

ACTUALIZADA
30/09/2025

NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

**Ley de creación del
Sistema Nacional de los
Registros Públicos y de la
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos**

LEY N° 26366

**Texto Único Ordenado del
Reglamento General de los
Registros Públicos**

RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN

Tabla de Contenido

LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TÍTULO I
DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TÍTULO II
DE LOS REGISTROS

TÍTULO III
DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

TÍTULO IV
DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

CAPÍTULO I
DE SU NATURALEZA

CAPÍTULO II
DE LA ALTA DIRECCIÓN

SUBCAPÍTULO I
DEL SUPERINTENDENTE

SUBCAPÍTULO II
DEL DIRECTORIO

SUBCAPÍTULO III
DEL CONSEJO CONSULTIVO

CAPÍTULO III
DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO

CAPÍTULO IV
DEL RÉGIMEN LABORAL

CAPÍTULO V
TRIBUNAL REGISTRAL

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES

LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

LEY N° 26366

(Publicada en el Diario Oficial El Peruano
el 16 de octubre de 1994)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso Constituyente Democrático
ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO CONSTITUYENTE
DEMOCRÁTICO;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TÍTULO I

DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 1.- Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

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

“a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;” (*) *Literal modificado por el artículo 4 de la Ley N° 26707, publicada el 12 de diciembre de 1996.*

b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas

creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;

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

- Registro de predios,
- Registro de naves y embarcaciones,
- Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos,
- Registro de Áreas Naturales Protegidas,
- Registro de derechos mineros.” (*) *Literal modificado por la cuarta disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400, publicado el 10 de setiembre de 2018. Entró en vigencia el 3 de marzo de 2025; es decir, el día hábil siguiente de la entrada en funcionamiento de la base de datos del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), como lo dispuso la octava disposición complementaria final del Decreto Legislativo N° 1400. La fecha de entrada en funcionamiento fue fijada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00011-2025-SUNARP/SN, publicada el 23 de enero de 2025.*

“d) Registro de bienes muebles, que comprende los siguientes registros:

- Registro de bienes muebles,
- Registro de propiedad vehicular,
- Registro de aeronaves.” (*) *Literal modificado por la cuarta disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400, publicado el 10 de setiembre de 2018. Entró en vigencia el 3 de marzo de 2025; es decir, el día hábil siguiente de la entrada en funcionamiento de la base de datos del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), como lo dispuso la octava disposición complementaria final del Decreto Legislativo N° 1400. La fecha de entrada en funcionamiento fue fijada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00011-2025-SUNARP/SN, publicada el 23 de enero de 2025.*

e) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

(*) *Párrafo derogado por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).*

“No están comprendidos en la presente ley los Registros Administrativos y los registros normados por las Decisiones N°s. 291, 345, 351 y 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena.” (*) *Párrafo modificado por la cuarta disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400, publicado el 10 de setiembre de 2018. Entró en vigencia el 3 de marzo de 2025; es decir, el día hábil siguiente de la entrada en funcionamiento de la base de datos del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), como lo dispuso la octava disposición complementaria final del Decreto Legislativo N° 1400. La fecha de entrada en funcionamiento fue fijada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros*

Públicos N° 00011-2025-SUNARP/SN, publicada el 23 de enero de 2025.

Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

TÍTULO II

DE LOS REGISTROS

Artículo 4.- La Oficina Registral de Lima y Callao, las oficinas registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las regiones, el Registro Predial transitoriamente, y los demás registros creados por leyes especiales son organismos públicos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley.

Todas estas entidades tienen patrimonio propio y autonomía registral, administrativa y económica con las limitaciones establecidas en la presente ley.

Los registros públicos que integran el sistema financiarán su presupuesto con los ingresos que se generen por la aplicación de sus tasas registrales, donaciones, legados, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas y de la cooperación técnica y financiera internacional, aceptada de acuerdo a ley, así como con sus ingresos financieros; sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso a) del artículo 21 de la presente Ley.

Artículo 5.- Los Registros Públicos que integran el Sistema, a los que se hace referencia en el artículo anterior, mantendrán la primera y segunda instancia administrativa registral.

Quedan sin efecto las normas que establecen tercera instancia.

TÍTULO III

DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

“Artículo 6.- Los registradores públicos que integran el Sistema son nombrados por el órgano competente de cada registro. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado colegiado hábil y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Sunarp y de acuerdo con el reglamento respectivo que para tal efecto expedirá esta entidad.” *(*) Artículo modificado por el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 30065, publicada el 13 de julio de 2013.*

Artículo 7.- El órgano rector de cada registro, en primera instancia, y la Superintendencia, en última instancia administrativa, aplican las sanciones

administrativas a los registradores públicos, conforme se determine en el estatuto.

Artículo 8.- Los Registradores Públicos nombrados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada.

Artículo 9.- Los trabajadores contratados por cada Registro a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada.

TÍTULO IV

DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

CAPÍTULO I

DE SU NATURALEZA

Artículo 10.- Créase la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa; está comprendida en el volumen 05 del presupuesto del Sector Público.

“La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, que incluye también establecer plazos del procedimiento registral.” *(*) Párrafo modificado por el artículo 15 del Decreto Legislativo N° 1451, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Intégrese bajo la competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos a que se refiere el artículo 2 de la presente ley. La integración de los Registros Públicos a nivel nacional se ejecutará progresivamente en el plazo de un año contado a partir de la entrada en funcionamiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, con el objeto de modernizar el Sistema, dotando a los Registros de una organización, procedimientos y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral.

Artículo 11.- La Superintendencia tiene domicilio y sede principal en el Departamento de Lima, Provincia de Lima; podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la República.

Artículo 12.- La Superintendencia está conformada por los órganos de la Alta Dirección, las Gerencias Legal y de Informática y la Oficina de Control Interno, cuyas funciones se especifican en el Estatuto.

CAPÍTULO II

DE LA ALTA DIRECCIÓN

SUBCAPÍTULO I

DEL SUPERINTENDENTE

Artículo 13.- El Superintendente Nacional de los Registros Públicos es el funcionario de mayor nivel jerárquico de la Superintendencia y ejerce la representación legal de la misma. Es designado por el Presidente de la República, a propuesta del Ministro de Justicia, por un período de cuatro años y sólo podrá ser removido del cargo por incurrir en negligencia, incompetencia o inmoralidad.

Artículo 14.- Para ser Superintendente se requiere:

- a) Ser peruano.
- b) *(*) Inciso derogado por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).*
- c) Gozar de reconocida solvencia moral e idoneidad profesional.
- d) No tener ningún tipo de participación directa o indirecta en las entidades que contraten conforme al artículo 19 previsto en la presente ley.

Artículo 15.- En caso de ausencia o impedimento temporal el Superintendente es reemplazado por el Superintendente Adjunto, el que será designado igual que el Superintendente.

() Párrafo derogado por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).*

Artículo 16.- Son atribuciones y obligaciones del Superintendente las siguientes:

- a) Elaborar y supervisar la ejecución de las medidas de simplificación, modernización e integración de los registros públicos que comprenden el Sistema;
- b) Supervisar la correcta ejecución de la función registral de acuerdo a la normatividad vigente;
- c) Autorizar la modificación de la estructura organizativa de los Registros que integran el Sistema, a propuesta de los mismos;
- d) Promover la realización de estudios e investigaciones en materia registral;
- e) Promover la capacitación de los registradores públicos y demás personal de los registros del sistema;
- f) Dictar las normas requeridas para la organización, conservación y mantenimiento de los archivos registrales;

- g) Coordinar campañas masivas de inscripciones;
- h) Las demás que la ley señale.

SUBCAPÍTULO II

DEL DIRECTORIO

“Artículo 17.- El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI.” *(*) Artículo modificado por el artículo 32 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC, publicado el 11 de abril de 1999.*

Artículo 18.- Son atribuciones y obligaciones del Directorio las siguientes:

- a) Establecer la política Registral Nacional;
- b) Dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral;
- c) Autorizar la creación, supresión o traslado de Oficinas Registrales y Secciones en cada uno de los diferentes Registros del Sistema.
Para la fusión o supresión de registros existentes se requiere de aprobación expresa por Ley;
- d) Nombrar y remover a los Jefes de las Oficinas Registrales Desconcentradas;
- e) Celebrar convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;
- f) Otorgar las autorizaciones a que se refiere el artículo 19 de la presente ley;
- g) Aprobar el presupuesto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de las Oficinas Registrales y del Registro Predial hasta su incorporación al Registro de la Propiedad Inmueble, con arreglo a las disposiciones legales sobre la materia;
- h) Facultar a los Registros Públicos que forman parte del Sistema Registral el uso de sistemas automáticos de procesamiento de datos;
- i) Aprobar las tasas por servicios registrales a propuesta de los Registros Públicos que conforman el Sistema;
- j) Las demás que la ley señale.

Artículo 19.- El Directorio autorizará la contratación con entidades privadas de los servicios de y para los registros públicos a nivel nacional, en las modalidades y condiciones que establezca el Estatuto a que se refiere la Novena Disposición Transitoria de la presente Ley. La contratación de servicios no podrá afectar de ninguna manera la competencia del Registrador Público para determinar la procedencia de la inscripción o su denegatoria.

() Párrafo derogado por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).*

SUBCAPÍTULO III

DEL CONSEJO CONSULTIVO

Artículo 20.- El Consejo Consultivo está integrado por un representante de cada una de las siguientes instituciones:

- Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
- Ministerio de Energía y Minas.
- Ministerio de Agricultura.
- Junta de Decanos de los Colegios de Abogados.
- Colegio de Ingenieros del Perú.

CAPÍTULO III

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO

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

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

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

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

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

“e) Las tasas por la prestación de servicios electrónicos en línea.” *(*) Literal incorporado por la quinta disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400, publicado el 10 de setiembre de 2018. Entró en vigencia el 3 de marzo de 2025; es decir, el día hábil siguiente de la entrada en funcionamiento de la base de datos del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), como lo dispuso la octava disposición complementaria final del Decreto Legislativo N° 1400. La fecha de entrada en funcionamiento fue fijada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00011-2025-SUNARP/SN, publicada el 23 de enero de 2025.*

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN LABORAL

Artículo 22.- El personal de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos está comprendido dentro del régimen laboral de la actividad privada.

“CAPÍTULO V

TRIBUNAL REGISTRAL

() Capítulo incorporado por el numeral 2.2 del artículo 2 de la Ley N° 30065, publicada el 13 de julio de 2013.*

Artículo 23.- Tribunal Registral

El Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral

los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia.

El Tribunal Registral tiene competencia nacional y está conformado por salas descentralizadas e itinerantes, cuyo número y lugar de ubicación es determinado por el directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp).

“Artículo 24.- Vocales del Tribunal Registral

Los vocales del Tribunal Registral son nombrados por el Superintendente, previo concurso público de méritos.” *(*) Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.*

Artículo 25.- Proceso de ratificación de los vocales del Tribunal Registral *(*) Artículo derogado por la única disposición complementaria derogatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.*

Artículo 26.- Funciones del Tribunal Registral

Son funciones del Tribunal Registral:

a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás decisiones de los registradores.

b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los registradores, dando cuenta a la Gerencia Registral y al Superintendente de las irregularidades detectadas.

c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que, para el efecto, se convoquen.

d) Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia someta a su consideración.

e) Ejercer las demás funciones inherentes a su naturaleza o que le sean asignadas por la Superintendencia.

Artículo 27.- Presidente del Tribunal Registral y presidente de Sala

El presidente del Tribunal Registral es elegido por los vocales titulares en votación secreta, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

El presidente de cada una de las Salas es elegido por los integrantes de la respectiva Sala, por el período de un año, computado del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. No procede la reelección inmediata. En caso de no obtenerse la mayoría necesaria, la presidencia de la Sala corresponde al vocal más antiguo.

“Artículo 28.- Funciones del presidente del Tribunal Registral

Son funciones del presidente del Tribunal Registral:

a) Representar al Tribunal Registral, ejerciendo sus funciones de manera exclusiva sin conformar Sala, salvo las excepciones previstas en el Reglamento del Tribunal Registral.

b) Asumir la responsabilidad de la buena marcha administrativa del Tribunal Registral, debiendo los

demás órganos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brindar el apoyo logístico y administrativo que se requiera para su adecuado funcionamiento.

c) Convocar y presidir las sesiones de Sala Plena.

d) Designar al vocal que desempeñe las funciones de secretario técnico del Tribunal Registral en las sesiones de Sala Plena.

e) Ejecutar los acuerdos adoptados en Sala Plena.

f) Invitar a destacados juristas a los plenos registrales convocados, para que ilustren ad honorem sobre materias especializadas a discutirse en los plenos.

g) Coordinar con los órganos de las entidades públicas respecto de temas vinculados a las funciones del Tribunal Registral.

h) Las demás funciones inherentes al cargo que se establezcan en el Reglamento del Tribunal Registral o que le sean asignados por el Superintendente.” *(*) Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.*

Artículo 29.- Requisitos para ser vocal del Tribunal Registral

Son requisitos para acceder al cargo de vocal del Tribunal Registral:

a) Tener título profesional de abogado, con colegiatura hábil.

b) Acreditar capacitación especializada en materia registral, civil y mercantil.

c) Acreditar experiencia profesional no menor de diez años, de los cuales cinco años correspondan al ámbito registral.

d) Contar con reconocida solvencia moral.

e) No contar con antecedentes policiales, judiciales y penales.

f) No estar incurso en los impedimentos para contratar con el Estado.

Artículo 30.- Causales de cese

Son causales de cese del cargo de vocal del Tribunal Registral, las siguientes:

a) Fallecimiento.

b) Incapacidad permanente.

c) Renuncia aceptada.

d) Impedimento legal sobreviniente a la designación.

e) Remoción por falta grave.

f) Inasistencia injustificada a tres sesiones consecutivas o a cinco no consecutivas, en el período de un año.

g) Las demás causales de despido previstas en el Decreto Legislativo 728.

h) *(*) Literal derogado por la única disposición complementaria derogatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.*

“i) Incumplimiento de las disposiciones vinculadas a la inscripción registral previstas en el Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución

de obras de infraestructura.” *(*) Literal incorporado por la única disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1192, publicado el 23 de agosto de 2015.*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. - *(*) Disposición derogada por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).*

Segunda. - Precísase que la Oficina Registral de Lima y Callao constituye un organismo público desconcentrado de la Superintendencia, con autonomía registral, económica y administrativa, en el ejercicio de las funciones que le corresponden conforme a ley.

Tercera. - Precísase que el procedimiento registral previsto en los Decretos Legislativos N°s. 495, 496 y 667, es de aplicación en todo el territorio nacional, por el Registro Predial.

El Registro Predial, para su expansión a nivel nacional, utilizará las instalaciones con que cuentan las Oficinas Registrales Desconcentradas.

Cuarta. - Los verificadores a los que aluden los Decretos Legislativos N°s. 495 y 667, para poder ejercer su función a partir de la vigencia de la presente Ley, otorgarán una fianza a favor del Registro Predial por un monto que será determinado por el Directorio de la Superintendencia, la misma que será aplicada al pago de la indemnización por el error en la verificación a su cargo, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que haya lugar y del derecho del Registro Predial a repetir por la diferencia del monto indemnizatorio pagado al perjudicado.

Quinta. - En los procedimientos de inscripción regidos por el procedimiento establecido por el Decreto Legislativo N° 667, el Superintendente deberá efectuar mensualmente la fiscalización por muestreo al azar de un 5% de los expedientes que hubieren culminado en inscripción.

Los errores que se detecten en la fiscalización o en caso de reclamo, cuando sean imputables al verificador, dan lugar al cobro automático del total de la fianza a que se refiere la Disposición anterior por parte del Registro Predial.

El verificador al que se haya aplicado la ejecución de fianza, no podrá volver a ejercer nuevamente la función de verificador.

El Sector Público no podrá contratar para desempeñar cargo público alguno a los verificadores a los que se les hubiera aplicado la ejecución de fianza, por un plazo de cinco años.

Sexta. - Declárese al Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) como Proyecto Especial de Inversión del Sector Agricultura. Tiene personería jurídica de Derecho

Público y autonomía técnica, administrativa y financiera. Su personal está comprendido dentro del régimen laboral de la actividad privada. Se rige por sus normas de creación y sus propios reglamentos.

Sétima.- (*) Disposición derogada por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).

“Octava.- La entrega al Registro Predial de la información que constituye el antecedente registral dominal y que obra en los Registros Públicos deberá efectuarse en un plazo no mayor de cinco (5) días útiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud, bajo responsabilidad y conforme a los procedimientos que establezca la Superintendencia.

Al verificarse el traslado de las partidas registrales, el Registro Predial podrá reemplazar las medidas correspondientes al área, perímetro y linderos de los predios consignados en dichas partidas, por las medidas equivalentes resultantes de la aplicación de sistemas modernos de medición, bajo responsabilidad del verificador correspondiente y del Área Técnica del Registro Predial.

En los casos en que exista discordancia entre las partidas trasladadas y los planos actualizados por el verificador, en relación a las medidas del área, perímetro o linderos de los predios, el Registro Predial podrá rectificar estas medidas siempre y cuando el formulario registral correspondiente se presente acompañado de un Acta de Conformidad, que deberá estar firmada por el titular del derecho de propiedad, por los colindantes del predio y por el verificador.” **(*) Disposición modificada por el artículo 1 de la Ley N° 26434, publicada el 10 de enero de 1995.**

Novena.- (*) Disposición derogada por el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (publicado el 22 de marzo de 1996) y recogido también en el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la norma antes mencionada, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999).

Décima.- El aporte del 3% establecido en el artículo 21 de la presente Ley, se efectuará en la forma y en los plazos que establezca el Estatuto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Suspéndase por el lapso de cinco años, contado a partir de la vigencia de la presente ley, las limitaciones señaladas en los artículos 18 y 42 del Decreto Legislativo N° 653 -Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Agrario- para efectos de la titulación de predios rurales.

La titulación y registro de dichos predios rurales se efectuará de acuerdo con las disposiciones del Decreto Legislativo N° 667.

Segunda.- Los verificadores que firmen los formularios registrales para certificar la exactitud del

área, linderos y medidas perimétricas del predio; así como la constatación de la fábrica edificada dentro del área; podrán ser Ingenieros Civiles, Ingenieros Agrícolas, Ingenieros Agrónomos o Arquitectos Colegiados, debidamente empadronados conforme a las normas de la Sección Especial de Registro Predial.

Los abogados que suscriben los documentos privados y los formularios registrales que contengan los actos jurídicos o contratos materia de inscripción deberán ser empadronados conforme a las normas del Registro Predial.

Lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 495 y en el artículo 2 de su Reglamento es aplicable incluso respecto de los actos jurídicos y/o contratos contenidos en instrumentos privados firmados antes de la aplicación del sistema del Registro Predial, siempre que el abogado que firme dicho documento contara a esa fecha con los mismos requisitos actualmente previstos en las normas del Registro Predial para el empadronamiento.

Los Colegios Profesionales deberán remitir al Registro Predial la información que éste solicite para realizar el empadronamiento dispuesto por ley, bajo responsabilidad.

Tercera.- Facúltase a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a adecuar y modificar su presupuesto como consecuencia de las acciones que deba implementar para el cabal cumplimiento de la presente Ley.

Cuarta.- El Ministerio de Justicia transferirá en el estado en que se encuentren a la Oficina Registral de Lima y Callao las funciones, el personal, los recursos materiales, económicos, financieros, acervo documental y demás bienes que fueron incorporados a dicho Ministerio, en virtud de la Tercera Disposición Transitoria del Decreto Ley N° 25993.

Autorízase al Ministerio de Justicia convocar a concurso público externo para cubrir las plazas que resulten vacantes y a dictar las disposiciones necesarias para la transferencia de los recursos presupuestales correspondientes.

Asimismo, los demás Ministerios transferirán en el estado en que se encuentren las funciones, personal, recursos materiales, económicos, financieros y acervo documental que correspondan a los Registros que deban ser incorporados al Sistema, por efecto de la aplicación de la presente Ley.

Quinta.- Autorízase a los Ministerios que a la fecha de promulgación de la presente ley tengan bajo su ámbito de dependencia alguno de los registros a que alude el artículo 2 de la presente Ley, a los Registros que integran el Sistema y demás organismos comprendidos en la presente Ley para que en un plazo de 30 días, contado a partir de su vigencia, adopten las medidas necesarias de reestructuración orgánica y modificación de su Reglamento de Organización y Funciones, a fin de adecuarse a las disposiciones de la presente Ley.

La reestructuración orgánica de cada uno de los Registros deberá ser sometida a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su aprobación, dentro del plazo previsto en el párrafo anterior.

Sexta.- Autorícese al Ministerio de Economía y Finanzas, para que incorpore en el presupuesto de los Ministerios de Justicia, Transportes y Agricultura, los recursos económicos para el pago de beneficios sociales, que se deriven de la aplicación de la presente Ley.

La Superintendencia y el Registro Predial quedan exceptuados de las restricciones en la ejecución presupuestal dispuesta en la Ley Anual del Presupuesto del Sector Público, leyes complementarias y especiales, a efectos de cubrir los requerimientos de personal, así como para la adquisición de materiales y bienes de capital y la contratación de servicios que sean necesarios para efectos de la implementación de lo dispuesto en la presente ley.

Sétima.- Los Registradores Públicos y demás trabajadores de la Oficina Registral de Lima y Callao transferidos a dicho organismo por el Ministerio de Justicia, que aprueben el proceso de evaluación y selección que realice dicha Oficina dentro del término de treinta (30) días calendario, contado a partir de la publicación de los resultados, optarán irrevocablemente por escrito entre:

a) Continuar sujetos al régimen del Decreto Ley N° 276, normas conexas y complementarias.

b) Acogerse al Régimen Laboral de la Actividad Privada.

Transcurrido el plazo de treinta (30) días antes señalado, sin que el trabajador haya presentado la comunicación correspondiente se considerará que ha optado por acogerse al régimen laboral de la actividad privada.

Los Registradores Públicos y los trabajadores de las Oficinas Registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las Regiones también podrán optar por lo dispuesto en los incisos a) o b) de la presente disposición.

Octava.- Para efectos de resolver los expedientes administrativos que quedaran pendientes en tercera instancia, en los Registros que integran el Sistema, por efecto de la aplicación del artículo 5 de la presente ley, el Directorio de la Superintendencia conformará una Comisión que deberá resolverlos,

dentro de un plazo de tres meses, contado a partir de su nombramiento. La Comisión estará integrada por tres miembros, que deberán ser especialistas en Derecho Registral.

Novena.- En el plazo de 90 días contados a partir de la vigencia de la presente Ley, el Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, elaborará y presentará al Ministerio de Justicia el proyecto de Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su aprobación mediante Decreto Supremo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Deróguese, modifíquese o déjese sin efecto las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los cuatro días del mes de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.

JAIME YOSHIYAMA
Presidente del Congreso
Constituyente Democrático

CARLOS TORRES Y TORRES LARA
Primer Vicepresidente del Congreso
Constituyente Democrático

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los catorce días del mes de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI
Presidente Constitucional de la República

FERNANDO VEGA SANTA GADEA
Ministro de Justicia

El Peruano

USO DEL SISTEMA PGA PARA PUBLICACIÓN DE NORMAS LEGALES

Se comunica a las entidades que conforman el Poder Legislativo, Poder Ejecutivo, Poder Judicial, Organismos Constitucionales Autónomos, Organismos Públicos, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, que para efectos de la publicación de sus dispositivos legales en general (normas legales, reglamentos jurídicos o administrativos, resoluciones administrativas, actos de administración, actos administrativos, etc) con o sin anexos, tienen a su disposición el **Portal de Gestión de Atención al Cliente PGA**, plataforma virtual que permite tramitar sus publicaciones de manera rápida y segura. Solicite su usuario y contraseña a través del correo electrónico normaslegales@editoraperu.com.pe.

GERENCIA DE PUBLICACIONES OFICIALES

Tabla de Contenido

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

TÍTULO PRELIMINAR

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**TÍTULO II
TÍTULOS**

**TÍTULO III
PRESENTACIÓN DE TÍTULOS**

**TÍTULO IV
CALIFICACIÓN**

**TÍTULO V
INSCRIPCIONES**

**CAPÍTULO I
INSCRIPCIONES**

**CAPÍTULO II
DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

**CAPÍTULO III
ANOTACIONES PREVENTIVAS**

**CAPÍTULO IV
REGULARIZACIÓN DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES
DE INSCRIPCIÓN**

**TÍTULO VI
LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN**

TÍTULO VII

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

TÍTULO VIII

ARCHIVO REGISTRAL

CAPÍTULO I

CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

CAPÍTULO II

**REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS
ARCHIVADOS**

TÍTULO IX

PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

TÍTULO X

RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II

DESISTIMIENTO

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES

TÍTULO XI

DERECHOS REGISTRALES

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

DISPOSICIÓN FINAL

**TEXTO ÚNICO ORDENADO
DEL REGLAMENTO GENERAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS****RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE
NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
N° 126-2012-SUNARP-SN**

*(Publicada en el Diario Oficial El Peruano
el 19 de mayo de 2012)*

Lima, 18 de mayo de 2012

Vistos, el Informe Técnico N° 022-2012-SUNARP-GR y el proyecto de resolución presentado por la Gerencia Registral así como el Memorándum N° 226-2012-SUNARP-GL emitido por la Gerencia Legal; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley N° 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional;

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el que según el artículo primero de la resolución indicada, consta de once títulos y ciento sesenta y nueve artículos que contienen los lineamientos generales que deben ser aplicados por las instancias calificadoras en el ejercicio de su función;

Que, conforme a sus atribuciones, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha venido actualizando y optimizando constantemente el procedimiento registral a efectos de dotarlo de mayor celeridad, simplicidad, imparcialidad y eficiencia, para cuyo efecto se han implementado numerosas reformas al Reglamento General de los Registros Públicos, modificando la redacción de distintos artículos de dicho texto legal a través de sucesivas resoluciones;

Que, la dispersión así como la falta de articulación y sistematización de las nuevas disposiciones aprobadas pueden dificultar su apropiada aplicación y generar la existencia de ventajas, prerrogativas o perjuicios entre los usuarios del sistema registral, en contra de la seguridad jurídica que el registro debe cautelar;

Que, siendo ello así, resulta relevante e imperiosa la aprobación de un nuevo Texto Único Ordenado, consolidando en un solo cuerpo normativo armónico las diversas modificaciones efectuadas al reglamento mencionado, posibilitando su fácil manejo por parte de los actores que participan en el procedimiento registral;

Que, de acuerdo con las consideraciones precedentes y atendiendo al Informe Técnico N° 022-2012-SUNARP/GR y la conformidad otorgada por la Gerencia Legal por medio del Memorándum N° 226-2012-SUNARP/GL, es conveniente aprobar el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 11 de mayo del presente año, y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, acordó por unanimidad aprobar el texto legal propuesto, conforme al proyecto elaborado por la Gerencia Registral, a iniciativa de la Superintendencia Adjunta;

Estando a lo acordado, y en mérito de lo establecido por 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 Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos conformado por once (11) Capítulos, ciento setenta y uno (171) artículos y una (1) Disposición Final, que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Derogar la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN que aprobó el anterior Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 3.- Disponer la publicación del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en la página web institucional.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIO SOLARI ZERPA
Superintendente Nacional
de los Registros Públicos

**TEXTO ÚNICO ORDENADO
DEL REGLAMENTO GENERAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

*(Publicado en Separata Especial del Diario Oficial
El Peruano el 22 de mayo de 2012)*

TÍTULO PRELIMINAR**I. PUBLICIDAD MATERIAL**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

II. PUBLICIDAD FORMAL

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

“III: PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

III.1 El procedimiento registral de inscripción se desarrolla a solicitud del interesado, mediante la presentación del título en el que se sustenta el petitorio.

III.2 La solicitud de inscripción alcanza a todos los actos o derechos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa de inscripción.

III.3 El presentante del título es el interesado y se presume que actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita. Si indica en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, pueden intervenir en el procedimiento, indistintamente, el presentante o su representada. En caso de contradicción o conflicto prima la solicitud de la representada.

III.4 En el procedimiento electrónico de inscripción el presentante es quien expide el título inscribible o el legalmente facultado para expedir un traslado con valor legal del mismo. Se exceptúa de lo anterior, el procedimiento electrónico de inscripción sustentado en título electrónico previamente inscrito.

III.5 Las inscripciones se practican mediante asientos registrales extendidos en virtud de título que conste en documento público, salvo disposición contraria.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

“VII: PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento, se cancelen o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

“Artículo 2.- Conclusión del procedimiento registral de inscripción

El procedimiento registral de inscripción concluye con:

- a) La inscripción.
- b) La caducidad de la vigencia del asiento de presentación.
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 3.- Instancias

Son instancias del procedimiento Registral:

- a) El Registrador;
- b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

“Artículo 4.- Cómputo de plazos

4.1 Los plazos aplicables a los procedimientos regulados por este reglamento se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario.

4.2 Se consideran días hábiles los comprendidos entre el lunes y el viernes de cada semana, excluyéndose los días feriados y los días declarados no laborables, nacionales o locales. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 5.- Títulos conexos

Se entiende por títulos conexos aquéllos presentados al Registro, sea con uno o más asientos de presentación, siempre que estén referidos a la misma partida o asunto y sean compatibles.

Artículo 6.- Partida Registral

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

TÍTULO II

TÍTULOS

“Artículo 7.- Definición

7.1 Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

7.2 También formará parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

7.3 No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no

serán susceptibles de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

7.4 El título puede constar en documento contenido en soporte papel o electrónico, según las disposiciones sobre la materia. El procedimiento de inscripción registral iniciado a través del Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP se realiza en un entorno íntegramente digital.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 8.- Requisitos de la inscripción

Las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.

“Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos

9.1 Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, solo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

9.2 Tratándose de títulos electrónicos presentados por el módulo notario del SID-SUNARP, al parte o solicitud notarial puede adicionarse copias certificadas de documentos administrativos firmadas digitalmente por el notario, siempre que estas fundamenten inmediata y directamente otro acto inscribible y estén relacionadas con la partida o partidas vinculadas.

9.3 En el caso de documentos públicos expedidos con firma digital que den mérito a la inscripción o sean complementarios conforme al párrafo 7.2 del artículo 7, pueden ser presentados mediante la representación impresa, siempre que estos contengan algún mecanismo de comprobación o Código de Verificación Digital (CVD) de conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo 029-2021-PCM, o disposición legal que la sustituya.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados

Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, se debe presentar:

a) Tratándose de documentos físicos, el documento original con la respectiva intervención notarial conforme a la ley de la materia, salvo disposición legal que establezca formalidad distinta. En el caso de documentos expedidos con firma digital que den mérito a la inscripción o sean complementarios conforme al párrafo 7.2 del artículo 7, pueden ser presentados mediante la representación impresa, siempre que estos contengan algún mecanismo de

comprobación o Código de Verificación Digital (CVD) de conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo 029-2021-PCM, o disposición legal que la sustituya.

b) Tratándose de documentos electrónicos, el documento suscrito con firma digital o electrónica según disposición legal sobre el acto inscribible.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral

En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse el laudo arbitral protocolizado. Para tal efecto el parte notarial estará conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje.

La protocolización se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1049, norma que regula el Notariado y el reglamento de la Ley N° 30313.

Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.” (*) *Artículo incorporado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 de setiembre de 2014 (que entró en vigencia a los 7 días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación) y modificado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 196-2015-SUNARP/SN, publicada el 15 de agosto de 2015, que entró en vigencia a los 30 días hábiles siguientes a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.*

Artículo 11.- Inscripción de actos o derechos otorgados en el extranjero

Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste, legalizados conforme a las normas sobre la materia.

Para calificar la validez de los actos y derechos otorgados en el extranjero, se tendrán en cuenta las normas establecidas en los Títulos I y III del Libro X del Código Civil.

Las sentencias, así como las resoluciones que ponen término al procedimiento y los laudos arbitrales pronunciados en el extranjero son inscribibles, siempre que hayan sido reconocidos en el país conforme a las normas establecidas en el Código Civil, el Código Procesal Civil y la Ley General de Arbitraje, en su caso.

Para la anotación de demandas interpuestas ante tribunales extranjeros, se requiere autorización del Poder Judicial.

TÍTULO III

PRESENTACIÓN DE TÍTULOS

“Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

12.1 El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario, conjuntamente con la solicitud de inscripción correspondiente. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

12.2 El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

12.3 La Solicitud de Inscripción contiene la información establecida por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

12.4 El Diario es el registro informático que indica, de manera cronológica, el momento de la generación del asiento de presentación del título, con la información respectiva.

12.5 Los títulos en soporte papel son presentados en el área de Caja-Diario de la oficina correspondiente. Los servidores del Diario son responsables de verificar que la solicitud de inscripción contenga la información correspondiente y de constatar la presentación de los documentos que se indican. En el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, se debe devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remissiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.

12.6 Se puede obtener una copia autenticada por fedatario institucional de la Oficina Registral correspondiente, mediante su firma digital, en soporte electrónico de los documentos que conforman el título en soporte papel. Las copias así obtenidas cuentan con valor legal.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

13.1 El desistimiento de la rogatoria se formula en tanto no se efectúe la inscripción, mediante solicitud suscrita con la firma digital o electrónica del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, mediante escrito con firma manuscrita

del presentante certificada por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, si se trata de un título físico.

13.2 Si se trata de títulos electrónicos conformados por resoluciones judiciales, sólo se puede desistir el presentante. El presentante del parte judicial electrónico es el juez o secretario.

13.3 Si se trata de títulos conformados por resoluciones judiciales físicas, sólo se puede desistir la persona a cuyo favor se expidió la resolución judicial, salvo que el presentante indique en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procede el desistimiento a solicitud de esta o de su representante debidamente facultado. Sin perjuicio de lo señalado, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador da por concluido el procedimiento registral y tacha el título.

13.4 El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas y procede únicamente cuando se refiere a actos separables, siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales de otro u otros actos inscribibles.

13.5 El desistimiento se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 14.- Encauzamiento de mandatos judiciales o solicitudes de autoridades administrativas

Los pedidos de inscripción formulados por autoridades judiciales, mediante oficio dirigido al funcionario competente de la oficina registral, serán derivados por el citado funcionario para su ingreso por el Diario. La misma regla se aplica a las solicitudes de anotación preventiva de medidas cautelares formuladas por autoridades del ministerio público facultadas expresamente para ejecutar tales medidas.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica a los pedidos de inscripción formuladas por autoridades administrativas, siempre que se refieren a actos exonerados o inafectos al pago de derechos registrales o cuando se encuentre previsto el pago diferido de dichos derechos.

Los mandatos de anotación de medida cautelar de embargo, cuya ejecución se viabilice al amparo de lo dispuesto en el artículo 638 del Código Procesal Civil, serán presentados electrónicamente a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp - SID Sunarp.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

“Artículo 15.- Formalidad de la solicitud de inscripción

La solicitud de inscripción se formula por escrito en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, previa verificación

biométrica de la identidad del presentante. La solicitud de inscripción formulada en medios electrónicos, se rige por sus reglas especiales, en lo que corresponda.

Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. En este caso, el usuario imprimirá su huella digital en el formato de solicitud de inscripción.

En el supuesto de presentación masiva de solicitudes de inscripción efectuada por entidades encargadas de programas de titulación, formalización o saneamiento de propiedad, no se requerirá la presentación del formato de solicitud de inscripción. En estos casos bastará que la rogatoria de inscripción masiva sea formulada mediante oficio, acompañando en medio magnético los datos que correspondan a los títulos presentados.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

Artículo 16.- Presentación a través de medios informáticos

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá autorizar a las Oficinas Registrales que cuenten con sistemas de archivo compatibles, la presentación de títulos mediante el uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos. El archivo de los títulos se realizará conforme a las técnicas propias del sistema.

“Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad

17.1 Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, la acompañe sólo en copia simple o no abone los derechos de calificación de por lo menos uno de los actos contenidos en el título.

17.2 Tratándose de partes judiciales, no constituye requisito de admisibilidad el pago de los derechos al momento de la presentación del título, pudiendo ser diferido este pago hasta que se emita la liquidación respectiva.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

“Artículo 18.- Horario de presentación

18.1 La presentación de títulos se efectúa dentro del horario establecido a nivel nacional para el ingreso de títulos por el Diario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General para el caso específico de la presentación física.

18.2 Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria que afecte a una oficina o zona registral, el horario para la presentación de títulos puede ser modificado temporalmente por el jefe zonal competente.

18.3 El Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP - SID SUNARP se encuentra disponible

para el envío del título electrónico al registro durante las veinticuatro (24) horas del día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, salvo los horarios de mantenimiento que son comunicados a través de la sede digital de la Sunarp. Sin perjuicio de ello, la generación automática del asiento de presentación en el Diario de la oficina registral correspondiente, se efectúa por estricto orden de ingreso durante el horario de atención del Diario, en caso que el envío del título ocurra en día inhábil o fuera del horario del Diario en la oficina registral.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 19.- Asiento de presentación

Los asientos de presentación se extenderán en el Diario por riguroso orden de ingreso de cada título.

El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la Solicitud de Inscripción. Complementariamente podrán obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud.

En los casos previstos en el artículo 14, el asiento de presentación se extenderá en mérito a los datos contenidos en el Oficio y en el documento remitidos por la autoridad correspondiente.

La presentación masiva de títulos se regulará por las normas establecidas en los reglamentos especiales.

Artículo 20.- Presentación simultánea de títulos conexos

Se podrán presentar simultáneamente títulos conexos referidos a registros de distinta naturaleza, siempre que éstos sean de competencia de la misma Oficina Registral, en cuyo caso se extenderá un solo asiento de presentación.

La Jefatura de cada órgano desconcentrado dictará las normas necesarias para la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

“Artículo 21.- Presentación de Solicitudes de Inscripción y publicidad en Oficinas Registrales no Competentes

21.1 Cuando una solicitud de inscripción en formato físico sea presentada en una Oficina de la Sunarp no competente para la inscripción del acto o derecho, dicha oficina actúa como Oficina Receptora.

21.2 Si ambas, la oficina receptora y la competente, disponen del Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), la Oficina Receptora procede de acuerdo con lo establecido en la Directiva que regula la digitalización de documentos que forman parte de los títulos en trámite.

21.3 Lo dispuesto en el párrafo 21.1 del artículo 21 también se aplica cuando las solicitudes de publicidad se presenten en formato físico en las Oficinas de la Sunarp distintas a aquellas que conservan en su archivo físico la información solicitada. Las solicitudes de publicidad que se formulen a través de canales digitales o con atención

presencial mediante rogatoria verbal se tramitan conforme a las disposiciones específicas que regulen cada modalidad, sin necesidad de aplicación del procedimiento de oficina receptora.

21.4 En los casos donde la Oficina Receptora o la Oficina competente no cuente con el SGTD, el procedimiento se realiza conforme a los lineamientos que establezca la Unidad Registral mediante resolución.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino

22.1 Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se genera, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la oficina de destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado.

22.2 La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud y la prestación del servicio de publicidad entre oficina receptora y oficina de destino se realiza de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N° 009-2004-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N° 330-2004-SUNARP-SN.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 23.- Contenido del asiento de presentación

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:

a) Fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentación;

b) Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace en nombre de un tercero distinto al adquirente del derecho o al directamente beneficiado con la inscripción solicitada, se indicará, además, el nombre y el número de su documento de identidad o, en su caso, la denominación o la razón social, según corresponda.

c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, cargo y nombre del Notario o funcionario que los autorice o autentique;

d) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar;

e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;

f) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de

la ficha o de la partida electrónica. En el Registro de Propiedad Vehicular se indicará, además, el número de la Placa Nacional Única de Rodaje o de la serie y motor, según el caso;

g) Registro y Sección al que corresponda el título, en su caso;

h) En el caso del Registro de Propiedad Inmueble, la indicación del distrito o distritos en que se encuentre ubicado el bien o bienes materia del título inscribible;

l) Indicación de los documentos que se acompañan al título.

Artículo 24.- Garantía de inalterabilidad del Diario

Las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

“Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación

25.1 El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento.

25.2 Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos.

25.3 Se admitirá la subsanación hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. El pago de mayor derecho se admitirá hasta el último día de vigencia del asiento de presentación, aplicándose en este caso la prórroga automática prevista en el artículo 28.

25.4 Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.” *(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 26.- Título pendiente incompatible

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título podrán inscribirse títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.” *(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

Artículo 27.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28.

El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucran a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla.

“Artículo 28.- Prórroga automática

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;

b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe de Base Gráfica Registral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.

c) Cuando el pago de la liquidación de derechos registrales se efectúe dentro de los últimos cinco (05) días de vigencia del asiento de presentación. En este caso, el asiento se prorroga automáticamente por cinco (05) días a fin de permitir la extensión del asiento de inscripción. d) Cuando la liquidación de derechos registrales se efectúe los últimos cinco (05) días de vigencia del asiento de presentación, este se prorroga automáticamente por diez (10) días adicionales, de los cuales cinco (05) días son para efectuar el pago y cinco (05) días para la extensión del asiento de inscripción.” *(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 29.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

a) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida y cuyo asiento de presentación se encuentra vigente. La suspensión concluye:

a.1. Con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior.

a.2. Transcurridos los plazos aludidos en el primer y segundo párrafos del artículo 162 sin haberse subsanado las deficiencias confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral o, sin haberse pagado el mayor derecho liquidado.

a.3. Transcurridos dos (02) días de emitida la resolución del Tribunal Registral cuando: i) Se declare inadmisile o improcedente el recurso en el supuesto del artículo 163 o, ii) Se confirme la tacha apelada o, la observación formulada por el registrador en el caso de segunda apelación.

b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella.

c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123 de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.

d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.

e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva.

f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos, por encontrarse pendiente de respuesta la consulta o requerimiento efectuado por el registrador en los casos previstos normativamente o, en general, por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten. La suspensión concluye:

f.1. Con la caducidad de la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos.

f.2. Con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado; y, en su defecto, transcurridos los plazos previstos en las normas que las regulan o transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde la remisión de los oficios correspondientes.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020, que entró en vigencia el 1 de diciembre de 2020.*

“Artículo 29-A.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados

La suspensión prevista en el artículo 29 opera:

a) En los supuestos de los literales b), c) y f) del artículo 29, desde la comunicación efectuada por el registrador, conjuntamente con el resultado de la calificación del título, a través de la correspondiente esquela, la cual contendrá, además, si fuera el caso, la referencia a los defectos de que adoleciera el título. Durante el período de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al registrador correspondiente.

b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 29, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquela, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

Si el título presentado incurso en los supuestos aludidos en el párrafo anterior adolece de algún defecto subsanable, en la esquela correspondiente se debe dejar constancia de la causal de suspensión existente, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación respectivo. De presentarse recurso de apelación, éste deberá comprender, de ser el caso, la causa de suspensión señalada.

El presentante del título, sin perjuicio de su derecho a formular recurso de apelación contra la suspensión, podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad. En el supuesto de los literales a), d) y e) del artículo 29, el presentante del título podrá, con el reingreso del título, solicitar se reevalúe la suspensión antes que esta sea decretada.

Desaparecida la causal de suspensión, el registrador procederá a extender el asiento de inscripción, a emitir la esquela de tacha o a calificar el título reingresado, según corresponda.” (*) *Artículo incorporado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020, que entró en vigencia el 1 de diciembre del 2020.*

Artículo 30.- Anotación de la prórroga o suspensión

La prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación, o la suspensión de su cómputo, se hará constar en el Diario.

TÍTULO IV

CALIFICACIÓN

“Artículo 31.- Definición

31.1 La calificación es la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de

manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas aplicables.

31.2 En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador y el Tribunal Registral, con una visión sistemática, deben asegurar el debido cumplimiento de los principios registrales específicos, los principios superiores que salvaguardan los derechos de los administrados, con énfasis en el principio de predictibilidad, que incluye el cumplimiento de las reglas de calificación; así como los demás principios del procedimiento administrativo general, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del procedimiento registral, para hacer efectivas las garantías procedimentales en favor de los administrados.” (*) **Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.**

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

32.1 El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente con la entidad competente, ingresa a la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y

de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros Registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

32.2 Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Asimismo, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin que se proceda con la anotación de oficio antes señalada.

32.3 La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la información sobre identificación de la entidad competente a través de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, extienda el asiento correspondiente.

32.4 En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

32.5 En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.” (*) **Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.**

“Artículo 32-A.- Alcances de la calificación de los Laudos Arbitrales

En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el Registrador Público y el Tribunal Registral efectuarán su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del presente reglamento.

No será inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral.

Sin perjuicio de ello, las instancias registrales no podrán evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.

El Tribunal Arbitral o Árbitro Único asume exclusiva responsabilidad por las decisiones adoptadas en el ámbito de su competencia.

“Tratándose del convenio arbitral, la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral.” *(*) Extremo modificado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 196-2015-SUNARP/SN, publicada el 15 de agosto de 2015, que entró en vigencia a los 30 días hábiles siguientes a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.*

Si el Tribunal Arbitral o Árbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haberse subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribirá el acto o derecho contenido en el laudo arbitral debiendo emitir la correspondiente eschuela de observación.” *(*) Artículo incorporado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 de setiembre de 2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.*

“Artículo 32-B.- Alcances de la calificación de actos administrativos

32-B.1 Tratándose de actos administrativos, las instancias registrales califican la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales.

32-B.2 Las instancias registrales no podrán evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo, ni la validez del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

32-B.3 No se requiere acreditar el agotamiento de la vía administrativa, salvo disposición vigente que así lo exija.” *(*) Artículo incorporado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 33.- Reglas para la calificación registral

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos

ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la primera instancia:

a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

* Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

* Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

Artículo 34.- Abstención en la calificación

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que intervenga en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas;

b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;

c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el título materia de inscripción;

d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;

e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.

De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del Registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

Artículo 35.- Abstención voluntaria

Por razones debidamente motivadas, no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral, puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad administrativa inmediata superior que se le

aparte del conocimiento de determinado título. La autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del título correspondiente.

Artículo 36.- Tacha por falsedad documentaria

Cuando en el procedimiento de calificación las instancias registrales adviertan la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previa realización de los trámites que acrediten indubitadamente tal circunstancia, procederán a tacharlo o disponer su tacha según corresponda.

El Registrador mantendrá el título original en custodia mientras se encuentre vigente el asiento de presentación. Si el interesado interpone recurso de apelación contra la tacha por falsedad documentaria, derivará el título original al Tribunal Registral.

Al formular la tacha por falsedad documentaria, cuando ésta hubiera sido advertida por el Tribunal Registral; o, vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiera interpuesto apelación contra la tacha por falsedad documentaria advertida en primera instancia, o habiéndose interpuesto ésta el Tribunal Registral confirme la tacha o declare improcedente o inadmisile la apelación; el Registrador derivará copia certificada por Fedatario de la integridad del título al archivo registral y a su vez, informará a la autoridad administrativa superior acompañando el documento o documentos cuya falsedad fue detectada así como la documentación que lo acredita a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

En ambas instancias, detectada la presunta falsedad, en tanto se encuentre en trámite su acreditación o, formulada o dispuesta la tacha por falsedad documentaria, el eventual desistimiento de la rogatoria sólo dará lugar a la devolución de la documentación no comprendida en la presunta falsificación.

“Artículo 37.- Forma y motivación de la denegatoria:

37.1 Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39.

37.2 Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

37.3 El Director Técnico Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Jefes de las Unidades Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos que

fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

37.4 Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Jefes de Unidades Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

37.5 El reingreso para subsanar una observación se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. El pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el último día de vigencia del asiento de presentación, aplicándose la prórroga automática prevista en el artículo 28. Vencido el plazo para subsanación se rechazarán de plano.

37.6 Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 14 de este Reglamento.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales

38.1 La subsanación de los defectos advertidos en la denegatoria, en el caso de mandatos judiciales presentados en soporte papel, puede ser ingresada al Registro por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, o comunicada directamente por el magistrado, dentro de los plazos establecidos, indicando el número y fecha del título respectivo; en cuyo caso, la oficina de trámite documentario efectúa el reingreso correspondiente a la brevedad posible.

38.2 Para el pago de derechos registrales en el caso de mandatos judiciales el Registrador debe emitir la respectiva esquila de liquidación específica para comunicar sobre los derechos pendientes de pago al Juzgado, a efectos de que el interesado también pueda realizar dicho pago mediante el trámite de reingreso de títulos, bastando con que indique el número y la fecha del título respectivo.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

“Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

39.1 Las tachas y observaciones se fundamentan jurídicamente y se formulan por escrito, bajo responsabilidad. Las observaciones deben formularse de manera integral respecto del título, en un solo acto. Se pueden emitir nuevas observaciones solo si se fundan en defectos de los documentos presentados para subsanar una observación anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

39.2 Todas las esquelas de observación y tacha son redactadas empleando un lenguaje sencillo, de manera clara, ordenada y precisa, expresando la motivación en que se sustenta, con el desarrollo jurídico que fundamenta la legalidad de la decisión, y sugiriendo, de ser posible, la forma cómo subsanar los defectos u obstáculos salvables advertidos.

39.3 No son admisibles como motivación, la sola mención de las normas que regulan la facultad y/o alcances de la calificación registral, ni la sola afirmación o exposición de datos generales o menciones vacías de fundamentación para el título específico o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación de la decisión registral, de tal forma que se produzca la indefensión del administrado o la afectación de los principios y garantías del procedimiento registral.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 40.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

“Artículo 40-A.- Calificación de títulos conexos

Los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación se calificarán conjuntamente cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
 - b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
 - c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
 - d) No existan títulos intermedios incompatibles.
- Este requisito no será exigible cuando el instrumento

inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al registrador que conoce del título presentado en primer lugar.” (*) *Artículo incorporado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

“Artículo 41.- Liquidación de derechos registrales

41.1 El Registrador emite la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

41.2 Se admite el pago de la liquidación definitiva inclusive dentro de los cinco últimos días de vigencia del asiento de presentación. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se prorroga automáticamente, de acuerdo con el literal c) del artículo 28.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 42.- Tacha sustantiva

42.1 El registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.
- e) Contenga acto no inscribible;
- f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.

42.2 En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 43.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el

mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tacha se precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

“Artículo 43-A.- Tacha especial

43.a.1 El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:

- a) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;
- b) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;
- c) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;
- d) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- e) El acto materia de inscripción ya se encuentre inscrito;

43.a.2 En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

43.a.3 El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal a), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal a) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha.

43.a.4 Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación.

43.a.5 Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.

43.a.6 En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción.

43.a.7 El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones

44.1 Las esquelas de tachas, observaciones, liquidaciones y demás pronunciamientos se consideran notificadas en la fecha en que son puestas a disposición de los interesados en la oficina de Sunarp a través de los canales digitales.

44.2 Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

“Artículo 45.- Notificación de aclaración y tacha de resoluciones judiciales

Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales y la tacha procesal por caducidad del asiento de presentación, en caso de las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción se comunica al órgano judicial a través de oficio, en soporte físico o mediante el uso de canales digitales implementados por Sunarp.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

TÍTULO V

INSCRIPCIONES

CAPÍTULO I

INSCRIPCIONES

Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

“Artículo 47.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles

No podrá inscribirse un título incompatible con uno anterior referido a la misma partida cuyo asiento

de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos aludidos en los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 29.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en el párrafo anterior, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente se comunicará el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por este en el título o, en el señalado en su documento de identidad.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

“Artículo 48.- Técnica de inscripción

48.1 Los asientos de inscripción y las anotaciones se extienden en partidas registrales que constan en formato electrónico, ya sea por haberse generado directamente en ese formato o por la digitalización de las partidas que constan en tomos y fichas movibles.

48.2 Las partidas registrales tienen un código o numeración que las individualiza.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 1 de julio de 2025.*

Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral

En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Artículo 51.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

“Artículo 51-A.- Asiento extendido en mérito a Laudos Arbitrales

El asiento de inscripción extendido en mérito de un laudo arbitral comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50 que resulten pertinentes, la indicación de los miembros del Tribunal Arbitral o el nombre del Árbitro Único que expidió el laudo, la fecha de éste, el nombre del secretario arbitral de ser el caso, el nombre de las partes que decidieron someter a arbitraje la controversia y la decisión arbitral.” (*) *Artículo incorporado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 de setiembre de 2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.*

Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Artículo 53.- Asiento extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero

El asiento de inscripción de títulos que contengan instrumentos otorgados en el extranjero contendrá, además de los datos señalados en el artículo 50, la indicación del Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél.

“Artículo 54.- Anotación de inscripción

Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del registrador que lo autoriza.

La anotación y el asiento de inscripción generados podrán ser entregados a requerimiento del presentante del título, sin perjuicio de la posibilidad de acceder al contenido de los mismos mediante los canales digitales habilitados para ello.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

Artículo 55.- Plazo de inscripción

Las inscripciones se practicarán, si no existiesen defectos u otras circunstancias debidamente acreditadas, dentro de los siete días siguientes a la fecha del asiento de presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso del título y siempre dentro del plazo de vigencia de dicho asiento.

CAPÍTULO II**DUPLICIDAD DE PARTIDAS****Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Artículo 57.- Funcionario competente

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

“Artículo 58. - Duplicidad de partidas idénticas

58.1 Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones referidas a los mismos actos, inscritas en mérito al mismo o distinto título formal, el jefe de la Unidad Registral competente dispone el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que fue cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se deja constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

58.2 Cuando las partidas idénticas se generaron en mérito al mismo título, permanece abierta aquella cuyo número se consignó en la respectiva anotación

de inscripción; si en ésta no se indica el número de la partida, se dispone el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea mayor. En este último caso se dispone, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

58.3 El registrador que ejecuta la resolución también debe actualizar el índice respecto de las partidas involucradas.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

“Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

60.1 El procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles se inicia de oficio por la Jefatura de la Unidad Registral. En el caso del Registro de Predios, la mencionada Jefatura dispone el inicio cuando el área técnica ha determinado con certeza la existencia de superposición y siempre que se haya descartado los supuestos excepcionales previstos en los Lineamientos aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

60.2 La resolución que emita la Unidad Registral se notifica a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación. 60.3 Una vez que se haya dispuesto el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se publicará el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp, así como mediante anotaciones en las partidas involucradas, a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

60.4 El aviso a que se refiere el numeral anterior debe contener la siguiente información:

a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.

b) Descripción del bien u otro elemento que originó la apertura de cada partida, según el caso. c) Datos de identificación de las partidas involucradas.

d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes, o de aquellos cuyo derecho se pueda ver perjudicado en los demás casos.

e) La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.

60.5 En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444. De no formularse oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, la cual debe presentarse ante la Unidad Registral o a través de los canales digitales que la Sunarp establezca para tal fin, el procedimiento administrativo de cierre de partidas se da por concluido y se ordena que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. Concluido el procedimiento queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

60.6 La oposición se formula por escrito y se presenta en forma presencial o a través de canales digitales habilitados por Sunarp, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 61.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta.

Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60, el Jefe del Área de Informática, a solicitud de la Gerencia Registral correspondiente, procederá a incorporar en

la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Se anote en la partida respectiva la Resolución de la Gerencia Registral que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad;
- b) El Gerente Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333;
- c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 63;
- d) El Gerente Registral disponga su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

“Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

63.1 Cuando la duplicidad es generada por la superposición parcial de predios, se procede de conformidad con lo establecido en el artículo 60. Se especifica en la respectiva anotación de cierre el área comprendida del predio inscrito en la partida menos antigua, dejando constancia del área que se encuentra superpuesta, precisando los linderos y medidas perimétricas respecto del área que no se encuentra afecta al cierre, de ser posible; salvo que no se pueda establecer con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se señala su ubicación y el área aproximada, la misma que es determinada por el área técnica o la Subdirección de Base Gráfica Registral, según la instancia correspondiente.

63.2 Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se extendió el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispone que el registrador extienda, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

63.3 Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, es detectada por las instancias de calificación registral, éstas disponen o efectúan, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.” (*) **Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.**

CAPÍTULO III

ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 64.- Definición

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad

reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

Artículo 66.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva

La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En el supuesto del literal c) del artículo 65, la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el solo mérito de esta solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aún cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.

No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

Artículo 67.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva

La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.

Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Artículo 69.- Anotación preventiva de resoluciones judiciales

Las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.

Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia

Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.

CAPÍTULO IV**REGULARIZACIÓN DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN****Artículo 71.- Regularización de asientos sin firma**

Si al momento de calificar un título o con ocasión de la solicitud de publicidad registral formal, el Registrador advierte que uno o más asientos de la partida o partidas correspondientes no se encuentran suscritos, deberá verificar en el archivo si la anotación de inscripción puesta en el título que dio mérito a esos asientos se encuentra suscrita. De ser así, procederá a extender un asiento de regularización, indicando el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. En caso contrario deberá seguirse el procedimiento señalado en el artículo 73 del presente Reglamento.

Artículo 72.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma

Tratándose de casos en que la anotación de inscripción puesta al título que le dio mérito se encuentre sin firma, el Registrador procederá a suscribirla si el o los asientos de la partida o partidas correspondientes se encuentran firmados, siempre y cuando se verifique que el título guarda relación con los datos consignados en el o los asientos respectivos, además que no existan elementos suficientes que determinen que su inscripción haya sido denegada.

Artículo 73.- Procedimiento especial de regularización

Cuando la anotación de inscripción puesta en los títulos que dieron mérito a la misma así como sus

respectivos asientos no se encuentren suscritos por el Registrador, tales hechos deberán ponerse en conocimiento de la Gerencia Registral respectiva, a efecto de que ésta oficie al notario, funcionario o autoridad que corresponda e inclusive el usuario, solicitándole que proporcione al Registro, el original o la copia certificada de la anotación de inscripción firmada por el Registrador.

Prevía verificación del documento, a que se refiere el párrafo precedente, la Gerencia emitirá la resolución que autorice la suscripción de la anotación de inscripción y del asiento respectivo. Dicha resolución, conjuntamente con la copia certificada de la anotación de inscripción, se anexarán al título archivado respectivo.

En caso de que no pudiera obtenerse el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refieren los párrafos precedentes, no procederá la regularización. En dicho supuesto, el usuario podrá solicitar la calificación del título archivado como si se tratara de una nueva presentación.

Artículo 74.- Responsabilidad

La responsabilidad que se derive de los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización, recaerá en el Registrador que en su oportunidad incurrió en la omisión de suscripción.

TÍTULO VI**LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN****Artículo 75.- Definición de inexactitud registral**

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

Artículo 77.- Solicitud de rectificación

Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el

número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.

Artículo 78.- Forma de la rectificación

Todo error deberá rectificarse mediante un nuevo asiento que precise y enmiende claramente el error cometido.

Las omisiones se rectificarán con la extensión de un asiento en el que se precise el dato omitido o la circunstancia de no haberse extendido en su oportunidad.

Artículo 79.- Rectificación de asientos conexos

Rectificado un asiento, se rectificarán también los demás asientos que hubieran emanado del mismo título, aunque se hallen en otras partidas, si éstas contuvieran el mismo error.

Artículo 80.- Clases de error

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

Artículo 82.- Rectificación de error material

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

Artículo 83.- Traslado de asiento

Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda. Asimismo, se extenderá una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado. Sin embargo, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado.

Artículo 84.- Rectificación de error de concepto

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

Artículo 86.- Vigencia de la rectificación

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

Artículo 87.- Derechos adquiridos por terceros

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 88.- Derechos registrales en rectificaciones

Las rectificaciones de errores estarán afectas al pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro, en cuyo caso, no devengarán el pago del derecho registral respectivo.

Artículo 89.- Constancia de falta de conclusión del asiento

En aquellos Registros en los que los asientos registrales, de acuerdo con los supuestos de excepción previstos en este Reglamento, no se extiendan en partidas electrónicas, los errores que se cometan antes de concluirse con su extensión no pueden salvarse con enmiendas, raspaduras o interpolaciones. En dichos casos, se dejará constancia de su invalidez con la frase "El presente texto no ha sido concluido ni constituye asiento registral por lo que carece de valor".

"Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral

Conforme al artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en

tal sentido.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 042-2021-SUNARP/SA, publicada el 26 de marzo de 2021.*

TÍTULO VII

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 91.- Extinción de inscripciones

Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.

Artículo 92.- Extinción de anotaciones preventivas

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Artículo 93.- Clases de cancelación

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser de carácter total o parcial.

Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscritos;
- Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;
- Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación

del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.

Artículo 98.- Acreditación de la extinción del derecho

La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho.

Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título

La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

Artículo 100.- Procedencia de la cancelación parcial

La cancelación parcial de las inscripciones y anotaciones preventivas procede cuando el derecho inscrito o anotado se reduce o modifica.

Artículo 101.- Mandato judicial de cancelación

Cuando se requiera la intervención del titular del derecho para que proceda la cancelación del asiento y aquél no consintiere en ella, el interesado podrá solicitarla judicialmente.

Artículo 102.- Cancelación de asientos extendidos por mandato judicial

Las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del artículo 94 de este Reglamento.

Artículo 103.- Extinción de pleno derecho

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos

Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Artículo 105.- Contenido del asiento de cancelación

El asiento de cancelación de toda inscripción o anotación preventiva, debe expresar:

- a) El asiento que se cancela;
- b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto;
- c) La causa de la cancelación; salvo cuando se trate de garantías reales, en cuyo caso, a efectos de cancelar el asiento respectivo, bastará la sola manifestación de voluntad en ese sentido del titular de tal garantía real;
- d) En los casos de cancelación parcial, debe precisarse además la reducción o modificación realizada;
- e) Los demás requisitos señalados en el artículo 50 y siguientes, en cuanto le sean aplicables.

Artículo 106.- Nulidad del asiento de cancelación

La cancelación de una inscripción o anotación preventiva es nula, cuando no expresa los requisitos señalados en el artículo 105 y su rectificación no sea posible con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de este Reglamento.

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

TÍTULO VIII

ARCHIVO REGISTRAL

CAPÍTULO I

CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

“Artículo 108.- Documentos que integran el archivo registral

El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas móviles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de la anotación de inscripción y de los documentos en los que consten las decisiones del registrador o del tribunal registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos, así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.

En el supuesto del literal b) corresponderá al registrador, bajo responsabilidad, remitir al archivo

registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él. No forma parte de dichos documentos el asiento o asientos de inscripción generados.

En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el funcionario competente de la unidad registral emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos. Dicha resolución se anexará a éste.

Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el registrador, de considerar procedente el pedido, procederá a la devolución sin necesidad de resolución previa. La emisión de la resolución a que se refiere el párrafo anterior no impide la devolución.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

Artículo 109.- Custodia de libros antiguos

Las Oficinas Registrales mantendrán en custodia los antiguos libros de censos, tributos y gravámenes perpetuos, así como de hipotecas y otros que se llevaban conforme a la diversa legislación que ha normado los Registros Públicos.

Artículo 110.- Copias de respaldo de los documentos del archivo registral

Las oficinas registrales, deberán conservar copias de respaldo de los documentos del archivo registral, utilizando cualquier forma de reproducción que garantice su intangibilidad.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, dictará las disposiciones necesarias para la implementación progresiva de lo establecido en el párrafo precedente y establecerá cuáles serán los documentos que necesariamente deberán contar con copias de respaldo.

Artículo 111.- Prohibición de salida de documentos del archivo registral

Los documentos del archivo registral permanecerán siempre en las Oficinas Registrales respectivas, no pudiendo ser trasladados a otro lugar, salvo cuando la autoridad judicial lo requiera o lo disponga la jefatura de la oficina registral por razones debidamente justificadas.

Artículo 112.- Lugar de realización de diligencias referidas a los documentos del archivo registral

La exhibición, pericia, cotejo o cualquier otra diligencia, referida a los documentos del archivo registral, ordenada por el Poder Judicial o el Ministerio Público, se realizará en la sede de la Oficina Registral donde se conserven los documentos correspondientes.

Excepcionalmente, cuando la autoridad judicial determine que por razones técnicas o de otra índole no pueda efectuarse la diligencia en la sede de la Oficina Registral respectiva, la diligencia se realizará fuera de ella. Para tal efecto, el Registrador o el funcionario designado, trasladará personalmente el

o los documentos requeridos para que se practique la diligencia, procediendo a su inmediata devolución al concluir ésta.

En caso de no existir copia de seguridad o microarchivo del instrumento, antes de efectuar el traslado a que se refiere el párrafo anterior, se procederá a obtener copias certificadas del documento, formando un duplicado del título requerido, al cual se adjuntará el mandato respectivo.

“Artículo 113.- Forma de archivar los títulos

Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 108 del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación, así como la devolución de los documentos presentados en formato papel, cuando corresponda.” *(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020.*

Artículo 114.- Preservación de documentos en peligro de deterioro

Cuando se deterioren determinadas fojas de los libros o fichas de inscripción y las mismas no se encuentren digitalizadas o reproducidas y exista el peligro de que desaparezca su contenido, se procederá a transcribirlas a nuevas partidas. En la partida nueva se dejará constancia del hecho de la transcripción y del tomo y folio en que corre la inscripción primitiva.

CAPÍTULO II

REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS ARCHIVADOS

Artículo 115.- Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente capítulo, serán de aplicación sólo en aquellos casos en los que las partidas registrales no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos. Las copias de respaldo de dichos microarchivos en medios que aseguren su integridad e inalterabilidad, tienen el mismo valor y efectos legales que aquéllos.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos autorizará, en el ámbito nacional, la sustitución del archivo registral por microarchivos.

Artículo 116.- Reproducción de partida registral

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de una partida registral, deberá poner en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente dicha circunstancia, a efecto de que ésta disponga las acciones que permitan establecer si dicha partida cuenta con un duplicado, así como la búsqueda en el Diario de los títulos presentados con relación a la misma.

Ejecutadas las acciones indicadas en el párrafo anterior, y siempre que se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información referente a la misma, la Gerencia Registral ordenará la reproducción de la partida registral, extendiéndose los asientos respectivos en la forma prevista en el artículo 48 de este Reglamento.

La reproducción estará a cargo del Registrador designado por dicha Gerencia, el mismo que deberá ejecutarla dentro de los diez días siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que la ordena, dejando constancia que se trata de una reproducción de la partida registral original.

Artículo 117.- Reconstrucción de partidas

En los casos en que la Gerencia Registral, luego de realizadas las acciones previstas en el primer párrafo del artículo anterior, no cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, ordenará el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida. En la resolución, que a tal efecto se expida, se designará al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción y se dispondrá la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación.

Adicionalmente, se ordenará la utilización de mecanismos de publicidad que la Oficina Registral considere pertinentes, tales como la colocación de avisos en los lugares más visibles de la oficina, medios electrónicos públicos u otros que permitan dar a conocer dicho procedimiento a los interesados, los que se mantendrán durante todo el período de reconstrucción.

Las publicaciones mencionadas en los párrafos precedentes, deberán precisar la pérdida o destrucción producida, los datos que permitan el mejor conocimiento de las inscripciones materia de reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de las partidas perdidas o destruidas.

Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Gerencia podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción.

“Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales

El período de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la publicación del aviso virtual en la sede digital de la SUNARP, período en el cual, la Unidad Registral mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.

Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.” *(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 119.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, la Gerencia correspondiente declarará concluido el procedimiento y adoptará alguna de las siguientes acciones:

a) Convertir en definitivos los asientos provisionales extendidos durante el procedimiento, previo reordenamiento de acuerdo a su presentación por el Diario, en su caso. Dicha conversión sólo procederá cuando se cuente con todos los asientos que integran la partida. La conversión implica que la partida ha quedado reconstruida;

b) Prorrogar indefinidamente la vigencia de los asientos provisionales extendidos durante dicho procedimiento, en caso no sea posible acreditar que los asientos provisionales constituyen la totalidad de los que integran la partida materia de reconstrucción. En este supuesto, el procedimiento concluirá sin que se reconstruya la partida;

c) Dar por concluido el procedimiento sin haber reconstruido la partida, al no haberse podido extender ningún asiento provisional durante el procedimiento.

En los supuestos de los literales a) y b) se ordenará además, que se extienda la anotación que publicite la conclusión del procedimiento en la partida correspondiente.

Para efectos de la calificación, las situaciones previstas en los literales b) y c) se considerarán como obstáculos insalvables.

Artículo 120.- Conclusión anticipada del procedimiento

Sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores, la Gerencia podrá disponer la conclusión anticipada del procedimiento de reconstrucción, cuando advierta de manera indubitable que se cuenta con todas las inscripciones de la partida materia de reconstrucción, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el literal a) del artículo precedente.

Asimismo, dispondrá la conclusión del procedimiento y el archivamiento de lo actuado, si encontrándose el procedimiento en trámite apareciera la partida objeto de reconstrucción.

Artículo 121.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo

No obstante haber concluido el procedimiento, sin que haya sido posible reconstruir la partida registral correspondiente, puede ordenarse la reconstrucción con posterioridad, cuando surjan elementos que permitan determinar de manera indubitable que se cuenta con toda la información de la partida registral, siendo de aplicación lo dispuesto en el literal a) del artículo 119 del presente Reglamento.

Artículo 122.- Reproducción del título archivado

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento

de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impedirá que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procederá a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispondrá la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada

calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso, procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado.

Artículo 124.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción

En forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, la Gerencia informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

Artículo 125.- Reconstrucción en la vía judicial

En los casos que no sea posible reconstruir la partida o título archivado, conforme al procedimiento señalado en los artículos precedentes, los interesados podrán recurrir al Juez competente.

Artículo 126.- Impugnaciones

Las impugnaciones a las resoluciones que se emitan en el procedimiento de reconstrucción se regirán de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento administrativo.

“Artículo 126-A.- Transcripción de partidas deterioradas

Cuando una partida registral en formato papel (tomo o ficha) se encuentre deteriorada, pero no destruida, y su información pueda obtenerse de la revisión física de la misma partida o de los títulos archivados, la Unidad Registral dispone que un registrador efectúe la transcripción del asiento o asientos registrales deteriorados en nuevos asientos de la misma partida, dejando expresa constancia que se extienden por transcripción.” (*) *Artículo incorporado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

TÍTULO IX

PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;

b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan

servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;

c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;

d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

No forma parte de la publicidad registral formal aquella información que de manera gratuita se brinde a través de Internet o telefonía móvil, cuyas características serán determinadas mediante Resolución de Superintendente Nacional.

Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 129.- Manifestación de los documentos del archivo registral

La manifestación se realizará:

a) Tratándose de partidas electrónicas mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las instalaciones de las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos;

b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Está prohibido doblar las hojas, poner anotaciones o señales, o realizar actos que puedan alterar la integridad de éstos;

c) Con la entrega de copia simple de la ficha o con la impresión de las partidas electrónicas visualizadas o de los índices que organizan los Registros.

Artículo 130.- Solicitud de Certificados

Los certificados se expedirán a petición escrita, mediante formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en los cuales se precisará el nombre y apellidos del solicitante, la naturaleza del certificado requerido, los datos de inscripción de la partida registral y la información que permita identificar el acto o actos cuya publicidad se solicita.

“Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica para la solicitud de copia literal de partidas.” (*) *Párrafo incorporado por el artículo 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 256-2014-SUNARP-SN, publicada el 23 de octubre de 2014.*

“Artículo 131.- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal

Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:

a) Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;

b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Los certificados literales y compendiosos se emiten por registrador público, abogado certificador o certificador, debidamente autorizados, o mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP.

Son certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la jefatura del órgano desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.

La designación del certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará abogado certificador.

No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108.

En la expedición de copias literales de la partida registral no devenga pago de derechos las páginas que contengan asientos de regularización, de rectificación de errores imputables al Registro, incluidos los erróneamente extendidos en partida o rubro diferente, de anotaciones de apelación o, de anotaciones de inicio o conclusión de procedimientos administrativos registrales de oficio. La misma regla se aplica en la expedición de copias simples.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 198-2021-SUNARP/SN, publicada el 22 de diciembre de 2021.*

Artículo 132.- Certificados Compendiosos

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, entre otros, los siguientes:

a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;

b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;

c) Certificados de vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;

d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de

un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.

“Artículo 133.- Forma de los Certificados

Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, autorizados por el Registrador o Certificador competente. Los certificados literales y compendiosos pueden ser expedidos, asimismo, mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la SUNARP.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 198-2021-SUNARP/SN, publicada el 22 de diciembre de 2021.*

Artículo 134.- Obligación de aclarar la certificación

En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, pueda inducir a error respecto al contenido de la partida, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales.

Artículo 135.- Imposibilidad de certificación compendiosa

Si el asiento o partida registral objeto de publicidad, mediante certificado compendioso, no ofreciera la suficiente claridad sobre su contenido, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá transcribir literalmente tales asientos o partidas.

Artículo 136.- Solicitud de aclaración del certificado

En los casos en los que el interesado estuviera disconforme con el contenido del certificado expedido, podrá solicitar la aclaración respectiva en el caso del certificado compendioso.

Si la certificación fuese literal, sólo procederá la rectificación de la partida de acuerdo con el procedimiento establecido en el título VI de este Reglamento.

“Artículo 137.- Plazo para expedir certificados

Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico.

Los certificados literales y compendiosos expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 198-2021-SUNARP/SN, publicada el 22 de diciembre de 2021.*

Artículo 138.- Reclamo por retardo o denegatoria por expedición de certificados

En caso que el Registrador o Certificador debidamente autorizado, retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados

o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el Gerente Registral o, en su caso, ante el Gerente del Registro respectivo, el cual comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

Artículo 139.- Certificados con contenido inexacto

Cuando los certificados a que se refiere este título no sean conformes o acordes, según el caso, con las partidas registrales, se estará a lo que resulte de éstas, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda determinarse respecto al Registrador o Certificador debidamente autorizado y demás personas que intervinieron en su expedición.

Artículo 140.- Efectos de la publicidad registral formal

Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

En los casos en los que en la partida registral existan anotaciones preventivas caducas que aún no hayan sido canceladas, deberá indicarse en el certificado que dichas anotaciones no surten ningún efecto ni enervan la fe pública registral por haberse extinguido de pleno derecho, sin perjuicio de su obligación de comunicar a la Gerencia Registral respectiva, a fin que disponga la extensión de los respectivos asientos de cancelación, de conformidad con el artículo 103.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no impide la expedición de un certificado, en cuyo caso éste debe contener la indicación de la existencia de título pendiente y las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

En el supuesto previsto en el tercer párrafo del artículo 62, los certificados deben contener la indicación de la existencia de duplicidad.

Artículo 141.- Expedición de nuevo certificado por corrección

De resultar procedente la rectificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 136 de este Reglamento, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, extenderá un nuevo certificado conteniendo la información correcta. Este certificado no genera el pago de derechos registrales.

TÍTULO X

RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Artículo 143.- Personas legitimadas

Están facultados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente;
- b) En los casos del literal b) del artículo 142, el solicitante o la persona a quien éste represente;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, las partes en dicho procedimiento o el tercero que se considere afectado;
- d) En el supuesto del literal d) del artículo 142, el solicitante cuya petición ha sido denegada.

Artículo 144.- Plazo para su interposición

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

“Artículo 145.- Requisitos de Admisibilidad

Son requisitos de admisibilidad del recurso:

- a) Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones. El domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo en el caso previsto por el artículo 21 del presente Reglamento;
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;
- d) Los fundamentos de la impugnación; el Lugar, fecha y firma del recurrente;
- e) La autorización de abogado colegiado, con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.

El recurso deberá estar acompañado del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.” (*) *Artículo modificado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 255-2012-SUNARP/SN, publicada el 14 de setiembre de 2012.*

Artículo 146.- Recepción del recurso de apelación

El recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes.

Artículo 147.- Verificación del contenido del recurso

La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces, verificará los requisitos establecidos en el artículo 145. Si no se hubieran cumplido, esta Oficina está obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanado el defecto u omisión advertido se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial.

Transcurrido el plazo antes indicado sin que el defecto u omisión fuera subsanado, el recurso se tendrá por no presentado y será devuelto al interesado.

Artículo 148.- Apelaciones en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos

Para los recursos de apelación referidos a procedimientos de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, son de aplicación preferente las normas contenidas en su legislación especial, en la Ley del Procedimiento Administrativo General, en el Código Procesal Civil y, supletoriamente, las normas contenidas en este título.

CAPÍTULO II

DESISTIMIENTO

Artículo 149.- Clases de desistimiento

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

- a) Del recurso;
- b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acta objeto del desistimiento.

Artículo 150.- Formalidad del desistimiento

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese Notario, no será necesaria la legalización de su firma.

Artículo 151.- Efectos del desistimiento

El desistimiento pone fin al procedimiento registral únicamente cuando se trata del desistimiento total de la rogatoria.

Tratándose del desistimiento del recurso, la prórroga del asiento de presentación a que se refiere el literal a) del artículo 28 del presente Reglamento, se extenderá hasta 20 días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

Artículo 153.- Contenido de la anotación de apelación

La anotación de apelación, a que se refiere el artículo anterior, debe consignar los siguientes datos:

- a) Número, fecha y acto o actos contenidos en el título al cual se refiere el recurso;
- b) Número y fecha de la Hoja de Trámite mediante la cual se interpuso el recurso;
- c) Fecha en que se realiza la anotación.

Artículo 154.- Conformación del Tribunal Registral y asignación de expedientes

Los Tribunales Registrales estarán conformados por Salas integradas por tres Vocales. El Presidente de cada Sala asignará los expedientes entre los miembros que la integran, los que intervendrán como ponentes en las apelaciones que les fueran asignadas.

Artículo 155.- Informe Oral

El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;

b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;

c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;

d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

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

Artículo 157.- Reemplazo de miembros del Tribunal en caso de recusación o abstención

En los casos de recusación o abstención de alguno de los miembros del Tribunal Registral, el Superintendente Adjunto designará al Vocal o funcionario que sustituya a aquél.

En los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, designará la Sala que conocerá de la apelación en sustitución de aquella.

Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

La Presidencia del Tribunal Registral es responsable de la implementación de un sistema que identifique claramente las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus Resoluciones.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.

“Artículo 159.- Plazo de expedición y notificación de resoluciones

Toda Resolución emitida por una de las Salas del Tribunal Registral se expedirá, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Excepcionalmente, por causa debidamente justificada y por única vez, el Presidente del Tribunal Registral, a solicitud de la respectiva Sala, podrá

otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de treinta (30) días. El Presidente del Tribunal Registral informará mensualmente al Superintendente Adjunto de las prórrogas otorgadas en el mes inmediato anterior, con precisión de las causas que las motivaron.

Para el supuesto de tacha especial previsto en el artículo 43-A del presente reglamento, el plazo para expedir la resolución será de tres (3) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Dicho plazo no podrá ser prorrogado.

Las Resoluciones del Tribunal Registral se comunicarán al apelante en su domicilio, bajo el régimen de la notificación personal prevista en el artículo 21 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, salvo que el administrado solicite la notificación a su dirección electrónica según lo regulado en el numeral 20.4 del artículo 20 de la misma Ley. La copia de la resolución materia de notificación será certificada por el Presidente de la Sala respectiva.

En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, simultáneamente a la notificación citada en el párrafo anterior, se remitirá el título al Registrador Público competente, acompañando copia certificada de la resolución.

Cuando no sea posible efectuar la notificación personal al apelante, pese a las indagaciones realizadas y debido a circunstancias evidenciables e imputables a él, la resolución será remitida al Registrador para su puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva y, en su caso, para la emisión de la eskuela pertinente. Simultáneamente se dispondrá su publicación en el Diario Oficial El Peruano, y en la página web de la SUNARP por un plazo máximo de tres meses. La resolución se entenderá notificada desde la fecha de publicación en El Peruano.” (*) *Artículo modificado por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 158-2012-SUNARP/SN, publicada el 21 de junio de 2012.*

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES

Artículo 160.- Resolución que ordena la inscripción

Cuando el Tribunal Registral ordene la inscripción del título y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, el Registrador procederá a extender los asientos respectivos, en un plazo de dos (2) días.

Por excepción, tratándose de asientos cuya complejidad y amplitud no permitan su extensión inmediata, el registrador tendrá un plazo de diez (10) días desde la recepción de la resolución para efectuar la inscripción.

Artículo 161.- Plazo para el reintegro de derechos registrales

Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, o el Registrador no

hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, el interesado tendrá (10) días, contados desde la notificación del requerimiento o liquidación efectuada por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo. Efectuado el reintegro, el Registrador tendrá cinco (5) días para extender los asientos de inscripción. Si no se hubiera efectuado el reintegro dentro de los diez días señalados, caducará la vigencia del asiento de presentación.

Los plazos señalados en el párrafo anterior, también se aplicarán para el reintegro de derechos registrales cuando habiéndose efectuado la apelación respecto de la liquidación efectuada por el Registrador, el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho.

“Artículo 162.- Plazos para subsanar defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación ulterior

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Efectuada la subsanación o pagado el mayor derecho, el registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

Si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procederá a efectuarla y, en su caso, requerirá el pago del mayor derecho liquidado, a efectos de ser abonada por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo podrá interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el segundo párrafo. En ambos casos, el Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160. Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho, se procederá de conformidad con lo previsto en el artículo 161.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los plazos previstos en el primer y segundo párrafos, respectivamente; o, cuando se hubiera interpuesto segunda apelación, y el Tribunal Registral confirma que los nuevos

documentos presentados no subsanan todas las observaciones, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda contencioso administrativa que eventualmente interponga el interesado. Durante dicho plazo los documentos integrantes del título presentado serán puestos a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, conservándose copia autenticada por fedatario de los mismos hasta que se produzca la caducidad del asiento de presentación y la consecuente tacha del título.” (*) **Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020, que entró en vigencia el 1 de diciembre de 2020.**

Artículo 163.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

“Artículo 164.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa

En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición del proceso contencioso administrativo, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

La vigencia del asiento de presentación del título durante el plazo aludido en el párrafo anterior no impide la inscripción de títulos ulteriores incompatibles, sin perjuicio que en tales casos se extienda adicionalmente, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación indicando que dicha inscripción está supeditada a los efectos de la sentencia que ampare la demanda anotada dentro de tal plazo.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el primer párrafo, caduca el asiento de presentación del título y se procederá a efectuar la tacha respectiva, sin perjuicio que, de ampararse la demanda anotada dentro del citado plazo, los efectos de la inscripción de la sentencia se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del referido título.

Operada la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del título sin haberse efectuado anotación de demanda alguna, el registrador procederá a levantar la anotación de apelación, así como la anotación aludida en el segundo párrafo.” (*) **Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN, publicada el 15 de octubre de 2020, y que entró en vigencia el 1 de diciembre de 2020.**

TÍTULO XI

DERECHOS REGISTRALES

Artículo 165.- Definición

Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

Artículo 166.- Prohibición de exoneración de tasas registrales

No procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas, conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado Código.

Artículo 167.- Conceptos que integran los derechos registrales

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

- a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha;
- b) Derechos por expedición de certificados;
- c) Derechos por manifestación del Archivo Registral y otros servicios registrales.

Los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

Artículo 168.- Derechos de calificación e inscripción

El derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

“Artículo 169.- Pago de derechos

169.1 Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación de por lo menos uno de los actos contenidos en el título o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo las excepciones previstas o que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

169.2 Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título mediante pago a cuenta, en forma presencial o mediante los canales digitales.” (*) *Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

Artículo 170.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

Artículo 171.- Liquidación en moneda extranjera

Los derechos de inscripción, en los casos en que el valor esté expresado en moneda extranjera, se liquidarán sobre la base del tipo de cambio establecido por la entidad competente, a la fecha de presentación del título.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
FINALES**“Primera.- Convenios de colaboración con las instituciones arbitrales**

Los Jefes Zonales podrán celebrar convenios de colaboración con las instituciones arbitrales para efectos de que proporcionen la relación actualizada del Registro de Árbitros que se encuentran inscritos dentro del ámbito territorial del citado órgano desconcentrado. La información proporcionada permitirá a las instancias registrales contar con mayores elementos de juicio al momento de calificar la idoneidad de la formalidad de los laudos presentados.” (*) *Disposición incorporada por el artículo primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 de setiembre de 2014, y que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación.*

“Segunda.- Plataforma de seguimiento de procedimientos administrativos registrales

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos implementará una plataforma tecnológica que permita a los usuarios realizar el seguimiento, en tiempo real, del estado de tramitación de los procedimientos administrativos registrales.

La SUNARP dictará las disposiciones complementarias necesarias para el desarrollo, implementación y uso de la plataforma a que se refiere la presente disposición.” (*) *Disposición incorporada por el artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00142-2025-SUNARP/SN, publicada el 30 de setiembre de 2025.*

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Disposición derogatoria

Derógase, a partir de la vigencia del presente Reglamento, el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema de fecha 16 de mayo de 1968, así como todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a este Reglamento.