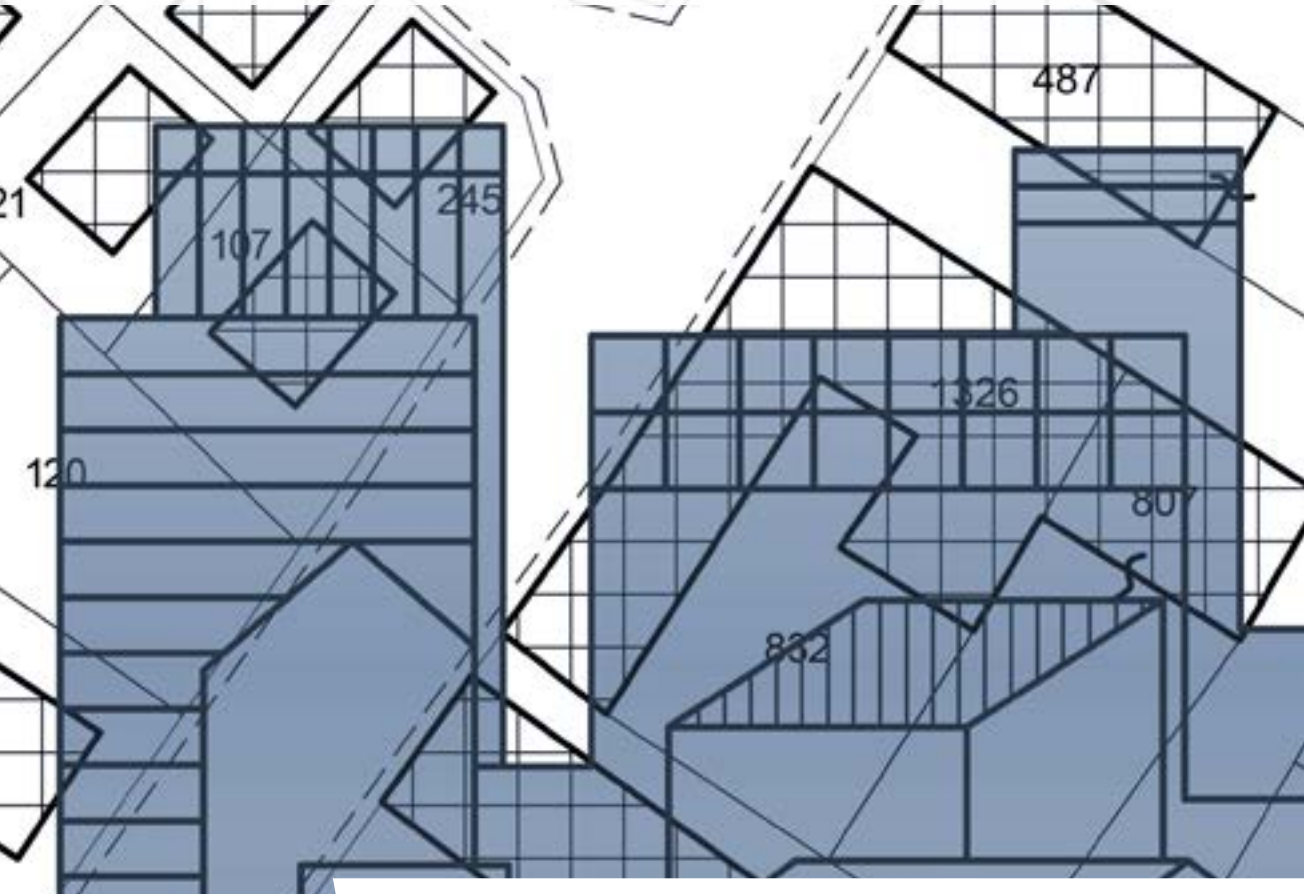
ACTUALIZADA
07/05/2026

NORMAS LEGALES
ACTUALIZADAS

# REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 097-2013-SUNARP/SN




Editora Perú
DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO
El Peruano

## Tabla de Contenido

# REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II
FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

TÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

TÍTULO II
INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

CAPÍTULO I
INMATRICULACIÓN

CAPÍTULO II
HABILITACIONES URBANAS

SUBCAPÍTULO I
DOCUMENTOS PREVIOS

SUBCAPÍTULO II
HABILITACIONES URBANAS

CAPÍTULO III
INSCRIPCIONES REFERIDAS A POSESIONES INFORMALES

CAPÍTULO IV
PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

CAPÍTULO V
INDEPENDIZACIÓN

CAPÍTULO VI
ACUMULACIÓN

CAPÍTULO VII
DECLARATORIA DE FÁBRICA

SUBCAPÍTULO I
DOCUMENTOS PREVIOS

SUBCAPÍTULO II
DECLARATORIA DE FÁBRICA

CAPÍTULO VIII
REGLAMENTO INTERNO

CAPÍTULO IX
JURISDICCIÓN, NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN

TÍTULO III
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD

TÍTULO IV
CARGAS Y GRAVÁMENES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

# REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 097-2013-SUNARP/SN

*(Publicada el 4 de mayo de 2013 en el Diario Oficial El Peruano)*

Lima, 3 de mayo de 2013

Vistos, el Informe Técnico Nº 016-2013-SUNARP-GR de la Gerencia Registral de la Sede Central;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas 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, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, es política de la SUNARP, ser una organización eficiente y transparente en su gestión, que incentive el desarrollo de la actividad económica del país, de tal modo que constituya un modelo de organización y gestión en el sector público nacional;

Que, el Registro de Predios, al ser uno de los principales instrumentos de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, tiene una vital importancia para el desarrollo del mercado peruano y la capitalización de la riqueza en nuestro país, siendo que con la expedición de una nueva reglamentación de los actos inscribibles en el Registro de Predios, no solo se modifican criterios de calificación aplicables al citado registro, sino que se dan pautas y lineamientos que los agentes económicos deberán conocer y observar, al efectuar sus inversiones en los distintos negocios vinculados con el sector inmobiliario;

Que, se ha previsto, entre otros, regular la inscripción en mérito a decisiones arbitrales, compatibilizando las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo Nº 1071, que ha reiterado el carácter jurisdiccional de las actuaciones arbitrales; no obstante se está otorgando mayores elementos de seguridad, para efectos de evitar las inscripción de laudos arbitrales con un origen fraudulento;

Que, asimismo, se están realizando las adecuaciones, a fin de compatibilizar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con las disposiciones contenidas en la Ley Nº 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias referidas al Código Único Catastral;

Que, a su vez, se está posibilitando la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio positivo, compatibilizando las disposiciones de nuestra reglamentación con la Ley Nº 29060, Ley del Silencio Administrativo;

Que, asimismo, se han realizado las precisiones necesarias, a fin de adecuar las nuevas disposiciones en materia de habilitaciones urbanas ejecutadas y habilitaciones urbanas de oficio;

Que, se han realizado las adecuaciones en materia de subdivisión e independizaciones de acuerdo con las nuevas disposiciones del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana;

Que, a fin de agilizar los procesos de inscripción, se ha previsto la presentación de información digital de la memoria descriptiva en varios actos registrales, lo cual será de aplicación progresiva, coadyuvando en la disminución en los tiempos de calificación de diversos actos registrales, contribuyendo a su vez en la disminución de los errores materiales en los asientos de inscripción;

Que, asimismo, se han realizado precisiones y unificado criterios en la forma de extensión de los asientos registrales de inmatriculación de predios de las Comunidades Nativas;

Que, a su vez se han establecido los requisitos necesarios para inscribir la transferencia de cuotas ideales;

Que, asimismo, se han efectuado precisiones necesarias en el caso de acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares;

Que, se han realizado precisiones a los requisitos para extender los asientos de inscripción de jurisdicción, evitando el uso indebido e indiscrimidado del mismo, entre otras modificaciones;

Que, mediante Acta Nº 292 del Directorio de la SUNARP, correspondiente a la sesión de fecha 15 de abril del 2013, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, se acordó por unanimidad aprobar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

De conformidad a lo dispuesto en el literal v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS;

Contando con la visación de la Gerencia Legal, Gerencia Registral, Gerencia de Catastro de la Sede Central de la SUNARP;

SE RESUELVE:

**Artículo Primero.-** Aprobar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución, el cual entrará en vigencia a los treinta (30) días hábiles de publicada la presente resolución y será aplicable a los nuevos títulos que se presenten durante su vigencia.

**Artículo Segundo.-** Derogar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por la Resolución Nº 248-2008-SUNARP-SN, cuando entre en vigencia el Reglamento aprobado en el artículo primero.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIO SOLARI ZERPA
Superintendente Nacional
de los Registros Públicos

# REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS

## SECCIÓN I

## DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- Contenido del Reglamento**

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

**Artículo 2.- Del Registro de Predios**

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

**Artículo 3.- De los principios registrales**

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

**Artículo 4.- Folio real**

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

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

**Artículo 5.- Organización interna de la partida registral**

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

A) Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;

B) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;

C) Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;

D) Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;

E) Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro D);

F) Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, salvo aquellas a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se extenderán en el rubro que corresponde a la inscripción definitiva.

Cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

**Artículo 6.- Inscripción en mérito a escritura pública**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

**Artículo 7.- Inscripción en mérito a formulario registral**

Cuando las inscripciones se realicen en mérito al formulario registral a que se refiere el artículo 7 de la Ley Nº 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 023-2003-JUS.

**Artículo 8.- Inscripción en mérito a mandato judicial**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada

de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

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

Si el mandato judicial declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

**Artículo 9.-** ***(*) Artículo derogado por el artículo segundo de la Resolución N° 226-2014-SUNARP/SN, publicada el 10 de setiembre de 2014.***

**"Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo**

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

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

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.

Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia. La anotación a que se refiere el párrafo anterior solo podrá cancelarse en mérito a la constancia expedida por la autoridad administrativa correspondiente o la copia certificada de la resolución emitida en última instancia administrativa." ***(*) Artículo modificado por el artículo 3 de la Resolución N° 025-2024-SUNARP/SN, publicada el 23 de febrero de 2024.***

**Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**

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

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

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

**Artículo 12.- Remisión de información catastral**

En el supuesto regulado en el cuarto párrafo del artículo 16, cuando las oficinas registrales involucradas pertenezcan a más de una Zona Registral, actualizada la base de datos de la Zona Registral en la que se inmatriculó el predio, el jefe del área de catastro remitirá la información gráfica del predio inmatriculado al jefe del área de catastro de la otra Zona Registral.

**"Artículo 12-A.- Inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del predio**

La inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del predio, cuando corresponda, se realiza en mérito a la inscripción del cambio de denominación o razón social efectuada en el Registro de Personas Jurídicas, a cuyo efecto basta con que se indique en el formato de solicitud de inscripción el número de partida y la oficina registral." ***(*) Artículo incorporado por el numeral 9.1 del artículo 9 de la Resolución N° 107-2020-SUNARP/SN, publicada el 14 de agosto de 2020.***

## SECCIÓN II

## FORMA Y CONTENIDO DE LAS INSCRIPCIONES

## TÍTULO I

## ASPECTOS GENERALES

**Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción**

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

a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;

b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;

c) El precio o la valorización, cuando corresponda;

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

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

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

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

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

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

En los asientos de inscripción relativos a predios ya registrados se omitirán las circunstancias que ya consten en la partida.

La SUNARP podrá establecer formatos predeterminados que permitan ingresar los datos relevantes del asiento de inscripción en el sistema automático de procesamiento de datos.

**Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges**

Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

**Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien**

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

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

## TÍTULO II

## INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

### CAPÍTULO I

### INMATRICULACIÓN

**Artículo 16.- Definición**

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

Para la inmatriculación de un predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro a que se refiere el artículo 11, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la inmatriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar la partida anterior.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.

**Artículo 17.- Reglas para la inmatriculación en mérito a títulos con antigüedad de cinco años**

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

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

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

**Artículo 18.- Inmatriculación en mérito a títulos que no requieren de una antigüedad de cinco años**

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

a) Sentencia o, en el caso de la Ley Nº 27157 y Ley Nº 27333, escritura pública o formulario registral de formación de títulos supletorios;

b) Sentencia o, en el caso de la Ley Nº 27157 y Ley Nº 27333, escritura pública o formulario registral de declaración de prescripción adquisitiva de dominio;

c) Resolución que disponga la primera inscripción de bienes de dominio público o dominio privado del Estado o, la incorporación o reversión de un predio al dominio del Estado de acuerdo a disposiciones especiales;

d) Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas;

e) Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición;

f) Otros que la ley determine.

**Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación**

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;

b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes;

c) Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georreferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal;

d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georreferenciada a la Red Goedésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

**Artículo 20.- Presentación de plano perimétrico y de ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Nacional**

Para la inmatriculación de predios urbanos ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral a que se refiere el Decreto Supremo Nº 002-89-JUS, además de los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento, se presentará el plano catastral con los demás requisitos establecidos en dicho Decreto Supremo. Tratándose de predios ubicados en regiones no catastradas se presentará el plano de ubicación del predio elaborado y suscrito por verificador competente, visado por la Municipalidad Distrital correspondiente.

En el caso de predios rurales ubicados en zonas catastradas se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente.

Tratándose de predios rurales ubicados en zonas no catastradas, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente, el plano perimétrico del predio y la memoria descriptiva respectiva, donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores.

Los planos a que se refiere el presente artículo deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

En el supuesto del cuarto párrafo del artículo 16, los planos deben graficar el límite o límites distritales correspondientes.

Quedan a salvo de lo previsto en los párrafos precedentes las disposiciones contenidas en la Ley Nº 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento y demás disposiciones complementarias, referidas al Código Único Catastral.

**Artículo 21.- Inmatriculación solicitada por entidades formalizadoras**

La inmatriculación solicitada por entidades administrativas con facultades de saneamiento y formalización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.

**Artículo 22.- Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado**

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

a) Títulos que otorguen la propiedad al Estado. Tratándose de predios eriazos deberá presentarse

copia de la resolución o disposición que lo califique como eriazo para fines agrícolas. En el caso de predios abandonados o revertidos al dominio del Estado, se presentará copia de la resolución suprema o disposición que haya declarado el abandono y la incorporación del predio al dominio del Estado; o, la reversión;

b) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

**Artículo 23.- Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado**

Para la inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado, además de los planos a que se refiere el literal b) del artículo 22, debe acompañarse el documento en el que consta la transferencia de propiedad a favor del Estado.

**Artículo 24.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título gratuito a favor de particulares**

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

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por el organismo competente, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

**Artículo 25.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares con resolución de cancelación o condonación de deuda**

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

a) Título de propiedad o resolución de adjudicación otorgados por la ex Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

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

c) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

**Artículo 26.- Inmatriculación de predios rurales afectados por Reforma Agraria adjudicados a título oneroso a favor de particulares sin resolución de cancelación o condonación de deuda**

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

a) Título de propiedad o Resolución de Adjudicación otorgado por la ex Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, acompañando la certificación expedida por el organismo competente que acredite que ésta se encuentra consentida;

b) Cargo de recepción de la solicitud de condonación de deuda agraria presentada a la mesa de partes de la Unidad Agraria Departamental u organismo competente, o documento que acredite el pago;

c) Pruebas que acrediten la explotación económica y la posesión directa, continua, pacífica y pública del predio rural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 40 y 41 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA;

d) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

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

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

**Artículo 27.- Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria**

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

a) Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario;

b) Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, los que podrán constar en instrumento público o privado; o, en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;

c) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el

plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

**Artículo 28.- Inmatriculación de predios rurales no afectados por la Reforma Agraria**

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

**Artículo 29.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Campesinas**

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

a) Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditados, así como por el funcionario competente.

Tratándose de actas de colindancia suscritas por representante cuyas facultades no se encontraban inscritas, sin que se hubiese regularizado su inscripción, deberán acompañar además actas de ratificación del acuerdo de colindancia aprobadas por las asambleas generales de la comunidad a titularse o de la comunidad o comunidades colindantes, según corresponda. Para acreditar la validez de los acuerdos de las asambleas se presentarán declaraciones juradas sobre convocatoria y quórum, otorgadas por los presidentes de las respectivas comunidades.

Cuando las actas de colindancia hayan sido suscritas hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Deslinde y Titulación, no se requerirá la inscripción del mandato de los representantes que suscribieron dichas actas, bastando con acreditar la vigencia de la representación a la fecha de suscripción de las mismas, mediante constancia otorgada por el Presidente de la Comunidad.

En el caso de colindancias con propiedades inscritas en el Registro de Predios deberá considerarse los linderos o líneas de colindancia que figuren en la partida registral, no siendo exigible la presentación de actas de colindancia con dichas propiedades.

Cuando la colindancia sea con terrenos cuya titularidad corresponda al Estado, las actas de colindancia serán suscritas por el representante de la Superintendencia de Bienes Estatales designado para el efecto. En el caso que la titularidad corresponda a un Gobierno Regional, Local u organismo del Estado como Ministerios, Direcciones Regionales de cada Sector, Institutos, Proyectos Especiales u otra entidad del Estado, corresponderá suscribirlas a los representantes de dichos organismos;

b) Plano de conjunto de la Comunidad Campesina debidamente visado por el funcionario competente;

c) Memoria Descriptiva autorizada por el funcionario competente.

**Artículo 30.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas**

Para la inmatriculación del territorio de una Comunidad Nativa se presentarán los siguientes documentos:

a) Resolución emitida por la Dirección Regional Agraria y el título de propiedad;

b) Plano de Demarcación Territorial con la correspondiente memoria descriptiva, elaborado por el órgano competente del Ministerio de Agricultura. En el plano debe constar claramente la distinción entre áreas de propiedad, de cesión en uso y áreas de protección, sin que en ningún caso esta distinción implique solución de continuidad.

En el caso que el territorio de la Comunidad Nativa, incluya áreas cedidas en uso, y áreas de protección, el Registrador procederá a extender en forma simultánea en el rubro b) la descripción de las áreas, linderos y medidas perimétricas correspondientes a cada una de ellas.

**Artículo 31.- Inmatriculación para anotación de embargo**

La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georreferenciado a la Red Geodésica Nacional.

En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.

## CAPÍTULO II

## HABILITACIONES URBANAS

### SUBCAPÍTULO I

### DOCUMENTOS PREVIOS

**Artículo 32.- Anotación preventiva de documentos previos**

El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B) de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentren vigentes.

La falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la habilitación urbana.

**Artículo 33.- Contenido del asiento de anotación preventiva**

En el asiento de anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley Nº 29090 y el plazo de vigencia del certificado. El asiento de anotación preventiva

caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

En el asiento de anotación preventiva de los certificados de factibilidad de servicios se indicará si el predio cuenta con factibilidad de servicios o, en caso de que el acceso al servicio sea posterior, los datos a que se refieren los literales b), c) y d) del numeral 3 del artículo 14 de la Ley Nº 29090.

## SUBCAPÍTULO II

## HABILITACIONES URBANAS

**"Artículo 34.- Inscripción de la habilitación urbana**

De conformidad con el artículo 10 de la Ley N° 29090, es inscribible la recepción de obras de la habilitación urbana y la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Asimismo, en el caso de la anotación preventiva del proyecto, se podrá anotar la preindependización de los lotes y la predeclaratoria de fábrica siempre y cuando se cuente con la autorización para la construcción simultánea y la venta garantizada." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

**Artículo 35.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;

b) Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización presentados ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria Descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en los literales b) y c) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

**Artículo 36.- Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo**

La anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana aprobado por silencio administrativo positivo, bajo la Modalidad C con evaluación de Comisión Técnica o la Modalidad D, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU presentado ante la municipalidad distrital o provincial en el caso del Cercado, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado. Se requerirá la presentación de documentos complementarios si dicho Formulario no contuviera toda la información prevista en el artículo 37;

b) Los documentos técnicos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 35;

c) Cargo de recepción de la declaración jurada del propietario en el sentido que ha operado el silencio administrativo positivo, presentada ante la municipalidad correspondiente.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente los documentos previstos en el literal b) en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

**Artículo 37.- Contenido del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana**

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a) El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;

c) La autorización de venta garantizada, salvo el caso del segundo párrafo del artículo Nº 34.

El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley Nº 29090.

**Artículo 38.- Preindependización**

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 35. No se realizará preindependización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único.

Cuando la memoria descriptiva no contenga la descripción literal del área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo) de los lotes, se presentará por el propietario el documento que contenga dicha descripción, sin necesidad de certificación de firma.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva o el documento complementario a que se refiere el párrafo anterior y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.

Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

**Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada**

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

**"Artículo 40.- Inscripción de la recepción de obras**

La inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a los siguientes documentos:

a) Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;

b) Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;

c) Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana;

d) Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente;

e) Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva.

Los documentos señalados en los literales a), b), c) y d) deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

**"Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras**

El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:

a) Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras. Cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras.

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.

Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.

Los aportes reglamentarios, deberán ser independizados a favor de las instituciones beneficiarias correspondientes en virtud a la resolución que aprueba la recepción de obras emitida por la Municipalidad.

De haberse inscrito la recepción de obras sin haberse independizado los aportes reglamentarios, basta la solicitud de la institución beneficiaria para la inscripción de la independización del aporte reglamentario a su favor, la cual se realizará en virtud del título archivado." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

**Artículo 42.- Inscripción de recepción de obras con variación de área, linderos y medidas perimétricas**

Cuando en la resolución de recepción de obras se varíe el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes preindependizados cuyo dominio se encuentre anotado a favor de terceros, el Registrador procederá a inscribir la recepción de obras, modificando dichos datos en la partida correspondiente a cada lote, salvo que como consecuencia del replanteo de la lotización se hubiese reducido la cantidad de lotes del área útil de la habilitación, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los titulares con derechos anotados sobre los lotes excluidos como consecuencia de la reducción. Inscrita la recepción de obras, se procederá al cierre de las partidas abiertas para tales lotes.

Si como consecuencia del replanteo, la variación en la descripción de los lotes impida su identificación por el área de Catastro, se requerirá la modificación o aclaración del título que dio mérito a la anotación de la compraventa.

En los supuestos de los dos párrafos anteriores, el documento respectivo debe revestir la misma formalidad que el acto primigenio.

**Artículo 43.- Inscripción de recepción de obras por silencio administrativo positivo**

Para inscribir la recepción de obras por silencio administrativo positivo se presentarán los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras, presentado ante la Municipalidad correspondiente;

b) Los documentos técnicos a que se refieren los literales c) y d) del artículo 40;

"c) *(*) Literal derogado por el artículo 10 de la Resolución N° 107-2020-SUNARP/SN, publicada el 14 de agosto de 2020.*

**Artículo 44.- Recepción parcial de obras de habilitación urbana ejecutada por etapas**

Cuando se inscriba la recepción parcial de obras en el supuesto del artículo 37 del Reglamento de la Ley Nº 29090, se independizará el área correspondiente a la etapa recepcionada, quedando en la partida matriz el área pendiente de ejecución.

Cuando en la resolución que aprueba la recepción parcial se establezcan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, se extenderá un asiento de anotación preventiva en el rubro D de la partida matriz, haciendo constar dicha circunstancia.

**Artículo 45.- Compensación de áreas**

Cuando la habilitación urbana comprenda áreas sujetas a futura compensación, ésta no constituye acto previo para la inscripción de la aprobación del proyecto o de la recepción de obras. El Registrador suspenderá la inscripción de los lotes comprendidos dentro del área destinada a futura compensación que se encuentren total o parcialmente fuera del perímetro del predio inscrito, debiendo dejar constancia de la suspensión en el asiento respectivo.

Inscrita la compensación de áreas, se entenderá que los lotes objeto de la suspensión se integran a la habilitación urbana, siempre que hubiesen sido comprendidos dentro del área útil aprobada.

El título inscribible estará constituido por la escritura pública o el formulario registral que contenga el acuerdo de compensación. Si las áreas materia de compensación no han sido comprendidas dentro del área útil aprobada para cada habilitación, se deberá presentar además la Resolución municipal que apruebe la lotización de ambas áreas materia de compensación y el plano correspondiente.

Con la inscripción de la compensación de áreas se inscribirán simultáneamente la modificación de las habilitaciones urbanas y de las áreas de los predios matrices, para lo cual se presentarán los documentos que correspondan a dichos actos.

**Artículo 46.- Habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes**

Para la independización de los lotes que integran las habilitaciones para uso de vivienda con bienes comunes, previamente debe inscribirse la recepción de obras de la habilitación urbana o la aprobación del proyecto en los supuestos del artículo 34, y el reglamento interno.

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

**Artículo 47.- Inscripción de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas**

La inscripción de la regularización de las habilitaciones urbanas ejecutadas a que se refiere el artículo 23 de la Ley Nº 29090 se hará en mérito a los siguientes documentos:

a) Resolución municipal que en vía de regularización aprueba el proyecto, en cuyo caso se extenderá la anotación preventiva, aplicándose el artículo 37, en lo que fuere pertinente o la recepción de obras de la habilitación urbana ejecutada, en cuyo caso se extenderá el asiento de inscripción de la habilitación y de la independización de los lotes;

b ) Planos de ubicación y localización del terreno, y de trazado y lotización o de replanteo en su caso, presentados ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria descriptiva;

d) Documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva. Este requisito sólo será exigible en el supuesto de regularización con recepción de obras.

En los casos en que la Resolución Municipal de regularización apruebe el proyecto, la misma se anotará preventivamente. Los lotes serán independizados una vez que se presente la Resolución de recepción de obras.

**Artículo 48.- Inscripción de habilitaciones urbanas de oficio**

Cuando la habilitación urbana de oficio comprenda la totalidad del predio registrado, la inscripción se extenderá por el solo mérito de la resolución municipal respectiva.

En el supuesto que el predio habilitado forme parte de otro de mayor extensión deberá presentarse, además, el plano de ubicación y localización, el plano perimétrico del área habilitada y del área remanente, así como la memoria descriptiva cuando los datos referidos al área, linderos y medidas perimétricas no consten en la resolución. En este caso, el Registrador independizará el área objeto de la habilitación en mérito a los documentos mencionados en el presente artículo.

En el caso que en la partida matriz consten asientos de inscripción o anotación que revelen la existencia de un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada en trámite a la fecha de publicación de la Ley Nº 29898, en aplicación del literal a) del artículo 24-B de dicha Ley, no procederá la inscripción de la habilitación urbana de oficio, salvo que esta circunstancia se encuentre considerada expresamente en la Resolución municipal respectiva.

Asimismo, el interesado deberá presentar el documento privado suscrito por un arquitecto o ingeniero colegiado con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la Resolución respectiva.

**Artículo 49.- Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana**

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

## CAPÍTULO III

## INSCRIPCIONES REFERIDAS A POSESIONES INFORMALES

**"Artículo 50.- Inscripción de plano perimétrico**

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

a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;

b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georreferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA, siempre que la resolución que aprueba el plano perimétrico señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, publicada el 11 de febrero de 2022.***

**"Artículo 51.- Inscripción de plano de trazado y lotización**

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

a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente;

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

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley Nº 28687, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2006-VIVIENDA, siempre que la resolución que aprueba el plano de trazado y lotización señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, publicada el 11 de febrero de 2022.***

**Artículo 52.- Inscripción de modificación de planos de trazado y lotización**

Procede la inscripción de la modificación del plano de trazado y lotización de los predios integrantes de la posesión informal, previa aprobación del organismo formalizador competente, rectificando, subdividiendo, acumulando o cambiando el uso o destino de los predios.

Tratándose de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del TUO de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo Nº 09-99-MTC.

**"Artículo 53.- Libre transferencia de predios**

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

En el caso de transferencias efectuadas por el organismo de formalización en el marco de lo previsto en el artículo 5 de Ley N° 31056, el registrador extenderá el asiento de transferencia del predio a favor del adjudicatario, conjuntamente con el asiento de carga, conforme lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, que ha previsto la inclusión en los instrumentos de formalización de las restricciones para efectuar la transferencia de los predios en el plazo de cinco (05) años de extendido el asiento de inscripción." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, publicada el 11 de febrero de 2022.***

**Artículo 54.- Suspensión del proceso de saneamiento físico legal**

Cuando se solicite la inscripción de la aprobación del plano de trazado y lotización o de

su modificación, en el caso a que se refiere el párrafo quinto del artículo 22 del Reglamento de Formalización de la Propiedad aprobado por el Decreto Supremo Nº 013-99-MTC, procederá anotar como carga la suspensión del proceso de saneamiento físico legal, siempre que la titularidad esté registrada a favor del organismo formalizador.

**"Artículo 55.- Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas de riesgo, arqueológicas o declaradas patrimonio cultural de la nación**

En el caso que el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, independientemente si es propiedad pública o privada.

Tratándose de predios ubicados en zona de riesgo mitigable procederá al acto de suspensión de la partida, de acuerdo a lo resuelto por el organismo de formalización y, en mérito a lo dispuesto en la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 020-2015-VIVIENDA.**"**

***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, publicada el 11 de febrero de 2022.***

## CAPÍTULO IV

## PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES

**Artículo 56.- Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas**

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

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

b) Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas;

c) Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores, y con firmas certificadas por Notario;

d) Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

**Artículo 57.- Independización e inscripción del derecho de propiedad del parcelero**

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

a) Que se encuentre inscrita la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa;

b) Que se presente la escritura pública o formulario registral de transferencia de propiedad de la parcela otorgado a favor del socio o del trabajador estable de la empresa.

## CAPÍTULO V

## INDEPENDIZACIÓN

**Artículo 58.- Definición**

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

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

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

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

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

**Artículo 59.- Requisitos de la Independización**

Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.

Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si

aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.

Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

**Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano**

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

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamento sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

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

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

**“Artículo 61.- Independización de predio urbano por regularización de edificaciones**

Tratándose de subdivisiones efectuadas dentro del procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley Nº 27157 y la Ley 27333, para efectuar las respectivas independizaciones no será aplicable lo dispuesto en el artículo 60. En estos casos, deberá presentarse formulario registral o escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

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

b) Declaración Jurada del Verificador Responsable a la que se refiere el literal b) del artículo 25 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.” ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

**“Artículo 62.- Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso**

La independización sin cambio de uso de un predio rústico ubicado en área de expansión urbana, se efectúa por el solo mérito del Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, y su anexo E, donde se señale de forma expresa que el predio a independizar se ubica en zona de expansión urbana, así como se indique el número de Resolución de autorización y adjuntando el plano municipal de independización o parcelación debidamente sellados y visados, debiendo precisarse en estos últimos el área, linderos y medidas perimétricas tanto de la porción a independizar como del remanente.

En la partida independizada se dejará constancia de la falta de inscripción del Planeamiento Integral aprobado, salvo que se haya solicitado simultáneamente su inscripción, acompañando la resolución de aprobación correspondiente.” ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

**“Artículo 63.- Independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley Nº 27157**

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

a) Reglamento interno con la formalidad prevista en el artículo 86;

b) Memoria descriptiva suscrita por el propietario del predio, con firma certificada, en el que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas de las secciones de dominio exclusivo y de los bienes comunes regulados por el Reglamento Interno;

c) Plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por notario.

Las unidades inmobiliarias a que se refiere este artículo se inscribirán en partida especial donde se señale el régimen al que están

sujetas, relacionándolas con la partida matriz. Excepcionalmente y a solicitud del interesado, se podrá independizar en una misma partida más de una sección de dominio exclusivo, aun cuando no exista continuidad entre ellas, siempre que constituyan una unidad funcional.

No corresponde al Registrador formular observaciones por discrepancias entre la memoria descriptiva y el plano de independización, en cuyo caso prevalece la información de este último.

Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso.

El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada.**"** ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

**Artículo 64.- Independización de predio rural**

La independización de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario, en el que se precisarán los datos a que se refiere el primer párrafo del artículo 59, en lo que sea pertinente, acompañado de los certificados o planos según los casos siguientes:

a) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del área a independizar como del área remanente;

b) Cuando el predio a independizar se encuentra ubicado en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva donde se indique el área, linderos y medidas perimétricas, elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, tanto del área independizada como del área remanente.

**Artículo 65.- Independización de bienes del Estado**

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá certificación notarial.

## CAPÍTULO VI

## ACUMULACIÓN

**"Artículo 66.- Inscripción de acumulación**

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

Son requisitos para su procedencia, que:

a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

b) Pertenezcan al mismo propietario;

c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;

d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;

e) Se presente el plano y código de referencia catastral a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS o la constancia negativa de catastro, en ambos casos, de los predios materia de acumulación o del predio resultante, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley N° 27157.

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá certificación notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes.**"** ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

**Artículo 67.- Título que da mérito a la inscripción de acumulación de predios rurales**

La acumulación de predios rurales se realiza en mérito a documento privado otorgado por el propietario, con firma certificada por notario conteniendo la descripción de las parcelas que se acumulan y de la parcela resultante, siempre que cumpla con los requisitos señalados en los literales a) y b) del artículo 66, en lo que resulte pertinente, y se acompañe los certificados o planos según los casos siguientes:

a) Cuando los predios materia de acumulación se encuentran ubicados en una zona catastrada, se presentará el certificado de información catastral a que se refiere el artículo 88 del Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, aprobado por Decreto Supremo Nº 032-2008-VIVIENDA, otorgado por la autoridad competente, tanto del predio resultante como de los predios que se acumulan;

b) Cuando los predios objeto de acumulación se encuentran ubicados en una zona no catastrada, se presentará el certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y, el plano perimétrico de acumulación, en coordenadas oficiales, con su respectivo cuadro de datos técnicos elaborados y firmados por profesional inscrito en el Índice de Verificadores, en el que se indique el área, linderos y medidas perimétricas tanto de los predios objeto de acumulación como del predio resultante.

**"Artículo 68.- Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares**

En los casos en los que dos o más predios materia de acumulación estén gravados con hipoteca u otro derecho real de garantía, será necesario presentar, además de la solicitud de acumulación, escritura pública otorgada por los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando su conformidad con la acumulación, así como determinando el rango de dichas garantías.

En el caso de que dos o más predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte los documentos en los que conste la autorización de los órganos jurisdiccionales o administrativos que ordenaron extender las anotaciones de las respectivas medidas cautelares, así como el rango que corresponderá a estas últimas.

Si concurrieran sobre alguno o algunos de los predios materia de acumulación alguna hipoteca u otro derecho real de garantía con medidas cautelares, se requerirá la conformidad y autorización a que se refieren los párrafos anteriores.

Los documentos en los que consten las autorizaciones y conformidad descritas en el primer y segundo párrafo no serán exigibles en los casos en que se trate de la misma hipoteca, derecho real de garantía o medida cautelar." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

## CAPÍTULO VII

## DECLARATORIA DE FÁBRICA

### SUBCAPÍTULO I

### DOCUMENTOS PREVIOS

**Artículo 69.- Anotación preventiva de documentos previos**

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y Certificado de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B) de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la declaratoria de fábrica y siempre que se encuentren vigentes.

La falta de anotación preventiva de los documentos previos no impide la inscripción de la declaratoria de fábrica.

**Artículo 70.- Contenido del asiento de anotación preventiva**

En el asiento de anotación preventiva del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley Nº 29090 y el plazo de vigencia del certificado. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

En el asiento de anotación preventiva de los certificados de factibilidad de servicios se indicará si el predio cuenta con factibilidad de servicios o, en caso de que el acceso al servicio sea posterior, los datos a que se refieren los literales b), c) y d) del numeral 3 del artículo 14 de la Ley Nº 29090.

### SUBCAPÍTULO II

### DECLARATORIA DE FÁBRICA

**Artículo 71.- Anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica**

La anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, en el caso de las modalidades A y B, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Cargo del Formulario Único de Edificaciones - FUE presentado ante la Municipalidad correspondiente, con el sello de su recepción y el número de expediente asignado;

b) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) presentados ante la Municipalidad respectiva;

c) Memoria descriptiva de distribución de ambientes.

En el caso de las modalidades C y D, la anotación preventiva, se realizará en mérito a los siguientes documentos:

a) Copia autenticada del FUE Licencia;
b) Plano de ubicación y localización y plano de arquitectura (de plantas o distribución) aprobados por la Municipalidad respectiva;
c) FUE- Anexo C - predeclaratoria de fábrica, conteniendo la memoria descriptiva.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último.
A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

**Artículo 72.- Contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica**
El asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica.

**Artículo 73.- Anotación preventiva de prerreglamento interno y preindependizaciones**
Cuando la predeclaratoria de fábrica se refiera a una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, el prerreglamento interno y las preindependizaciones se anotarán preventivamente en mérito al documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, acompañado de plano de preindependización.
El Registrador al extender la anotación preventiva del prerreglamento interno procederá a extender las preindependizaciones.

**Artículo 74.- Contenido del asiento de anotación preventiva de prerreglamento interno y preindependizaciones**
El asiento de anotación preventiva de prerreglamento interno contendrá, además de los datos a que alude el artículo 85, el carácter preventivo del asiento y el plazo de su vigencia.
En las partidas preindependizadas se consignarán, además de los datos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 19 y el régimen adoptado de conformidad con el artículo 127 del Reglamento de la Ley Nº 27157, los indicados en el párrafo anterior.

**Artículo 75.- Plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prerreglamento interno y preindependizaciones**
El plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prerreglamento interno y preindependizaciones es de un año contado desde la fecha del asiento de presentación, prorrogable antes de su vencimiento y por el mismo plazo, cuantas veces sea necesario. En ningún caso la vigencia de dichas anotaciones excederán el plazo de vigencia de la licencia de edificación.
La vigencia de la anotación preventiva podrá prorrogarse en mérito de documento privado con firmas certificadas otorgado por el propietario del terreno, por cualquiera de los adquirentes de las unidades inmobiliarias preindependizadas o por el tercero cuyo derecho emane de la partida independizada, acompañado de la documentación pertinente.
Si durante la vigencia de las anotaciones preventivas a que se refiere el párrafo anterior, no se llegara a registrar su conversión en inscripción, dichas anotaciones caducarán de pleno derecho. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.

**Artículo 76.- Anotación preventiva de compraventa en las partidas preindependizadas**
La compraventa u otros actos análogos por los cuales el propietario se obligue a transferir la propiedad de las futuras secciones de propiedad exclusiva, se anotarán preventivamente en las partidas preindependizadas. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la declaratoria de fábrica y reglamento interno.
Las anotaciones preventivas de los actos a que se refiere el párrafo anterior caducan de pleno derecho al operar la caducidad de la anotación preventiva de las respectivas preindependizaciones.

**Artículo 77.- Conversión en inscripción de la predeclaratoria de fábrica, el prerreglamento interno y las preindependizaciones**
Cuando la edificación se hubiera efectuado conforme a la predeclaratoria anotada preventivamente, para su conversión en inscripción deben presentarse los documentos que den mérito a la inscripción de la fábrica. En este caso, al inscribir la declaratoria de fábrica, el Registrador procederá a convertir en inscripción el prerreglamento interno y las preindependizaciones, incluyendo las transferencias y demás actos anotados preventivamente.
Cuando no exista conformidad con la predeclaratoria de fábrica y dicha circunstancia implique modificaciones al prerreglamento interno, a las preindependizaciones o demás actos anotados preventivamente, se presentarán, además, los documentos aclaratorios o modificatorios correspondientes.

**"Artículo 78.- Inscripción de la declaratoria de fábrica o demolición**
La declaratoria de fábrica de una edificación, así como su demolición total o parcial, su ampliación, su modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a alguno de los siguientes documentos:

a) Formulario Único de Edificaciones (FUE), a que se refiere la Ley Nº 29090.

b) Escritura Pública en la que se inserte o adjunte el Formulario Único de Edificaciones (FUE) o los documentos exigidos según la normativa aplicable al caso en concreto;

c) Formulario Registral aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el caso de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley Nº 27157.

d) Otros señalados en las normas especiales.

Cualquiera de los instrumentos señalados debe acompañarse de los anexos que la normativa aplicable requiera, así como del plano de ubicación y localización, y del plano de distribución, autorizados por profesional competente. En el caso de demolición total no se requiere la presentación del plano de distribución.

Cuando conste inscrito el dominio a favor de una sociedad conyugal, bastará la intervención de cualquiera de sus integrantes en los respectivos instrumentos y anexos que dan mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica. Asimismo, en caso de predios inscritos bajo el régimen de copropiedad, bastará la intervención de copropietarios que representen la mayoría absoluta, de conformidad con el inciso 2 del artículo 971 del Código Civil.

En los casos de remodelación, ampliación y modificación de fábrica debe adjuntarse, además, la memoria descriptiva de la edificación resultante, el plano de distribución en el que se visualicen los elementos eliminados o modificados y el plano de distribución de la edificación resultante. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica cuando la fábrica ha sido aprobada por autoridad municipal.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y los respectivos planos, el Registrador consignará en el asiento de inscripción los que aparecen en estos últimos.

No es objeto de observación los casos donde la medida perimétrica total de los linderos no coincida con la sumatoria de sus tramos o segmentos consignados en el plano, si la medida perimétrica total de los linderos se adecua al antecedente registral.” ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

**Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica**

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

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

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.

**“Artículo 80.- Inscripción de carga técnica**

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

La determinación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la edificación compete exclusivamente al verificador, por lo que no corresponde a las instancias registrales formular observaciones a los aspectos técnicos del informe, o por discrepancias de éste con el formulario registral y planos, prevaleciendo la información señalada en el informe técnico.

Sólo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación.

Las observaciones contenidas en el Informe de Verificación Ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley Nº 27157, aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2000-MTC, se inscribirán de oficio.” ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

**Artículo 81.- Traslado de carga técnica**

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

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

En el caso de la regularización de la declaratoria de fábrica de secciones de propiedad exclusiva construidas con posterioridad a la declaratoria de fábrica inscrita, la carga que afecte a la totalidad de la edificación se registrará sólo en la partida correspondiente a la unidad inmobiliaria materia de regularización.

**“Artículo 82.- Levantamiento de carga técnica**

Las cargas técnicas serán canceladas en virtud de un nuevo Informe Técnico emitido por

el verificador competente, en el que se acredite el levantamiento de las observaciones que dieron mérito a su anotación, acompañado, de ser necesario, de los planos replanteados. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

Cuando conste inscrito el levantamiento de carga técnica que recayó en la partida matriz y que dicha edificación o edificaciones fueron independizadas bajo los alcances de la normativa pertinente, no será necesario la emisión de un nuevo informe técnico de levantamiento de cargas técnicas de las partidas independizadas, para tal efecto bastará la petición del administrado y se efectuará en virtud del título archivado.

Cuando consta inscrita carga técnica sobre edificaciones bajo procedimiento de regularización no sujeta a régimen de independización, procede el levantamiento de dicha carga técnica en virtud del título que da mérito a la inscripción de la demolición total de dicha edificación sin requerirse de nuevo informe técnico de verificación. En el supuesto anterior, cuando no se haya efectuado la inscripción del levantamiento de carga técnica por el mérito de la demolición total, bastará la petición del administrado solicitando su levantamiento en virtud del título archivado de la demolición total.**"** ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

## CAPÍTULO VIII

## REGLAMENTO INTERNO

**Artículo 83.- Inscripción de acto previo al reglamento interno**

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

**Artículo 84.- Ámbito de aplicación de la propiedad exclusiva y propiedad común**

De conformidad con el artículo 128 del Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es obligatorio en todos los casos en que existan unidades inmobiliarias superpuestas en el plano vertical.

En caso contrario puede optarse por el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad.

**Artículo 85.- Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno**

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

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

**Artículo 86.- Formalidad del reglamento interno**

El reglamento interno se inscribirá en mérito a escritura pública o documento privado con firma certificada por Notario, otorgado por los propietarios o por el presidente de la junta de propietarios. Cuando es otorgado por este último, se insertará o acompañará copia certificada del acta de la sesión de junta de propietarios en la que se aprobó el reglamento interno con el voto favorable de más del 50% de los propietarios que conforman la edificación, para lo cual el voto se computa por cada sección de propiedad exclusiva, mientras no se encuentre definido el porcentaje de participación en las zonas comunes, y las respectivas esquelas de convocatoria o la constancia otorgada conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo siguiente.

El reglamento interno presentado adjunto al Formulario Único de Edificaciones (FUE), requerirá certificación notarial de firmas.

La inscripción de Reglamento Interno solicitada al amparo del literal d) del artículo 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado, aprobada por Decreto Supremo Nº 010-2000-MTC, se realizará en mérito a la Resolución del organismo formalizador competente.

Al regularizarse la inscripción de la declaratoria de fábrica en mérito al Formulario Registral (FOR) a que se refiere la Ley Nº 27157, puede inscribirse también el reglamento interno, aun cuando quien declare la fábrica sea el único propietario de la edificación.

**Artículo 87.- Inscripción de junta de propietarios**

Son inscribibles en la partida matriz de la edificación el acto de constitución de la junta de propietarios, la designación del Presidente y, en su caso, de la junta directiva, en mérito al Reglamento Interno. La designación del Presidente o de la junta directiva efectuadas con posterioridad se inscribirán en mérito de la copia certificada del Acta de la Junta de Propietarios en el que conste el acuerdo adoptado con las formalidades establecidas en el Reglamento Interno.

Cuando el Reglamento Interno no haya previsto la convocatoria para la designación del primer Presidente, ésta será efectuada por el propietario constructor o por los propietarios que representen cuando menos el 25% de las participaciones en las áreas y bienes comunes.

La convocatoria a junta de propietarios se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el Reglamento Interno o, en su defecto, los señalados en el artículo 146 del Reglamento de la Ley Nº 27157. También podrá acreditarse mediante la presentación de la constancia formulada por el Presidente, en la que se consignará sus datos de identificación, domicilio y firma certificada notarialmente, así como su declaración en el sentido

que todos los propietarios fueron convocados conforme al Reglamento Interno.

**Artículo 88.- Independización simultánea de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva**

La inscripción del Reglamento Interno conlleva la independización simultánea de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. A dicho efecto, el interesado debe cumplir, además de los requisitos exigidos para la inscripción de dicho acto, los requeridos para la independización, salvo en el caso del tercer párrafo del artículo 86, supuesto en el que bastará que se acompañe a la Resolución correspondiente el plano y memoria descriptiva aprobados en la misma.

A fin de agilizar la inscripción, se presentará adicionalmente la memoria descriptiva de la independización en soporte digital. Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el presente párrafo.

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

**"Artículo 89.- Modificación de Reglamento Interno**

Para la calificación de actos mediante los cuales se modifica un Reglamento Interno se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El acto mediante el cual la mayoría calificada de los propietarios de una edificación, de conformidad con lo previsto por el artículo 135 del Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, acuerda la desafectación de bienes comunes y se autoriza al Presidente de la Junta para efectuar la enajenación o gravamen correspondiente, dará lugar a la independización a nombre de la Junta de Propietarios, del área involucrada para lo cual se deberán presentar los documentos que sustenten dicha independización, según se trate de un área destinada a formar parte de la edificación o no.

b) El acto mediante el cual, el propietario de un área reservada para futura edificación e independizada con un correspondiente porcentaje de participación sobre los bienes comunes, podrá otorgar unilateralmente la modificación del reglamento interno a efectos de incorporar dentro del Reglamento Interno a las nuevas unidades conformantes de dicho sector, siempre que en el Reglamento Interno conste la correspondiente cláusula autoritativa y la sumatoria de los porcentajes que se asignen a las nuevas unidades resultantes en el cuadro general de unidades inmobiliarias de la edificación o conjunto de edificaciones sea idéntica al porcentaje asignado al área reservada. De no contarse con dicha autorización, corresponderá a la Junta de Propietarios otorgar la modificación del Reglamento Interno.

No será necesaria cláusula autoritativa en el caso de edificaciones o conjuntos de edificaciones en los que el Reglamento Interno General haya previsto el desarrollo por sectores asignando a cada uno de estos un porcentaje de participación en los bienes comunes generales.

c) Para formalizar la modificación del reglamento interno que reordene las cuotas de participación de las unidades afectadas y dar lugar a la correspondiente acumulación o independización de las unidades respectivas se requiere acuerdo de la junta de propietarios a instancia del propietario de las secciones de propiedad exclusiva de dominio objeto de modificación física.

La modificación también puede ser otorgada sólo por el presidente de la junta de propietarios cuando así se establezca en el reglamento interno.

Si el reglamento interno contiene cláusula autoritativa, el propietario podrá otorgar unilateralmente documento privado con firma certificada notarialmente o una escritura pública de modificación del reglamento interno, siempre que no exista afectación a las demás unidades inmobiliarias." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 00059-2026-SUNARP/SN, publicada el 07 de mayo de 2026.***

## CAPÍTULO IX

## JURISDICCIÓN, NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN

**Artículo 90.- Inscripción de jurisdicción**

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

a) Resolución municipal;
b) Certificado de Jurisdicción expedido por la municipalidad competente;
c) Otros, según disposiciones especiales vigentes.

Inscrita una resolución o certificado de jurisdicción, cualquier cambio posterior se sujetará a lo previsto en el párrafo siguiente, salvo el caso en que el mismo esté sustentado en Ley posterior que haya creado un nuevo distrito.

Asimismo, es inscribible la rectificación de jurisdicción a solicitud de la Municipalidad a favor de quien se resolvió un conflicto de competencia, acompañando cualquiera de los documentos que dan mérito para inscribir la jurisdicción y la copia certificada de la resolución judicial correspondiente. La rectificación de jurisdicción municipal inscrita en estos términos, impedirá la inscripción de cualquier otro acto otorgado por Municipalidad no competente y dará mérito para cancelar las inscripciones anteriores de jurisdicción distrital a favor de Municipalidad distinta a la favorecida con el conflicto de competencia.

**Artículo 91.- Nomenclatura**

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

**Artículo 92.- Numeración**

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

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

## TÍTULO III

## TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD

**Artículo 93.- Contenido del asiento de inscripción de compraventa**

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

**Artículo 94.- Inscripción de la transferencia de propiedad en la compraventa con pacto de reserva de propiedad y arrendamiento venta**

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

Cuando aún no hubiera operado la transferencia sólo se inscribirá el pacto de reserva de dominio en el rubro de cargas y gravámenes. La inscripción del pacto, no impide la inscripción de transferencias ni de otros actos posteriores, pero otorga prevalencia a quien hubiere inscrito el pacto a su favor, circunstancia que debe constar en el asiento que se extienda al inscribir la transferencia de propiedad cuya prioridad protegía el pacto de reserva inscrito.

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

**Artículo 95.- Inscripción de la transferencia de propiedad en el arrendamiento financiero**

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

**Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio**

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido.

**Artículo 97.- Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente**

La transferencia formalizada con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente se inscribe en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por una de las partes y por los sucesores del causante o, en el caso que la formalización sea posterior al fallecimiento de ambos contratantes, por los sucesores de éstos.

**Artículo 98.- Inscripción de transferencias realizadas por el causante a favor de terceros**

Las transferencias a favor de terceros efectuadas por el causante antes de su fallecimiento, podrán inscribirse aun cuando en la partida registral del predio se hubiera inscrito la sucesión a título universal, siempre que su inscripción no perjudique a terceros.

**Artículo 99.- Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción**

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

**Artículo 100.- Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita**

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

**Artículo 101.- Pago con títulos valores**

En los casos que en los contratos de compraventa o permuta se acuerde que el pago se realice a través de la entrega de títulos valores, la inscripción se efectuará dejando constancia que el precio ha sido cancelado cuando:

a) Se haya pactado o conste en el título el efecto cancelatorio.

b) Se acredite el pago mediante declaración jurada del vendedor con firma certificada por Notario.

c) Se presente la constancia de pago emitida por la entidad financiera, con firma del funcionario facultado certificada por Notario, contra la cual se giró el título valor.

En caso contrario se procederá a inscribir de oficio la hipoteca legal.

**Artículo 102.- Cláusula resolutoria expresa**

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula

resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

**Artículo 103.- Transferencia por dación en pago o permuta**

Cuando se inscriba una transferencia por dación en pago o permuta, si el adquirente queda obligado al pago de alguna diferencia en dinero, deberá extenderse la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento. En el caso de dación en pago se consignará la obligación materia de cancelación total o parcial.

En los casos en que todo o parte de la contraprestación por la adquisición de un bien presente esté constituido por la obligación de transferir en permuta bienes inmuebles futuros, una vez acreditada en el Registro la existencia de dichos bienes, el adquirente de los mismos podrá solicitar la inscripción de su propiedad por el solo mérito al título archivado correspondiente.

**"Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión**

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia

En los casos de inscripción de una transferencia por sucesión intestada se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas." ***(*) Artículo modificado por el artículo 2 de la Resolución N° 143-2019-SUNARP/SN, publicada el 17 de julio de 2019.***

**Artículo 105.- Documento que da mérito a la inscripción de la adjudicación de un bien a favor de uno de los cónyuges como consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales**

La inscripción de propiedad a favor de uno de los cónyuges por fenecimiento de la sociedad de gananciales se inscribirá en mérito al documento que contiene la liquidación del patrimonio de la sociedad y la adjudicación del bien o, en su caso, la respectiva división y partición.

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

**Artículo 106.- Inscripción de renuncia de herencia**

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

**Artículo 107.- Donación**

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

Cuando se trate de un anticipo de legítima debe acreditarse la condición de heredero forzoso con la copia certificada de la partida respectiva. También podrá acreditarse dicha condición con su inserción en la escritura pública o acompañando la respectiva copia certificada.

El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.

Para inscribir donaciones, legados, o herencias voluntarias a favor de menores, es necesario contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando dichos bienes estén gravados.

**"Artículo 108.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación**

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acompañará el duplicado de la carta notarial cursada al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento, salvo se encuentre inserta en la escritura pública." ***(*) Artículo modificado por el artículo 7 de la Resolución N° 107-2020-SUNARP/SN, publicada el 14 de agosto de 2020.***

**Artículo 109.- Inscripción de la transferencia por aporte**

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

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del propietario del bien.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

**Artículo 110.- Inscripción de la transferencia por reducción de capital**

La inscripción de la transferencia de un predio a favor de uno de los socios, como consecuencia de

la reducción de capital de la sociedad, se efectuará por el Registrador competente para inscribir la reducción de capital, siempre que el predio esté registrado en la Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema del Diario lo permita.

Para la inscripción de la transferencia de propiedad debe constar en la correspondiente escritura pública la intervención del representante de la sociedad y del adquirente.

Lo dispuesto en este artículo es de aplicación a la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada - EIRL.

**"Artículo 111.- Transferencia de propiedad por fusión, escisión y reorganización simple**

Para la inscripción de la transferencia de un predio a una persona jurídica, como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, basta el formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito, en el que se indique el número de partida y oficina registral en la que consta inscrita la fusión, escisión o reorganización simple.**"**

***(*) Artículo modificado por el artículo 7 de la Resolución N° 107-2020-SUNARP/SN, publicada el 14 de agosto de 2020.***

**Artículo 112.- Transferencia de propiedad en el mandato sin representación**

La transferencia de propiedad que debe efectuar el mandatario sin representación a favor de su mandante se inscribirá en mérito del formulario registral o escritura pública que contenga dicha transferencia.

En el caso que el mandato sin representación estuviera inscrito en el Registro correspondiente y el predio estuviere determinado bastará la participación unilateral del mandatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también en el caso que se acredite la preexistencia del contrato de mandato mediante la presentación del instrumento público en el que consta el mismo.

**Artículo113.- Expropiación**

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se extenderá en mérito a la escritura pública o al formulario registral respectivo, en el que debe consignarse la ley autoritativa de la expropiación, la norma legal que la ejecuta y el monto de la indemnización justipreciada, precisándose si el justiprecio fue pagado o consignado.

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

**Artículo 114.- Fideicomiso**

El asiento de inscripción de la transferencia fiduciaria se extenderá en mérito a escritura pública o formulario registral en el que debe consignarse la clase de fideicomiso que se constituye, la indicación del fideicomitente, del fiduciario y, en su caso, del fideicomisario.

El Registrador al momento de la calificación tendrá en cuenta las disposiciones contenidas en la Directiva "Normas que regulan la inscripción de fideicomisos", en lo que resulte aplicable.

**Artículo 115.- Independización por cambio de titularidad**

Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de predios inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos previstos en este Reglamento.

## TÍTULO IV

## CARGAS Y GRAVÁMENES

**Artículo 116.- Inscripción de hipoteca**

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;

b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable; y,

c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

En los casos de constitución de hipoteca de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.

**Artículo 117.- Ampliación del asiento de hipoteca**

Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias.

**Artículo 118.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido.

En ningún caso la declaración unilateral del constituyente dará mérito para cancelar el asiento de una hipoteca, salvo el caso en que se haya registrado la constitución de una hipoteca unilateral y no conste en la partida del predio su aceptación por el acreedor. Estas disposiciones no rigen para las hipotecas unilaterales reguladas por leyes especiales.

Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del otro cónyuge.

**Artículo 119.- Liquidación de derechos por cancelación de hipoteca trasladada a partidas independizadas**

El acto por el que se declara la cancelación de la hipoteca inscrita en una partida matriz, dará

lugar, a la cancelación de los asientos de traslado de hipoteca extendidos en las partidas individuales independizadas de aquélla, aún cuando éstas no hayan sido mencionadas en el título o en la rogatoria. En estos casos, la liquidación de los derechos registrales comprenderá un único pago por derechos de inscripción y, por derechos de calificación, el que corresponda a cada uno de los asientos cancelados.

El solicitante podrá restringir su rogatoria al levantamiento de la hipoteca de la partida matriz o al de ésta y al del asiento de traslado de hipoteca de una o más de las partidas independizadas. En estos casos, la liquidación comprenderá el pago único por derechos de inscripción y el pago de los derechos de calificación que correspondan a los asientos cuya cancelación se solicitó. Los derechos de calificación correspondientes a la cancelación del asiento de traslado de la hipoteca en las demás partidas independizadas, se cobrarán en la oportunidad en que sean solicitadas.

**Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes**

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley Nº 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley Nº 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.

**Artículo 121.- Título que da mérito a la cancelación por caducidad**

El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación que originó la inscripción y el tiempo transcurrido. El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

**Artículo 122.- Caducidad de medidas de ejecución, anotaciones de demanda y demás medidas cautelares**

Las medidas de ejecución, las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares, incluidas las sentencias o resoluciones que no tengan la calidad de cosa juzgada, dictadas al amparo del Código Procesal Civil no están sujetas al plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del referido Código.

**Artículo 123.- Sentencias y otras resoluciones no sujetas al plazo de caducidad**

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

**Artículo 124.- Gravámenes o restricciones no comprendidos en la Ley Nº 26639**

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

**Artículo 125.- Renovación o Reactualización de los asientos de inscripción**

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

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

El asiento de reactualización de las inscripciones de las sentencias y demás resoluciones a las que se refiere el artículo 3 de la Ley Nº 26639, así como de las anotaciones de demanda y demás medidas cautelares a que se refiere el artículo 625 del Código Procesal Civil, sólo podrá ser extendido en mérito a mandato judicial expreso.

**Artículo 126.- Caducidad del asiento renovado o reactualizado**

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

**Artículo 127.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas**

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del

interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero.

**Artículo 128.- Anotación de embargo**

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

Para el caso del embargo ordenado en sede administrativa se requiere, además, que el ejecutor coactivo se encuentre acreditado ante el Registro y que con el oficio cursado por el ejecutor se acompañe copia certificada de los actuados pertinentes o se inserten los mismos.

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

**Artículo 129.- Anotación de embargo de inmueble inscrito a nombre de tercero**

Cuando el Juez disponga la anotación del embargo de inmueble inscrito a nombre de persona distinta al deudor, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 650 del Código Procesal Civil, en el parte judicial respectivo debe constar la circunstancia de haberse notificado al titular registral.

**Artículo 130.- Cancelación de medidas cautelares**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dispuestas judicialmente será extendido en virtud de mandato judicial que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que del título o de la naturaleza o circunstancias del caso, se desprenda que el mandato de cancelación es inmediatamente ejecutable.

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

**Artículo 131.- Cancelación de medidas cautelares en aplicación del artículo 625 del Código Procesal Civil**

El asiento de cancelación por caducidad de las medidas cautelares dictadas en los procesos iniciados con el Código de Procedimientos Civiles de 1912, conforme a lo dispuesto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, se extenderá a solicitud del interesado con la presentación de una declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

**Artículo 132.- Reactualización de medidas cautelares, embargos definitivos y otras medidas de ejecución**

La reactualización de la anotación de medida cautelar, de embargos definitivos y otras medidas de ejecución trabados al amparo de las normas del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se rige por lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 125, y procederá aun cuando el bien materia de gravamen hubiera sido transferido.

El plazo de caducidad del asiento de inscripción reactualizado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de reactualización.

**Artículo 133.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio**

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.

**Artículo 134.- Inscripción de anticresis**

En el asiento de inscripción de la anticresis se expresará:

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

**Artículo 135.- Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor**

Para extender el asiento de cancelación de una anticresis en los casos de extinción de la obligación garantizada y renuncia del acreedor, será suficiente presentar la escritura pública que contenga la declaración unilateral del acreedor en tal sentido.

**“Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral**

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley Nº 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta.

Tratándose de minutas con firma digital o electrónica de los contratantes y del abogado autorizante, de conformidad con la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, se incorpora en ellas el medio que permita al notario consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento a fin de verificar su autenticidad e integridad.

La solicitud del bloqueo se presenta electrónicamente con la firma digital del notario mediante la plataforma informática de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, salvo las excepciones previstas normativamente, en cuyo caso la presentación en soporte papel la realiza el notario o su dependiente acreditado.

La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto

sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral, no siendo materia de calificación otros aspectos como la representación de los intervinientes. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo." ***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, publicada el 11 de febrero de 2022.***

**Artículo 137.- Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral**

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

**Artículo 138.- Anotación preventiva de solicitudes de la Ley Nº 27333**

La anotación preventiva de la solicitud de declaración notarial de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y del saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas a que se refieren los artículos 5 y 13 de la Ley Nº 27333, se extenderá, previo informe del área de catastro, en mérito al oficio del Notario solicitando la anotación preventiva, acompañado de la copia certificada de los siguientes documentos:

a) Solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas; y,

b) Planos a que se refiere el literal h) del artículo 5 de la Ley Nº 27333, salvo que el trámite de prescripción adquisitiva comprenda la integridad del predio inscrito.

Al calificar la declaración notarial de prescripción adquisitiva el Registrador exigirá su adecuación a la solicitud anotada preventivamente, salvo que del título presentado se advierta que ésta ha sido variada. Cuando la variación implique la reducción del área anotada se exigirá la presentación de nuevos planos.

No procede la inscripción de la prescripción cuando la variación implique la incorporación de un área no comprendida en la solicitud inicial, salvo que el usuario restrinja su rogatoria al área objeto de la anotación preventiva.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se aplica para la inscripción del saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas en lo que fuera pertinente.

**Artículo 139.- Anotación preventiva a solicitud de organismo competente**

Las anotaciones preventivas previstas en los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva u otros regulados en disposiciones especiales, se extenderán en mérito del oficio del organismo competente solicitando la anotación, acompañado de la copia certificada de la respectiva solicitud y, en su caso, de los planos correspondientes.

**Artículo 140.- Inscripción del arrendamiento financiero**

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

**Artículo 141.- Inscripción del derecho de superficie**

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

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

Si el derecho de superficie se ha constituido sobre y bajo la superficie del suelo a favor de un mismo titular, éste puede solicitar la inscripción de la superficie en partidas especiales distintas, de lo contrario, se inscribirá en una sola partida especial.

**Artículo 142.- Anotación de correlación**

Simultáneamente a la inscripción del derecho de superficie, en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie, así como los datos a que se refieren los numerales 2 al 5 del artículo que antecede.

**Artículo 143.- Extinción del derecho de superficie y cierre de partida**

Al inscribir la extinción del derecho de superficie, el registrador procederá a cerrar la partida correspondiente, extendiendo simultáneamente en la partida registral del predio una anotación en la que se deje constancia de dicho cierre.

**Artículo 144.- Inscripción de servidumbre**

La inscripción de la servidumbre se realizará

en la partida del predio sirviente. En la partida del inmueble dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que éste se encuentra favorecido con la servidumbre.

**Artículo 145.- Acción pauliana**

El asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto.

**Artículo 146.- Emisión de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable**

Sólo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio.

**"Artículo 147.- Inscripción de condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación**

Para la inscripción de la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de un predio inscrito, independientemente si es propiedad pública o privada, se requiere la presentación de la Resolución del Ministerio de Cultura que declara al predio como bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación la que debe contener la plena identificación del predio o predios afectados.

Cuando la resolución no precise la partida o partidas de los predios afectados o, se indique que la afectación es parcial, se presentará además el plano georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Sólo se requerirá informe técnico del área de catastro en los supuestos del párrafo anterior. Dicho informe precisará, en su caso, las partidas en las que se encuentran inscritos los predios afectados y si la afectación comprende parte o todo el predio.

En caso la resolución indique que la afectación es parcial y, consecuentemente, la oficina de catastro no pueda determinar de manera indubitable si el área afectada se encuentra comprendida dentro de la partida señalada por el Ministerio de Cultura por ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, no se impedirá la inscripción de la afectación rogada siempre que ésta no exceda el área de la citada partida.

No constituye acto previo para la inscripción prevista en este artículo la declaratoria de fábrica."

***(*) Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

**Artículo 148.- Anotación preventiva del contrato de opción**

El asiento registral de contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva.

Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

i. El plazo previsto por las partes para ejercitar el derecho de opción, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1423 del Código Civil;

ii. El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;

iii. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el ejercicio del derecho de opción concedido.

El contrato de opción, y de ser el caso, su prórroga, podrán ser anotados preventivamente, siempre que se encuentre vigente el plazo para el ejercicio de la opción.

El contrato de opción podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido el plazo para su ejercicio, si es que es presentado conjuntamente con su renovación.

La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber caducado la anotación del contrato de opción por vencimiento del plazo, siempre que hubiese sido pactado antes de tal vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

**Artículo 149.- Caducidad de la anotación del contrato de opción**

La anotación preventiva del contrato de opción caducará automáticamente y de pleno derecho, al cumplirse el plazo para el ejercicio de la opción, salvo que las partes hubieran pactado el plazo adicional a que se refiere el segundo párrafo del numeral iii del artículo precedente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la anotación del contrato de opción caducará antes de dicho término, en mérito de una declaración unilateral del optante, formalizada mediante escritura pública o formulario registral, salvo que se trate de un contrato de opción recíproca.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.- Vigencia**

El presente Reglamento entrará en vigencia a los 30 días hábiles de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**Segunda.- Duplicidad de partidas provenientes del ex RPI y ex RPU**

En los casos de existencia de duplicidad de partidas generadas en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

**Tercera.- Levantamiento de anotaciones de cierre**

En los casos en los que como consecuencia de la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano se cerraron partidas en el ex Registro de Propiedad Inmueble sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en aquél, la Gerencia Registral procederá de la siguiente manera:

a) Si la partida cerrada en el ex Registro de Propiedad Inmueble no pudo ser trasladada al ex Registro Predial Urbano por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre a efectos de iniciar el respectivo procedimiento de cierre de partida por duplicidad, si se tratara de partidas incompatibles o, el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la de mayor antigüedad, en el caso de partidas con inscripciones compatibles. En la misma resolución que ordena el levantamiento se dispondrá el inicio del procedimiento de cierre o el cierre y correlación.

b) Si se omitió abrir la partida en el ex Registro Predial Urbano, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

**Cuarta.- Aplicación progresiva del artículo 11 del RIRP**

Los Jefes de las Zonas Registrales, de manera progresiva, establecerán el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 del presente Reglamento, de acuerdo con la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

**Quinta.- Título inscribible para actos de disposición**

En aplicación del artículo 7 de la Ley Nº 27755, para la inscripción de actos de disposición emanados de la voluntad de las partes sólo se admitirán escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, salvo el caso de formalidades distintas previstas por leyes posteriores a la Ley Nº 27755.

Los formularios registrales certificados por Notario o abogado fedatario y los documentos privados legalizados por Notario, con anterioridad al 16 de junio de 2004, referidos a los actos a que se refiere el párrafo anterior, sólo se admitirán hasta el 31 de octubre de 2008.

**Sexta.- Cancelación de medidas cautelares que caducaron con anterioridad a la Ley Nº 28473**

El asiento de cancelación de las medidas cautelares dictadas al amparo del Código Procesal Civil, que hubieran caducado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Nº 28473, se extenderá a solicitud del interesado en mérito a la declaración jurada con firma certificada por notario o fedatario del Registro, en la que expresamente se indique la fecha del asiento de presentación del título que originó la anotación y el tiempo transcurrido.

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

En ambos casos el Registrador verificará que haya operado la caducidad.

**Séptima.- Independización en mérito a título archivado**

En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes, éstas se realizarán en mérito al título archivado, siempre que en los respectivos planos se encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana.

**Octava.- Normativa aplicable para la inscripción de las habilitaciones urbanas o de las declaratorias de fábrica**

La inscripción de la habilitación urbana y de la declaratoria de fábrica se efectuará en mérito a los instrumentos otorgados de conformidad con las normas vigentes a la fecha de su aprobación o declaración.

**Novena.-** ***(*) Disposición dejada sin efecto por el artículo 2 de la Resolución N° 068-2021-SUNARP/SN, publicada el 24 de junio de 2021.***

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

**Primera.- Valor referencial de las sumillas**

La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente referencial.

**Segunda.- Unidades registrales móviles**

La Superintendencia Nacional, a solicitud de los jefes zonales o por iniciativa propia, podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción.

**Tercera.- Base de datos de funcionarios que expiden documentos inscribibles**

La Gerencia Registral y la Gerencia de Informática de la Sede Central promoverán la

implementación de una base de datos nacional que contenga la relación de notarios, magistrados y demás funcionarios públicos que autorizan o expiden documentos inscribibles, con el respectivo registro de firmas y demás información relevante para facilitar la calificación del Registrador.

**Cuarta.- Supuesto excepcional de independización**

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda.

Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

**Quinta.- Equivalencia en la expresión de área o medidas perimétricas**

Si en la partida registral el área o medidas perimétricas del predio están expresadas con decimales de uno o más dígitos y al solicitarse la inscripción de un nuevo acto, el área del predio se expresa con decimales de mayor número de dígitos, el Registrador, con la sola verificación de la equivalencia de conformidad con el sistema métrico decimal procederá a la inscripción del nuevo acto.

Para consignar en la partida el área o medidas perimétricas del predio expresadas en decimales de más dígitos bastará la comunicación formulada por la entidad competente acompañada del certificado, plano o código catastral, según corresponda.




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 **pgaconsulta@editoraperu.com.pe.**

**GERENCIA DE PUBLICACIONES OFICIALES**