado así en forma expresa; en caso contrario, el registrador procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal respectiva.

Artículo 98.- Cláusula resolutoria expresa

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a título otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho de resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

Artículo 99.- Transferencia por dación en pago o permuta

Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si cualquiera de los adquirentes queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva,

salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. En el caso de dación en pago se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.

Artículo 100.- Transferencia por sucesión hereditaria

Para la inscripción de una transferencia por sucesión hereditaria, deberá verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales del lugar de ubicación del predio.

Inscrita la sucesión intestada o la ampliación del testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio, se podrá realizar en mérito al mismo título que dio lugar a la inscripción de aquélla. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

Artículo 101.- Transferencia por fenecimiento de la sociedad de gananciales

La inscripción de la transferencia por fenecimiento de la sociedad de gananciales se realiza en mérito del documento que contiene la liquidación de la sociedad.

Para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, debe verificarse que se haya inscrito previamente fenecimiento de la sociedad de gananciales en el Registro de Personas Naturales del lugar de ubicación del predio.

Artículo 102.- Inscripción de renuncia de herencia

Para la inscripción de la renuncia de herencia, constituye acto previo la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria o intestada.

Artículo 103.- Donación

La donación se inscribirá en mérito a escritura pública. En el asiento se hará constar el valor del predio y, en su caso, las cargas que ha de satisfacer el donatario.

Cuando se trate de un anticipo de legítima a favor de un heredero forzoso, debe acreditarse dicha condición con la partida respectiva expedida por el Registro Civil, lo que podrá adjuntarse en copia legalizada o insertarse en el documento correspondiente, según el caso.

El derecho de reversión se inscribirá en asiento independiente.

Artículo 104.- Inscripción de reversión y de la revocatoria de donación

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria, además, se acreditará haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil.

Artículo 105.- Inscripción de la transferencia por aporte

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 105.- Inscripción de la transferencia por aporte

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de una sociedad, como consecuencia de un aporte, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la constitución de la sociedad, aumento de capital o pago de capital, según sea el caso, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema de Diario lo permita, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 35 del Reglamento del Registro de Sociedades.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad, deberá constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del predio.”

Artículo 106.- Transferencia por fusión, escisión y reorganización simple.

La inscripción de transferencias por fusión, escisión y reorganización simple de las sociedades, se rige por lo dispuesto en los artículos 123, 129 y 134 del Reglamento del Registro de Sociedades, respectivamente.

Artículo 107.- Transferencia de propiedad en el mandato sin representación

La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante, se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia. En el caso que el mandato sin representación estuviese inscrito en el Registro correspondiente, bastará la participación unilateral del mandante. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 107.- Transferencia de propiedad en el mandato sin representación

La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante, se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia. En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado, bastará la participación unilateral del mandatario.”

Artículo 108.- Expropiación

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se efectuará en mérito a la escritura pública o al formulario registral respectivo, debiendo consignarse la ley autoritativa de la expropiación, la norma legal que la ejecuta, el monto de la indemnización justipreciada precisando si fue pagada o consignada.

Simultáneamente a la inscripción de la transferencia, el Registrador procederá a cancelar los asientos de inscripción de los derechos reales y personales que resulten incompatibles con la expropiación.

TÍTULO IV

Cargas y Gravámenes

Artículo 109.- Inscripción de hipoteca

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) La obligación determinada o determinable que garantiza; y,
- c) La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando corresponda.

Artículo 110.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca, en los casos de los numerales 1 y 3 del artículo 1122 del Código Civil, será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca.

Artículo 111.- Cancelación de hipotecas trasladadas a partidas independizadas

La cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará lugar, además, a la cancelación de las hipotecas trasladadas a las partidas individuales independizadas de ésta.

Artículo 112.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que las originó. Se encuentran comprendidas dentro de dicho plazo las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución inmediata.

En el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del respectivo título.

El plazo de caducidad previsto en el párrafo anterior no es aplicable a los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Artículo 113.- Asiento de cancelación de gravámenes

El asiento de cancelación de la inscripción de un gravamen por caducidad, sólo se extenderá a solicitud de parte; para tal efecto se requiere la presentación de una declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido.

Artículo 114.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad

No están comprendidas entre las sentencias y resoluciones a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, las sentencias y autos que declaran o constituyen derechos que tengan la calidad de cosa juzgada.

Artículo 115.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero

Las garantías reales constituidas a favor de empresas del sistema financiero se rigen por lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702.

En los casos de extinción de las empresas aludidas en el párrafo anterior, el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 3 de la Ley No. 26639, se cuenta desde la inscripción de la extinción de la

entidad acreedora, salvo que ésta haya cedido la garantía real constituida a su favor a otra entidad financiera y dicha cesión se encuentre inscrita. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 115.- Garantías constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero.

Las garantías reales constituidas a favor de empresas del sistema financiero se rigen por lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley N° 26702.

En los casos de extinción de las empresas aludidas en el párrafo anterior, si el plazo del crédito garantizado hubiera vencido con anterioridad a la extinción, el plazo de caducidad a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, se cuenta desde la inscripción de la extinción de la entidad acreedora, salvo que ésta haya cedido la garantía real constituida a su favor a otra entidad financiera y dicha cesión se encuentre inscrita.”

Artículo 116.- Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley 26639

El plazo de caducidad establecido en el artículo 3 de la Ley 26639, no es de aplicación a los gravámenes y restricciones a las facultades del titular, que por su naturaleza no caducan.

Se hace extensivo lo dispuesto en el párrafo anterior a las cargas a que se refieren los artículos 76 y 77 del presente Reglamento.

Artículo 117.- Inscripción de cargas administrativas

Tratándose de bienes de propiedad estatal, las resoluciones administrativas que restrinjan o condicionen su disposición podrán ser inscritas como cargas en la partida respectiva. Cuando las cargas no se refieran a la totalidad del predio, no se requerirá la independización previa.

Las cargas a las que se refiere el primer párrafo podrán ser canceladas en mérito a la resolución administrativa expedida por el titular del inmueble.

Artículo 118.- Renovación de los asientos de inscripción

La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará en mérito a la escritura pública otorgada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe obrar inserta su declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

Las inscripciones de las demandas, sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo podrán ser renovadas en mérito a mandato judicial expreso. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 118.- Renovación de los asientos de inscripción

La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior, se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma legalizada, en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido.

El asiento de renovación de las inscripciones de las demandas, sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.”

Artículo 119.- Caducidad del asiento renovado

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 118 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

Artículo 120.- Efectos de la inscripción de la modificación de los actos

Cuando se inscriba una modificación de los actos constitutivos de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito a los que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, el plazo de caducidad del asiento se cuenta con referencia al título modificatorio respectivo y no al título modificado.

En los casos en que la modificación consista en la renovación de la obligación garantizada, el plazo de caducidad se contará desde la nueva fecha de vencimiento de la obligación de acuerdo con lo pactado en el respectivo título.

Artículo 121.- Inscripción de anticresis

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

- a) El monto de la deuda garantizada;
- b) La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte;
- c) La fecha de vencimiento de la deuda garantizada;
- d) La fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando corresponda. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 121.- Inscripción de anticresis

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

- a) El monto de la deuda garantizada;
- b) La renta del inmueble y la tasa de interés que se pacte;
- c) La fecha de vencimiento de la deuda garantizada.”

Artículo 122.- Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor

Para extender el asiento de cancelación de una anticresis, en los casos de los numerales 1 y 3 del artículo 1090 del Código Civil, aplicable por mandato del artículo 1096 del mismo, será suficiente presentar la escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la anticresis.

Artículo 123.- Procedencia de la anotación de embargo

Sólo se anota en el Registro de Predios el embargo en forma de inscripción respecto de predios inmatriculados. No procede la apertura de partida especial para la anotación del embargo dispuesto sobre inmueble no inmatriculado.

Artículo 124.- Anotación de embargo

La anotación de embargo se extenderá en mérito de la resolución que concede la medida, la que contendrá la individualización del predio afectado y el monto de la afectación.

Para el caso del embargo ordenado en sede administrativa se requiere, además, que el ejecutor y el auxiliar coactivo se encuentren acreditados ante el Registro.

El número de la partida registral del predio debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial o administrativo correspondiente.

Artículo 125.- Cancelación de medidas cautelares

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo disposición en contrario.

Tratándose de embargos anotados en virtud de resolución administrativa, el asiento de cancelación se extenderá en mérito de la resolución administrativa que ordena su cancelación. Cuando la normatividad así lo exija, deberá acreditarse que el acto administrativo ha quedado firme.

Artículo 126.- Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625 del Código Procesal Civil

El asiento de cancelación de las medidas cautelares que han caducado conforme a lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud de parte con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario de la institución, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

En el caso de las cancelaciones que se extiendan por haber transcurrido dos años de consentida o ejecutoriada la decisión que amparó la pretensión garantizada con la medida cautelar, deberá presentarse, además, copia certificada por auxiliar jurisdiccional de la sentencia respectiva, así como de la resolución que la declara consentida o que acredita que ha quedado ejecutoriada.

Artículo 127.- Cancelación de las medidas cautelares dispuestas en ejecución de sentencia

El plazo de caducidad a que se refiere el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no se aplica a las medidas cautelares dispuestas en ejecución de sentencia y de laudo arbitral.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica a las medidas cautelares dispuestas en ejecución de autos que tienen los efectos de una sentencia.

Las mismas reglas se aplica a la medida cautelar derivada de un proceso administrativo. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 127.- Cancelación de las medidas dispuestas en los procesos de ejecución de resoluciones judiciales

El plazo de caducidad a que se refiere el primer párrafo del artículo 625 del Código Procesal Civil, no se aplica a las medidas dispuestas en los procesos de ejecución de resoluciones judiciales y de laudos arbitrales firmes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica a las medidas cautelares dispuestas en los procesos de ejecución coactiva."

Artículo 128.- Inaplicabilidad de la caducidad a los embargos penales

Los plazos de caducidad a que se refieren los artículos precedentes no son aplicables a la anotación de embargo ordenada en un proceso penal.

Artículo 129.- Renovación de medidas cautelares

La renovación de la anotación de medida cautelar se rige por lo dispuesto en el primer y tercer párrafos del artículo 118. Dicha renovación procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción de la renovación se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 129.- Renovación de medidas cautelares:

La renovación de la anotación de medida cautelar se rige por lo dispuesto en el primer y tercer párrafos del artículo 118. Dicha renovación procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.”

Artículo 130.- Modificación de medidas cautelares

Para el cómputo del plazo de caducidad de la anotación de modificación de una medida cautelar, es de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 120.

Artículo 131.- Anotación de bloqueo registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias, se extiende en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto, y a la copia certificada de la minuta respectiva. El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación.

Si conforme a lo dispuesto con el artículo 7 de la Ley N° 27755, el documento que da mérito a la inscripción es el formulario registral legalizado por notario, éste acompañará a su solicitud de bloqueo la copia del formulario registral.

El bloqueo caduca al vencimiento del plazo señalado en párrafo anterior o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 131.- Anotación de bloqueo registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto ley N° 18278 y sus modificatorias, se extiende en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto, y a la copia certificada de la minuta respectiva. El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles, contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación.

El bloqueo caduca al vencimiento del plazo señalado en párrafo anterior o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6 del Decreto Ley N° 18278.”

Artículo 132.- Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

El plazo de vigencia del asiento de presentación de los títulos incompatibles presentados durante la vigencia del bloqueo, se suspenderá hasta que caduque el bloqueo o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.

Artículo 133.- Medida cautelar de anotación de demanda

La medida cautelar de anotación de demanda se extiende en mérito de parte judicial que contendrá copia íntegra de la demanda, del auto admisorio de la misma y de la resolución que concede la medida.

El número de la partida registral del predio debe constar en la resolución que concede la medida cautelar o desprenderse del parte judicial correspondiente.

Artículo 134.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley N° 27333

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley N° 27333 se extenderá, a petición del Notario, en mérito a la copia certificada de los siguientes documentos:

- a) Oficio del notario solicitando la anotación preventiva;
- b) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas;
- c) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley N° 27333.

No procede la anotación preventiva de la solicitud a que se refiere el primer párrafo cuando se refiera a predios no registrados.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva, el Registrador no exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, si del título presentado se advierte que ésta ha sido variada.

Artículo 135.- Anotación preventiva a solicitud del organismo competente

Las anotaciones preventivas previstas en los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva regulados en disposiciones especiales, se extenderán a solicitud del organismo competente, en mérito a la copia certificada de la correspondiente solicitud.

Artículo 136.- Inscripción del arrendamiento financiero

En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien, y el plazo para ejercer la opción de compra.

Artículo 137.- Inscripción del derecho de superficie

La inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial, la que contendrá:

1. La mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de un derecho de superficie, precisando la partida registral del predio sobre el que recae el mismo;
2. La indicación de si el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o ambos;
3. El plazo de duración;
4. Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario;
5. El nombre del titular del derecho de superficie;
6. El traslado de las cargas y gravámenes inscritas antes del derecho de superficie, si fuere el caso.

Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar dicha partida.

Artículo 138.- Anotación de correlación

Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que recae el derecho de superficie se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución de un derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales del 3 al 5 del artículo que antecede.

Artículo 139.- Inscripción de servidumbre

La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del predio dominante se extenderá un asiento indicando que se encuentra favorecido con la servidumbre.

Artículo 140.- Cancelación de oficio del asiento de anotación preventiva

Producida la caducidad de pleno derecho de una anotación preventiva, el Registrador procederá a extender el asiento de cancelación respectivo, cuando como consecuencia del ejercicio de su función calificadora o expedición de publicidad certificada, tome conocimiento de dicha caducidad.

SECCION III

PRESCRIPCION ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA

SOBRE PREDIOS RURALES

TITULO I

Disposiciones Comunes

Artículo 141.- Inscripción de la posesión como acto previo

Para inscribir la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva administrativa sobre predios rurales distintos a los predios contenidos en el Título II de la presente Sección, previamente debe encontrarse inscrita la posesión a favor del adquirente.

Artículo 142.- Acreditación de la posesión

La posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario del predio rural se acredita a través de la presentación al Registro de las pruebas a que hace referencia el artículo 26 del Decreto Legislativo N° 667.

Artículo 143.- Suma de plazos posesorios

El poseedor puede sumar a su plazo de posesión, los plazos posesorios de los anteriores poseedores plenos. Para tal efecto debe acreditar la cadena ininterrumpida de los plazos posesorios anteriores al suyo, bajo la modalidad y con las pruebas establecidas en la norma citada en el artículo anterior.

Artículo 144.- Inscripción de la posesión a favor de la sucesión

Los sucesores podrán solicitar la inscripción de la posesión sobre un predio, acreditando, mediante las pruebas a que se refiere el artículo 142°, que su causante ha poseído el predio durante el plazo previsto legalmente para adquirir la propiedad.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo precedente, debe inscribirse previamente la sucesión en el Registro de Personas Naturales.

Artículo 145.- Adquisición de la propiedad por prescripción a favor de la sociedad conyugal

El formulario registral para la adquisición de la propiedad por prescripción, realizada al amparo del Decreto Legislativo N° 667, que se efectúe a favor de una sociedad conyugal podrá ser suscrito por cualquiera de los cónyuges, en cuyo caso, se acompañará al formulario registral copia de la respectiva partida de matrimonio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la adquisición por prescripción podrá efectuarse sólo a favor de uno de los cónyuges, cuando éste acredite que la posesión ha sido ejercida en forma exclusiva, para lo cual deberá presentar las pruebas que desvirtúen la presunción de bien social. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 145.- Adquisición de la propiedad por prescripción a favor de la sociedad conyugal

El formulario registral de inscripción de posesión a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, a favor de una sociedad conyugal, podrá ser suscrito por cualquiera de los cónyuges, en cuyo caso, se acompañará al formulario registral copia de la respectiva partida de matrimonio u otro documento que acredite la calidad de bien social del predio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la adquisición por prescripción podrá efectuarse sólo a favor de uno de los cónyuges, cuando éste acredite que la posesión ha sido ejercida en forma individual, para lo cual deberá presentar las pruebas que desvirtúen la presunción de bien social.” ()*

(*) Artículo (*) NOTA DE EDITOR modificado por el Artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 484-2004-SUNARP-SN, publicada el 10-12-2004, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 145.- Adquisición de la propiedad por prescripción a favor de la sociedad conyugal

El formulario registral de inscripción de posesión a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, a favor de una sociedad conyugal, podrá ser suscrito por cualquiera de los cónyuges, en cuyo caso se acompañará al formulario registral, copia de la respectiva partida de matrimonio, la declaración jurada del cónyuge que suscribe el formulario registral u otro documento que acredite la calidad de bien social del predio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la adquisición por prescripción podrá efectuarse sólo a favor de uno de los cónyuges, cuando éste acredite que la posesión ha sido ejercida en forma individual, para lo cual deberá presentar las pruebas que desvirtúen la presunción de bien social.”

TITULO II

Inscripción de la posesión sobre predios rurales del Estado.

Artículo 146.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales del Estado

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad del Estado se requiere:

- a) Que se encuentre inscrito el derecho de propiedad a favor del Estado;
- b) Que se acredite la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un plazo mayor de un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, adjuntando las pruebas que correspondan;
- c) Que se presente formulario registral firmado por el solicitante, por notario y por verificador;
- d) Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.
- e) No será de aplicación lo dispuesto por el presente artículo a los ocupantes de predios rurales situados en terrenos de dominio público a que se refiere el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, en terrenos declarados como patrimonio cultural de la nación; en terrenos destinados a proyectos especiales de desarrollo agrario cooperativo y comunal “PRODACC” o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse referente a terrenos de naturaleza eriazos. Asimismo, se exceptúan los terrenos situados en áreas reservadas por el Estado. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 146.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales del Estado

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad del Estado se requiere:

- a) Que se encuentre inscrito el derecho de propiedad a favor del Estado;
- b) Que se acredite la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural durante un plazo mayor de un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción, adjuntando las pruebas que correspondan;
- c) Que se presente formulario registral firmado por el solicitante, por verificador técnico y verificador legal;
- d) Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.

No será de aplicación lo dispuesto por el presente artículo a los ocupantes de predios rurales situados en terrenos de dominio público a que se refiere el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, en terrenos declarados como patrimonio cultural de la nación; en terrenos destinados a proyectos especiales de desarrollo agrario cooperativo y comunal “PRODACC” o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse referente a terrenos de naturaleza eriaza. Asimismo, se exceptúan los terrenos situados en áreas reservadas por el Estado.”

Artículo 147.- Remisión de información al organismo competente del Ministerio de Agricultura

El Registro de Predios dentro de los primeros siete (07) días de cada mes remitirá al organismo competente del Ministerio de Agricultura una relación detallada de las inscripciones de posesión realizadas durante el mes anterior.

Artículo 148.- Inscripción de propiedad sobre predios rurales del Estado

Para inscribir el derecho de propiedad sobre los predios rurales a que se refiere el artículo anterior se debe requerir el título de adjudicación a favor de quienes aparezcan registrados como poseedores.

TITULO III

Prescripción Adquisitiva Administrativa sobre predios rurales de particulares

Artículo 149.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales de particulares

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad de particulares son requisitos:

- a) La acreditación de la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario del predio rural durante un plazo mayor de cinco años adjuntando las pruebas que correspondan;
- b) Que no exista vínculo contractual relativo a la posesión del predio entre el poseedor y el propietario del mismo, de lo que debe dejarse constancia en forma expresa en el texto del formulario registral;

c) Formulario registral firmado por el solicitante, por notario y por verificador;

d) Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 149.- Requisitos para la inscripción de posesión sobre predios rurales de particulares

Para inscribir el derecho de posesión sobre predios rurales de propiedad de particulares son requisitos:

a) La acreditación de la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario del predio rural durante un plazo mayor de cinco años adjuntando las pruebas que correspondan;

b) Que no exista vínculo contractual relativo a la posesión del predio entre el poseedor y el propietario del mismo, de lo que debe dejarse constancia en forma expresa en el texto del formulario registral;

c) Formulario registral firmado por el solicitante, por verificador técnico y verificador legal;

d) Planos a que se hace referencia en el Capítulo V del Decreto Legislativo N° 667.”

Artículo 150.- Notificación de la posesión inscrita

Inscrito el derecho de posesión a que alude el artículo anterior, el Registrador, a efectos de lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 667, comunicará al Gerente Registral o Gerente de Propiedad Inmueble, en su caso, a fin que se disponga la respectiva notificación al propietario, a los colindantes y a los vecinos del predio rural, mediante carteles que se colocarán en el local del Registro, en el predio rural materia de la inscripción, en el local del Municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como también en la Dirección Regional o Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción donde se ubique el predio y la iglesia parroquial, si lo hubiere. Las notificaciones permanecerán en los carteles durante el plazo de treinta (30) días hábiles.

Efectuadas las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, el Gerente Registral o quien haga sus veces, dispondrá la notificación por única vez a través del diario oficial El Peruano y, cuando la inscripción de la posesión ha sido solicitada directamente por los particulares, comunicará simultáneamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

Las notificaciones consignarán el nombre del poseedor con derecho inscrito en la Oficina Registral correspondiente, la ubicación, el área, linderos, perímetro, el código registral del predio rural y su código catastral si lo hubiere, señalando de manera expresa que de no presentarse oposición en el plazo de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha de publicación en el diario oficial El Peruano, se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante.

Artículo 151.- Inscripción de propiedad por prescripción sin oposición

En caso de no presentarse oposición alguna dentro del plazo señalado en el artículo que antecede, el Jefe de la Oficina Registral que corresponda, directamente o a través del Gerente Registral, remitirá al registrador el listado de predios que se encuentren en dicha situación.

Recibido el listado de predios, el Registrador, previa verificación de la conservación y permanencia de los carteles ubicados en el local del Registro, así como del cumplimiento del plazo a que se refiere el párrafo que antecede, procederá a la inscripción del derecho de propiedad del solicitante.

Cuando la adquisición por prescripción haya operado sólo sobre parte de un predio inscrito, la inscripción del derecho de propiedad a favor del adquirente sólo podrá realizarse si éste solicita la independización de dicha parte de conformidad con lo establecido en el artículo 61 y en la Sexta Disposición Complementaria y Final del presente Reglamento, según sea el caso.

Artículo 152.- Oposición a la inscripción de propiedad

La oposición debe presentarse por escrito ante el Registro de Predios, conteniendo los requisitos establecidos en el artículo 424 del Código Procesal Civil en lo que resulte pertinente, acompañada de las pruebas instrumentales que acrediten cualquiera de los siguientes supuestos:

Que el titular con derecho inscrito no se encuentra poseyendo o explotando económicamente el predio;

La existencia de vínculo contractual entre el poseedor y el propietario del predio.

Si la oposición versara sobre una o varias partes del predio rural inscrito, se acompañará, además, los planos a que se refiere el artículo 149.

Presentada la oposición, el Registrador, previa verificación que la misma tenga sustento en los supuestos anteriormente señalados, remitirá la oposición al Juez competente.

Artículo 153.- Inscripción de la propiedad en caso de oposición parcial

Vencido el plazo previsto para presentar oposición, si sólo se hubiera presentado oposición a la inscripción de propiedad sobre parte del predio, se independizarán las áreas objeto de la oposición y a la inmediata conversión en propiedad de la inscripción de posesión sobre la parte restante.

Artículo 154.- Anotación de la oposición

El registrador extenderá el asiento de anotación de oposición en la partida registral del predio.

Artículo 155.- Resultado del trámite judicial de oposición

Concluido el proceso judicial de oposición, si la oposición es declarada fundada, el registrador, por el solo mérito de la copia certificada de la respectiva resolución que tenga el efecto de cosa juzgada, cancelará los asientos en los que corren inscritos el derecho de posesión y la anotación de oposición respectiva.

Si la oposición es declarada infundada, el Registrador inscribirá la propiedad del predio a favor del titular de la posesión inscrita en el Registro de Predios y cancelará la anotación de oposición respectiva.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica a los demás casos en los que exista un pronunciamiento judicial que dé por concluido el proceso de oposición sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como la declaración de improcedencia, abandono o desistimiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El presente Reglamento se aplica a los procedimientos de inscripción iniciados durante su vigencia.

SEGUNDA.- En tanto no concluya el plazo establecido en el artículo 2 de la Ley 27755 y no se haya implementado el Registro de Predios en el ámbito nacional:

a) 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 Ley N° 27755.

b) Los Registradores del Registro de Predios contarán con competencia nacional respecto únicamente de los predios inscritos en el Registro Predial Urbano.

TERCERA.- A partir de la entrada en vigencia de este Reglamento, el Reglamento General de los Registros Públicos se aplicará a los procedimientos y trámites iniciados ante el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, así como en los Registros de Predios que se vayan implementando progresivamente.

CUARTA.- Los formularios registrales a que se refiere el artículo 7 de la Ley N° 27755, entrarán en vigencia concluido el plazo previsto en el citado artículo.

QUINTA.- En los casos de inscripciones efectuadas en el Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que se encontraban bajo la competencia del Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles, se procederá a extender un asiento en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble, en el que se dejará constancia que el predio se encuentra bajo competencia del Registro Predial Urbano. En este caso, además, deberá comunicarse al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

SEXTA.- Los verificadores que ingresen al Índice de Verificadores del Registro de Predios deberán ser arquitectos, ingenieros civiles, agrícolas, agrónomos y geógrafos. El Reglamento del Índice de Verificadores que será aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, regulará la forma de ingreso, las funciones y demás aspectos pertinentes. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 215-2004-SUNARP-SN, publicada el 31-05-2004, disposición que comenzará a regir el 16-06-2004, y cuyo texto es el siguiente:

"Sexta.- Los Verificadores que ingresen al Índice de Verificadores del Registro de Predios deberán ser arquitectos, ingenieros civiles, agrícolas, agrónomos, geógrafos y abogados en el caso de regularización de derechos de posesión sobre predios rurales. El Reglamento del Índice de Verificadores que será aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, regulará la forma de ingreso, las funciones y demás aspectos pertinentes."

CONCORDANCIAS: R. N° 188-2004-SUNARP-SN

SÉTIMA.- Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del presente Reglamento, conforme se implementen las áreas de Catastro, salvo para el caso de los actos inscribibles relativos a predios sobre los cuales el Registro Predial Urbano haya asumido competencia.

CONCORDANCIAS: **D.S. N° 005-2006-JUS, Art. 55 (Reglamento)**

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- El presente reglamento comenzará a regir a partir del día 19 de enero de 2004 (*).

SEGUNDA.- La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente indicativa.

TERCERA.- Deróguese el Reglamento de Inscripciones aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, así como su ampliación aprobada por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970; en lo que se refiera a la inscripción de predios en el Registro de Propiedad Inmueble.

CUARTA.- Los Jefes de las Zonas Registrales quedan facultados para disponer la atención de las solicitudes de inscripción registral en plazos menores o mayores a los establecidos en los artículos 37 y 55 del Reglamento General de los Registros Públicos, de acuerdo a la carga laboral, especialización registral, naturaleza del acto o derecho que se solicita inscribir y otras causas objetivas de carácter general.

QUINTA.- La SUNARP podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles, a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción con la documentación complementaria que le sirve de sustento. Cuando estos últimos sean acompañados en copias, será necesario que el fedatario proceda a su cotejo con el documento original y de fe de su autenticidad.

SEXTA.- Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización suscrito por el Verificador y visado por la autoridad competente.

SÉTIMA.- A efectos de la aplicación del presente Reglamento, la SUNARP aprobará nuevos Formularios Registrales para la inscripción de los actos y derechos en el Registro de Predios, en el plazo de ciento veinte (120) días de la publicación de la Resolución que aprueba este Reglamento.

OCTAVA.- Los casos en los que procede la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de todo tipo de predios, así como el establecimiento de sus tolerancias, se determinarán sobre la base de criterios técnicos que serán desarrollados por la SUNARP a través de las directivas correspondientes. Esta determinación no incluye los supuestos de saneamiento establecido por normas especiales.