

Publicado en el Diario Oficial el Peruano

SUNARP

Superintendencia Nacional De los Registros Públicos

REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Julio 2001



“Un Abogado al servicio de su comunidad”

REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 195-2001-SUNARP/SN

Lima, 19 de julio del 2001

CONSIDERANDO:

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

Que, mediante Resolución de fecha 16 de mayo de 1968, la Corte Suprema de la República, aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos vigente a la fecha, cuyas normas requieren ser adecuadas al nuevo marco legal registral;

Que, es facultad del Directorio de la SUNARP, dictar las normas requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del Artículo 18° de la Ley N° 26366;

Que, esta Superintendencia, mediante Resolución N° 054-2001-SUNARP/SN, de fecha 27 de febrero del 2001, designó la Comisión encargada de revisar el Anteproyecto del Reglamento General de los Registros Públicos, elaborado por la Oficina Registral de Lima y Callao, así como proponer para su aprobación por la Alta Dirección, el Proyecto Final de dicho Reglamento;

Que, la Comisión aludida en el considerando precedente, ha entregado el Proyecto Final del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo texto fue aprobado, por unanimidad, por el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 18 de junio del 2001;

Estando a lo acordado, y en uso de las facultades conferidas por el Artículo 7°, literal v), del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 04-95-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que consta de Título Preliminar, doce Títulos, ciento setentiocho artículos, dos Disposiciones Complementarias, una Disposición Transitoria y tres Disposiciones Finales, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese y publíquese.

JUAN MORALES GODO
Superintendente Nacional de los
Registros Públicos (e)

REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

TITULO PRELIMINAR

I. PUBLICIDAD MATERIAL.

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

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

II. PUBLICIDAD FORMAL

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

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

III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTENTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción.

IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

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

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

V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

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

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

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

VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

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

IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

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

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

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

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Naturaleza del procedimiento

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

Artículo 2º.- Conclusión del procedimiento El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

Artículo 3º.- Instancias

Son instancias del procedimiento registral:

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

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

Artículo 4º.- Cómputo de plazos

Los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquellos en los cuales el Diario de la

Oficina respectiva hubiese funcionado. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.

Artículo 5º.- Títulos conexos

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

Artículo 6º.- Partida Registral

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

TÍTULO II TÍTULOS

Artículo 7º.- Definición

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

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción, pero que de manera complementaría coadyuvan a que ésta se realice.

Artículo 8º.- Requisitos de la inscripción

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

Artículo 9º.- Traslado o copias de instrumentos públicos

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el notario o funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz.

Artículo 10º.- Formalidad de los instrumentos privados

Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad. distinta.

Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del Artículo 7º, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

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

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

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

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

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

TÍTULO III

PRESENTACION DE TÍTULOS

Artículo 12º.- Solicitud de Inscripción

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el Artículo III del Título Preliminar.

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

La Solicitud de Inscripción debe contener los datos a que se refieren los literales b, c, d, e y f del Artículo 23º, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción; así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

Lo indicado en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.

Artículo 13º.- Desistimiento de la rogatoria

El presentante del título o la persona a quien éste represente, podrán desistirse de su solicitud de inscripción mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizada para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente.

El desistimiento puede ser parcial, cuando sólo se trata de alguna de las inscripciones solicitadas, siempre que se refiera a actos separables y dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma

Artículo 14º.- Solicitudes exoneradas o inafectas

Los pedidos de inscripción de actos que se encuentren exonerados o inafectos al pago de derechos registrales, formulados por autoridades judiciales o administrativas mediante oficio dirigido al funcionario competente de la Oficina Registral, serán derivados por el citado funcionario para su ingreso por el Diario.

Artículo 15º.- Formalidad de la solicitud de inscripción

La Solicitud de Inscripción se formula por escrito, en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. El usuario imprimirá su huella digital y entregará copia simple de su documento de identidad.

Artículo 16º.- Presentación a través de medios informáticos

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

Artículo 11º.- Requisitos de admisibilidad

Está prohibido rechazar de plano una Solicitud de Inscripción, salvo en los casos en los que el usuario no adjunte la documentación indicada en la solicitud o no abone los derechos registrales exigidos para su presentación.

Artículo 18º.- Horario de presentación

Tendrá validez la presentación de títulos que se efectúe dentro del horario establecido por el Jefe de la Oficina Registral para el ingreso de los títulos en el diario. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria, el horario podrá ser ampliado por el citado funcionario, de lo cual se dejará constancia en el Diario.

Artículo 19º.- Asiento de presentación

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

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

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

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

Artículo 20º.- Presentación simultánea de títulos conexos

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

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

Artículo 21º.- Presentación de títulos en oficinas registrales no competentes

Cuando las solicitudes de inscripción se formulen en oficinas registrales no competentes para la inscripción del acto o derecho y, dicha inscripción sea de competencia de otra oficina registral, aquéllas actuarán como oficinas receptoras.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no es aplicable cuando la oficina de destino se encuentre en la misma provincia que la receptora

Artículo 22º.- Trámite entre oficina receptora y oficina de destino

Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, la misma será remitida a la oficina *de* destino con el contenido del proyecto de asiento de presentación. La remisión se efectuará por medio electrónico, facsímil u otra vía que permita dejar constancia del envío, previo pago *de* los derechos de trámite por la comunicación, envío de la documentación correspondiente y la presentación ante la oficina registral competente.

Con la comunicación formulada, la oficina de destino extenderá el respectivo asiento *de* presentación dentro de las veinticuatro horas de recibida por la oficina receptora, derivando por el medio antes citado el texto del asiento de presentación para que sea puesto a disposición del usuario.

Luego de formular la comunicación ala oficina *dé* destino, se dispondrá la remisión de los instrumentos consignados en el asiento de presentación, por cualquier medio que garantice su envío seguro.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobará las normas complementarias que sean necesarias para le aplicación del trámite previsto en el presente artículo.

Artículo 23º.- Contenido del asiento de presentación

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. El asiento contendrá los siguientes datos:

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

b) Nombre y documento de identidad del presentante.

Se dejará constancia; cuando la presentación se hace en nombre de un tercero, sea persona natural o jurídica;

c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean estos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que los autorice o autentique;

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

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

f) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica, con excepción del Registro de Propiedad Vehicular, en cuyo caso, se indicará el número de placa de rodaje o de serie y motor, según corresponda;

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

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

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

Artículo 24º.- Garantía de inalterabilidad del Diario

Las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido de la información ingresada en el Diario. En aquellas oficinas en las que el Diario se organice a través del sistema manual, al término de cada día el Registrador o funcionario encargado, suscribirá la constancia de cierre respectivo.

Artículo 25º.- Vigencia del asiento de presentación.

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4º de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la

subsanción o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

Artículo 28º.- Títulos incompatibles

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro que sea incompatible.

Un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí.

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

La autoridad administrativa inmediata superior; a solicitud del Registrador, puede prorrogar la vigencia del asiento de presentación hasta por treinta y cinco (35) días adicionales, cuando no pueda inscribirse dentro del término ordinario, por su extensión u otras causas justificadas.

El presentante del título también podrá solicitar la prórroga cuando hubiese recaído observación a la solicitud de inscripción y se requiriese de un plazo adicional para subsanarla.

En ambos casos, la prórroga deberá solicitarse y concederse hasta el vigésimo séptimo día de vigencia del asiento de presentación correspondiente. Al concederse se indicará el término de ampliación del plazo.

Asimismo, la citada autoridad administrativa, por razones extraordinarias y debidamente fundamentadas, puede prorrogar de oficio la vigencia del asiento de presentación de determinados títulos, dando cuenta a la Jefatura de la Resolución correspondiente.

Artículo 28º.- Prórroga automática

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

- a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los Artículos 151º, 161º, y

164º o se anote le demanda de impugnación ante el poder judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;

b) Cuando se formule denegatoria de inscripción de mandatos judiciales, por el plazo máximo previsto en el Artículo anterior.

Artículo 29º; Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

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

- a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior;,
- b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella;
- c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del Artículo 123º de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.

Artículo 30º.- Anotación de la prórroga o suspensión

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

TITULO IV

CALIFICACION

Artículo 31º.- Definición

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su caso, el Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable.

No pueden ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación.

Artículo 32º.- Alcances de la calificación

El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos;
- b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
- c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
- d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial

Artículo 33º.- Obligaciones adicionales del Registrador en la calificación

Como parte del procedimiento de calificación, el Registrador, de ser necesario, efectuará la búsqueda de los datos en los Índices de la Oficina Registral respectiva, no pudiendo exigir información con que cuente la misma Oficina Registral o que se encuentre accesible a través de interconexión con otras Oficinas Registrales. De igual modo, de advertir la existencia de errores materiales en los asientos registrales que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación, deberá rectificar, de oficio, los asientos respectivos.

Artículo 34º.- Abstención en la calificación

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

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

- b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;
- c) El o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el título materia de inscripción;
- d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral

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

Artículo 35º.- Abstención voluntaria

Por razones debidamente motivadas; no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral; puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad Administrativa inmediata superior, que se le aparte del conocimiento de determinado título. La Autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención, emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del Título Correspondiente.

Artículo 36º.- Tacha por falsedad documentaria

Cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia al documento o documentos al archivo del Registro. Asimismo, informará a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

Artículo 37º.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación. En los casos en los que por la complejidad del título u otras circunstancias especiales debidamente sustentadas, el Registrador no pudiera concluir su calificación en dicho plazo, deberá solicitar, bajo responsabilidad, la

prórroga de la vigencia del asiento de presentación por los días que excedan el citado plazo, debiendo notificarse al interesado la resolución que conceda la prórroga.

El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derecho registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazará de plano el reingreso o pago de mayor derecho.

Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 144º de este Reglamento.

Artículo 38º.- Reingreso de mandatos Judiciales

La subsanación de los defectos advertidos en la denegatoria, en el caso de mandatos judiciales, podrá ser ingresada al Registro por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, o comunicada directamente por el magistrado, dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, indicando el número y fecha del título respectivo; en cuyo caso, la oficina de trámite documentario efectuará el reingreso correspondiente a la brevedad posible.

Artículo 39º.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación.

Artículo 40º.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando simultáneamente, en su caso, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción del título.

Artículo 41º.- Liquidación definitiva

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

Artículo 42º.- Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado si adoleciera de defecto insubsanable y denegará de plano la inscripción.

Se considera defecto insubsanable el que afecta la validez del contenido del título.

También tachará de plano el título cuando no contenga acto inscribible, no sea de competencia de la Oficina Registral en que fue presentado y cuando existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.

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

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

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

Artículo 44º.-Notificación de tachas y observaciones.

Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación.

Los motivos de la observación o aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.

Artículo 45º.-Notificación de tacha de resoluciones judiciales

La tachas de las resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, por vencimiento del asiento de presentación respectivo sin que se hubiesen subsanado los defectos

advertidos o cumplido con pagar la tasa registral correspondiente, será comunicado al órgano judicial mediante oficio, copia del cual se derivará al archivo del Registro.

TITULO V INSCRIPCIONES

CAPÍTULO I INSCRIPCIONES

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

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

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

Artículo 47º.- Forma de extensión de los asientos de inscripción

Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos.

Tratándose de títulos conexos presentados con asientos distintos, sólo será posible su calificación simultánea cuando lo solicite el o los presentantes de los mismos, se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción y no existan títulos intermedios incompatibles.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentase con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar. Dicho error deberá ser comunicado al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

Artículo 48º.- Técnicas inscripción

Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas

electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.

Artículo 49º.- Anotaciones en la partida registral

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

Artículo 50º.- Contenido general del asiento de inscripción

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

Artículo 51º.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial

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

Artículo 52º.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el Artículo 50º la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta.

Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

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

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

Artículo 54º: Anotación de inscripción

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

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales.

Artículo 55º.- Plazo de inscripción

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

**CAPITULO II
DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

Artículo 56º.- Definición

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

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

Artículo 57º.- Resolución declarativa y efectos de la duplicidad

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá la ejecución por parte del Registrador competente de las acciones previstas en los artículos siguientes.

El cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de dicha Resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad y, en caso de derechos compatibles, rectificar la publicidad registral. Dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

Artículo 58º.- Duplicidad de partidas idénticas

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones; la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

Artículo 59º.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

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

Artículo 60º.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas, tanto en el domicilio que para éstos aparece señalado en el título inscrito con

fecha más reciente; como mediante su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efecto de que cualquier interesado pueda formular oposición al cierre en la forma prevista en el artículo siguiente.

Transcurridos seis (6) meses desde la última publicación de la Resolución a que se contrae el párrafo precedente, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

Artículo 61º.- Forma de la oposición al cierre

La oposición a que se refiere el artículo anterior, se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Artículo 62º.- Inscripciones en partidas duplicadas

Extendidas las anotaciones que publicitan la duplicidad de partidas, y en tanto no se produzca el cierre respectivo, resultará procedente extender los asientos de inscripción que se soliciten sobre las partidas correlacionadas, sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se practique afectará a todas los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Artículo 63º.- Superposición parcial y eventual desmembración

Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el Artículo 60º, especificándose en el cierre de partida que pudiera generarse, que el mismo sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia en su caso, del área que no se encuentra afecta al cierre parcial. Sin embargo, cuando pueda determinarse la compatibilidad entre los asientos de las respectivas partidas, el usuario podrá solicitar, o el Registro disponer, que se regularice la desmembración de área no efectuada en su oportunidad, indicando el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

CAPITULO III

ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 64º.- Definición

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Artículo 65º.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva, las demandas y demás medidas cautelares, así como las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva. Asimismo se extenderán anotaciones preventivas en los demás casos autorizados por las disposiciones vigentes.

Artículo 66º.- Improcedencia de la anotación preventiva

No procede la extensión de anotaciones preventivas que se originen en la existencia de defectos u obstáculos subsanables ni en la falta de inscripción del derecho de donde emanan.

Artículo 67º.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva

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

Artículo 68º.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

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

Artículo 69º.- Anotación preventiva de resoluciones judiciales

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

Artículo 70º.- Indicación del plazo de vigencia

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

CAPÍTULO IV

REGULARIZACION DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN

Artículo 71º.- Regularización de asientos sin firma

Si al momento de calificar un título o con ocasión de la solicitud de publicidad registral formal, *el Registrador* advierte que uno o más asientos de la partida o partidas correspondientes no se encuentran suscritos, deberá verificar en el archivo si la anotación de inscripción puesta en el título que dio mérito a esos asientos se encuentra suscrita. De ser así, procederá a extender un asiento de regularización, indicando el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. En caso contrario deberá seguirse el procedimiento señalado en el Artículo 72º del presente Reglamento.

Artículo 72º.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma

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

Artículo 73º.- Procedimiento especial de regularización

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

Previa verificación del documento, a que se refiere el párrafo precedente, la Gerencia emitirá la resolución que autorice la suscripción de la anotación de inscripción y del

asiento respectivo. Dicha resolución, conjuntamente con la copia certificada de la anotación de inscripción, se anexarán al título archivado respectivo.

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

Artículo 74º.- Responsabilidad

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

TÍTULO VI LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACION

Artículo 75º.- Definición de inexactitud registral

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

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

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

Artículo 76º.- Procedencia de la rectificación

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

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

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

Artículo 77º.- Solicitud de rectificación

Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el Artículo 12º de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificadorio, según corresponda.

Artículo 78º.- Forma de la rectificación

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

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

Artículo 79º.- Rectificación de asientos conexos

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

Artículo 80º.- Clases de error

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

Artículo 81º.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

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

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

Artículo 82º.- Rectificación de error material

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

Artículo 83º.- Traslado de asiento

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

Artículo 84º.- Rectificación de error de concepto

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76º del presente Reglamento;
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Artículo 85º.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

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

Artículo 86º.- Vigencia de la rectificación

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

Artículo 87º.- Derechos adquiridos por terceros

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

Artículo 88º.- Derechos registrales en rectificaciones

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

Artículo 89º.- Constancia de falta de conclusión del asiento

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

Artículo 90º.- Competencia del órgano jurisdiccional

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

TÍTULO VII

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 91º.-Extinción de inscripciones

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

Artículo 92º.- Extinción de anotaciones preventivas

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

Artículo 93º.- Clases de cancelación

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

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

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

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

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

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

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

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del

asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Artículo 97º.- Inoponibilidad de la cancelación

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

Artículo 98º.- Acreditación de la extinción del derecho

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

Artículo 99º.- Cancelación por nulidad del título

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

Artículo 100º.- Procedencia de la cancelación parcial

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

Artículo 101º.- Mandato judicial de cancelación

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

Artículo 102º.- Cancelación de asientos extendidos por mandato judicial

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

Artículo 103º.- Extinción de pleno derecho

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los

asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

Artículo 104º.- Efectos de la cancelación de asientos

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

Artículo 105º.- Contenido del asiento de cancelación

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

- a) El asiento que se cancela;
- b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto;
- c) La causa de la cancelación;
- d) En los casos de cancelación parcial, debe precisarse además la reducción o modificación realizada;
- e) Los demás requisitos señalados en el Artículo 50º y siguientes, en cuanto le sean aplicables.

Artículo 106º.- Nulidad del asiento de cancelación

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

Artículo 107º.- Cancelación por declaración judicial de invalidez

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

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

TÍTULO VIII ARCHIVO REGISTRAL

CAPITULO I

CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

Artículo 108º.- Documentos que integran el archivo registral

El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- b) Los títulos que han servido para las inscripciones, las solicitudes de inscripción con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- c) Los índices y los asientos de presentación, organizados a través de libros o sistemas informáticos.

Artículo 109º.- Custodia de libros antiguos

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

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

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

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

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

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

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

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

Excepcionalmente, cuando la autoridad judicial determine que por razones técnicas o de otra índole no pueda efectuarse la diligencia en la sede de la Oficina Registral respectiva, la diligencia se realizará fuera de ella. Para tal efecto, el Registrador o el funcionario designado, trasladará personalmente el o los documentos requeridos para que se practique la diligencia, procediendo a su inmediata devolución al concluir ésta.

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

Artículo 113º.- Forma de archivar los títulos

Los documentos a que se refiere el literal b) del Artículo 108º del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación.

Artículo 114º.- Preservación de documentos en peligro de deterioro

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

CAPÍTULO II

REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCION DE PARTIDAS Y TITULOS

ARCHIVADOS

Artículo 115º.- Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente capítulo, serán de aplicación sólo en aquellos casos en los que las partidas registrales no hayan sido sustituidas por el sistema de

microarchivos. Las copias de respaldo de dichos microarchivos en medios que aseguren su integridad e inalterabilidad, tienen el mismo valor y efectos legales que aquéllos.

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

Artículo 116º.- Reproducción de partida registral

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

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

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

Artículo 117º.- Reconstrucción de partidas

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

Adicionalmente, se ordenará la utilización de mecanismos de publicidad que la Oficina Registral considere pertinentes, tales como la colocación de avisos en los lugares más visibles de la oficina, medios electrónicos públicos u otros que permitan dar a conocer

dicho procedimiento a los interesados, los que se mantendrán durante todo el período de reconstrucción.

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

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

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

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

Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.

Artículo 119º.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción

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

- a) Convertir en definitivos los asientos provisionales extendidos durante el procedimiento, previo reordenamiento de acuerdo a su presentación por el Diario, en su caso. Dicha conversión sólo procederá cuando se cuente con todos los asientos que integran la partida. La conversión implica que la partida ha quedado reconstruida;
- b) Prorrogar indefinidamente la vigencia de los asientos provisionales extendidos durante dicho procedimiento, en caso no sea posible acreditar que los asientos provisionales constituyen la totalidad de los que integran la partida materia de reconstrucción. En este supuesto, el procedimiento concluirá sin que se reconstruya la partida;

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

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

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

Artículo 120º.- Conclusión anticipada del procedimiento

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

Artículo 121º.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo

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

Artículo 122º.- Reproducción del título archivado

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente solicitándole proporcione *al Registro* dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud

de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Artículo 123º.- Reconstrucción de títulos archivados

Cuando no sea posible cursar el oficio a que se refiere el artículo anterior o cuando haya transcurrido el plazo señalado en el mismo, sin que se reciba documentación alguna, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

La reconstrucción concluirá cuando se obtenga los instrumentos que permitan completar la información faltante, sin perjuicio de que la calificación se efectúe sobre la base de los asientos publicitados,

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

Artículo 124º.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción

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

Artículo 125º.- Reconstrucción en la vía judicial

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

Artículo 126º.- Impugnaciones

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

TÍTULO IX PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

Artículo 127º.- Documentos e información que brinda el Registro

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

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registrado que se encuentran en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;
- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquellos que determinen la inexistencia de los mismos;
- d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

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

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

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

Artículo 129º.- Manifestación de los documentos del archivo registral

La manifestación se realizará:

- a) Tratándose de partidas electrónicas mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las instalaciones de las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos;
- b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Está prohibido doblar las hojas, poner anotaciones o señales, o realizar actos que puedan alterar la integridad de éstos;
- c) Con la entrega de copia simple de la ficha o con la impresión de las partidas electrónicas visualizadas o de los índices que organizan los Registros.

Artículo 130º.- Solicitud de Certificados

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

Artículo 131º.- Clases de Certificados

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

- a) **Literales**: los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;
- b) **Compendiosos**: los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Artículo 132º.- Certificados Compendiosos

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

- a) **Certificados positivos**, los que acreditan sólo la existencia de determinada inscripción;

- b) **Certificados negativos**, los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;
- c) **Certificados de vigencia**, los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición.

Artículo 133º.- Forma de los Certificados

Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el registrador.

Artículo 134º.- Obligación de aclarar la certificación

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

Artículo 135º.- Imposibilidad de certificación compendiosa

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

Artículo 136º.- Solicitud de aclaración del certificado

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

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

Artículo 137º.- Plazo para expedir certificados

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

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

En caso que el Registrador retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el Gerente Registral. El referido funcionario, comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

Artículo 139º.- Certificados con contenido inexacto

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

Artículo 140º.- Efectos de la publicidad registral formal

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

De existir títulos pendientes, se mencionarán en la certificación, indicándose los datos relevantes del asiento de presentación.

Artículo 141º: Expedición de nuevo certificado por corrección

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

TÍTULO X

RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 142º.-Procedencia del recurso de apelación

Procede interponer recurso de apelación contra las observaciones, tachas, liquidaciones y otras decisiones de los Registradores emitidos en el procedimiento registral.

No procede interponer recurso de apelación contra los asientos de inscripción, ni una segunda apelación dentro del mismo procedimiento registral.

Artículo 143º.- Personas legitimadas

Están facultados para interponer el recurso y para desistirse del mismo, el presentante del título o la persona a quien éste represente.

Artículo 144º.- Plazo para su interposición

El recurso de apelación se interpondrá dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación del título.

Artículo 145º.- Requisitos de admisibilidad

Son requisitos de admisibilidad del recurso:

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

El recurso deberá estar acompañado del recibo de pago del derecho registral correspondiente y del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.

Artículo 146º.- Recepción del recurso de apelación

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

Artículo 147º.- Verificación del contenido del recurso

La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces, verificará los requisitos establecidos en el Artículo 145º. Si no se hubieran cumplido, esta Oficina está obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de

dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanado el defecto u omisión advertido se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial.

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

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

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

CAPÍTULO II DESISTIMIENTO

Artículo 149º.- Clases de desistimiento

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

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

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

Artículo 150º.- Formalidad del desistimiento

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

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

Artículo 151º.- Efectos del desistimiento

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

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

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

Artículo 152º.- Remisión del recurso de apelación

Recibido el recurso, el Registrador procederá a efectuar la anotación de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de seis (6) días contados desde la fecha de su recepción.

Artículo 153º.- Contenido de la anotación de apelación

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

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

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

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

Artículo 155º.- Informe Oral

El apelante dentro de los primeros diez (10) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda él uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

Artículo 156º.- Ponencias, votación y resolución del recurso

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

El Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;
- d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

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

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

El Presidente del Tribunal Registral designará al Vocal o Vocales encargados *de conocer* los recursos en los casos de recusación y abstención de alguno de sus miembros.

Cuando quien deba ser reemplazado sea el Presidente del Tribunal Registral, el Jefe de la Oficina Registral respectiva, designará al Vocal que lo sustituya.

En los casos en que los órganos de Segunda Instancia sólo cuenten con una Sala, el Jefe de la Oficina Registral respectiva, designará al Registrador que sustituya al Vocal que hubiera sido objeto de recusación o hubiese formulado abstención.

En los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, el Jefe de la Oficina Registral respectiva, designará la Sala que se abocará al conocimiento de la apelación en sustitución de aquélla. Tratándose de órganos de Segunda Instancia que cuenten con Sala Única, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, comunicará a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a efectos de que ésta designe a la Sala que conocerá el recurso de apelación.

Artículo 158º.- Jurisprudencia obligatoria

Las resoluciones de segunda instancia registral. que interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, constituirán precedentes de observancia obligatoria en el ámbito de su competencia territorial, mientras dicha interpretación no sea modificada por el mismo órgano mediante resolución debidamente motivada o por mandato judicial firme y vinculante. Las resoluciones mencionadas deberán precisar el criterio de observancia obligatoria de manera expresa y se publicarán en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 159º.- Plazo de expedición de la resolución

El plazo de expedición de la resolución será de treinta (30) días contados a partir del ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal Registral, salvo causas debidamente justificadas.

CAPITULO IV EJECUCION DE RESOLUCIONES

Artículo 160º.- Resolución que ordena la inscripción

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

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

Artículo 161º.- Plazo para el reintegro de derechos registrales

Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, el interesado tendrá (10) días, contados desde la notificación del requerimiento realizado por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo. Efectuado el reintegro; el Registrador tendrá cinco (5) días para extender los asientos de inscripción. Si no se hubiera efectuado el reintegro dentro de los diez días señalados, caducará la vigencia del asiento de presentación.

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

Artículo 162º.- Plazo para subsanar nuevos defectos u obstáculos

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador, o al revocarlas advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos que emanen de la partida, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Cumplido dicho

requerimiento, el Registrador tendrá cinco,(5) días para extender los asientos de inscripción.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los quince días a que se refiere el párrafo anterior, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el Artículo 164º de este Reglamento.

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

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

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

En los casos en los que proceda la interposición de demanda contencioso administrativa contra resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación se mantendrá vigente por el plazo de cuarenticinco días contados desde la notificación de la resolución al interesado, para permitir únicamente la anotación de la demanda correspondiente.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

TITULO XI

QUEJA EN MATERIA REGISTRAL

Artículo 165º.- Definición

Es aquella imputación efectuada contra el Registrador o integrantes de la segunda instancia registral que, en el ejercicio de sus funciones hayan incurrido en falta, sea por acción u, omisión de sus correspondientes atribuciones, a fin de que se investigue y determine la existencia o no de las responsabilidades imputadas y, de ser el caso, se les imponga la medida disciplinaria a que hubiere lugar.

Son improcedentes las solicitudes de revocatoria de las decisiones emitidas por las instancias registrales, así como las de anulación de asientos registrales formulados a través de la queja.

Artículo 166º.- Legitimados para formular queja

Tienen facultad para formular queja contra las instancias de calificación registral, las personas señaladas en el Artículo III del Título Preliminar, en los casos previstos en el numeral 4 de la Primera Disposición Complementaria del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 167º.- Efectos de la queja

En los casos en que la queja se formule dentro de la vigencia del asiento de presentación del título materia del reclamo, aquélla no afectará la calificación del mismo ni prorrogará la vigencia de dicho asiento.

Artículo 168º.-Trámite de la queja

Interpuesta la queja, la jefatura correspondiente la remitirá al funcionario quejado a efecto de que formule su descargo en el plazo de cinco días. El quejado, al devolver la queja, adjuntará su descargo y la copia certificada del título respectivo.

Artículo 169º.- Queja por retardo

En los casos en que se formule queja por retardo en la tramitación de títulos, la autoridad administrativa superior ordenará la inmediata atención del título, sin perjuicio de la tramitación de la queja y la aplicación de la sanción correspondiente, si fuera el caso.

Artículo 170º.- Plazo de emisión de la resolución

La queja será resuelta, dentro de los treinta (30) días siguientes a su interposición, salvo causas debidamente justificadas, por el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, previo informe del Tribunal Registral. En los casos en que la queja hubiese sido

interpuesta contra los miembros de alguna de las Salas especializadas, el Informe será emitido por la Sala que se designe o que se conforme para tal efecto.

Si quedara acreditada la falta o irregularidad cometida, se declarará fundada la queja y se impondrá la sanción correspondiente, teniendo en cuenta las excepciones previstas en el numeral 5 de la Primera Disposición Complementaria del Estatuto de la SUNARP.

Artículo 171º: Apelación

Contra lo resuelto por el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, procede interponer recurso de apelación dentro de los quince (15) días de notificada la resolución respectiva.

Interpuesta la apelación, el expediente deberá ser remitido al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en un plazo máximo de tres días contados desde la fecha de su presentación; debiendo ser resuelta la impugnación en el plazo previsto en el artículo precedente.

En los casos en los que ambas partes formulen apelación en distintas fechas, al remitirse la segunda de las apelaciones interpuestas, deberá indicarse esta circunstancia, a efecto de que se acumulen las impugnaciones y se mantenga la unidad del expediente.

TITULO XII DERECHOS REGISTRALES

Artículo 172º.- Definición

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

Artículo 173º.- Exoneración

La exoneración de derechos registrales sólo procede por disposición expresa de la ley o decreto legislativo, en caso de delegación. No podrá concederse exoneración alguna en vía de interpretación.

La exoneración de derechos registrales tiene carácter temporal. Sólo rige por el plazo previsto en las normas exoneratorias y, en su defecto, por el plazo máximo establecido en el Código Tributario.

Artículo 174º.- Conceptos que integran los derechos registrales

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

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

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

Artículo 175º.- Derechos de calificación e inscripción

El derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción. El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

Artículo 176º.- Pago de derechos

Constituye requisito para la admisión de la solicitud de inscripción o de la expedición de certificados y otros servicios, el pago de los derechos de calificación o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente; salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37º de este Reglamento.

Artículo 177º.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos

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

Artículo 178º.- Liquidación en moneda extranjera

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- Reconstrucción de títulos en el Registro de Propiedad Vehicular

La reconstrucción de títulos que dieron lugar a las inscripciones en el Registro de Propiedad Vehicular antes de su traslado a las Oficinas Registrales, respectivas, se registrará por lo dispuesto en el Capítulo II del Título VIII del presente Reglamento en cuanto le sea aplicable. En estos casos, podrá admitirse como documento que permita la reconstrucción, el instrumento en el que conste la ratificación del acto contenido en el instrumento extraviado. Asimismo, procederá la reconstrucción en mérito de la copia legalizada del documento original, acompañada de la tarjeta de identificación vehicular.

Segunda.- Jurisprudencia preexistente

Las Resoluciones dictadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, por las órganos de Segunda instancia registral a que se contrae el Artículo 6º de la Ley N° 26366, actualmente denominados Tribunales Registrales, que interpreten de manera uniforme y reiterada las normas registrales, mantienen su carácter de precedentes de observancia obligatoria en el ámbito de su competencia, en tanto no sean modificados por nuevos precedentes establecidos conforme al Artículo 158º de este Reglamento o por mandato judicial firme y vinculante.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos registrales iniciados antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento, se registrarán por la norma anterior hasta su conclusión.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia el primero de octubre del año 2001, salvo lo dispuesto en el Artículo 166º, el que será de aplicación desde el día siguiente de su publicación.

Segunda.- Difusión del presente Reglamento

La Escuela de Capacitación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y las Oficinas Registrales en el ámbito nacional, deberían realizar acciones de difusión, información y capacitación del contenido y alcances del presente Reglamento, debiendo

informar al Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, respecto a las acciones realizadas en cumplimiento de lo dispuesto de la presente disposición.

Tercera.- Disposición derogatoria

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