



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS N° 126 -2011-SUNARP/SN**

Lima, 10 MAYO 2011

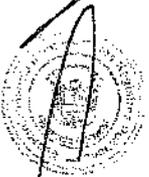
**CONSIDERANDO:**

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

Que, desde su creación, los Registros Públicos cumplen un rol importante en la organización y desarrollo económico de nuestra sociedad. Su importancia, se evidencia en la seguridad jurídica que otorga a los actos y contratos que se inscriben en sus diversos registros;

Que, a través de la Ley N° 28687 - Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios se declaró de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.

Que, mediante la Ley N° 29320 -que modificó la Ley N° 28687-, se precisó que los actos de disposición efectuados por las Comunidades Campesinas sobre partes materiales o cuotas ideales de tierras ocupadas por posesiones informales excluidas de su dominio de acuerdo con las Leyes N°



24657, 26845, 27046 y 28685 son nulos de pleno derecho, por lo que no se requiere sentencia judicial que así los declare;



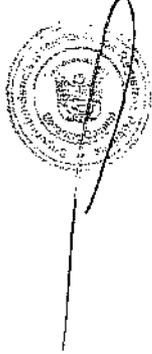
Que, el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA establece que sobre la base de lo informado por la entidad competente, el Registrador verificará durante la calificación que las áreas materia de inscripción de transferencia no se encuentran comprendidas en las Leyes N° 24657, 26845, 27046 y 28685, caso contrario, tales actos traslativos serán nulos de pleno derecho y no constituirán obstáculo para las labores de saneamiento de la Entidad Formalizadora;



Que, la actuación de los Registradores Públicos debe ajustarse a lo dispuesto por el decreto precitado, siempre que exista la constancia o certificación emitida por la Entidad Formalizadora, de acuerdo con lo regulado en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 04-2009-VIVIENDA;



Que, sin embargo, se ha verificado que, actualmente, existe una gran cantidad de títulos en estado de suspensión, al amparo del literal a) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, referentes a partidas de predios de propiedad de Comunidades Campesinas, entre ellos, actos de transferencias de partes materiales así como a cargas y gravámenes que no contienen documentación o información técnica necesaria para determinar, indubitablemente, la incompatibilidad de éstos con títulos posteriormente presentados relativos a actos de formalización; circunstancia que viene perjudicando la fluidez y causando la dilación de los procesos de titulación de un significativo número de pobladores de posesiones informales.



Que, el artículo X del Título Preliminar del Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha, siendo que dicha disposición ha establecido los alcances



del principio de prioridad excluyente en armonía con el artículo 2017° del Código Civil;

Que, los títulos presentados para la formalización de predios ubicados en Comunidades Campesinas no pueden acceder a su inscripción en el Registro de Predios, debido a la existencia de títulos presentados con anterioridad sobre una misma partida generando la suspensión de la vigencia del asiento de presentación referidos a actos nulos de pleno derecho y otros supuestos; no obstante que, en estricto, no conllevan incompatibilidad con los actos de formalización efectuados por Entidad Formalizadora;

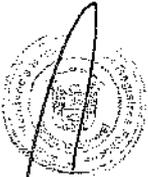
Que, es conveniente dictar los lineamientos necesarios para la debida aplicación de la Ley N° 29320 y del Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA en la calificación que se realiza en sede registral a fin de garantizar la continuidad de los procedimientos de inscripción de los títulos derivados de procesos de formalización.

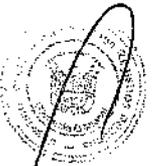
Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión N° 267 del 06 de mayo del presente año, acordó por unanimidad de los presentes aprobar el Proyecto de Directiva presentado por la Gerencia Registral, de conformidad con lo establecido en el inciso b) del Artículo 18 de la Ley N° 26366 e inciso b) del Artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, del 11 de julio de 2002;

Estando a lo acordado por el Directorio, de conformidad con los incisos e), v) y w) del Artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

**SE RESUELVE:**

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 003-2011- SUNARP-SN, que regula la calificación de los actos de saneamiento de posesiones informales ubicados en propiedad de Comunidades Campesinas, de acuerdo a lo dispuesto en la



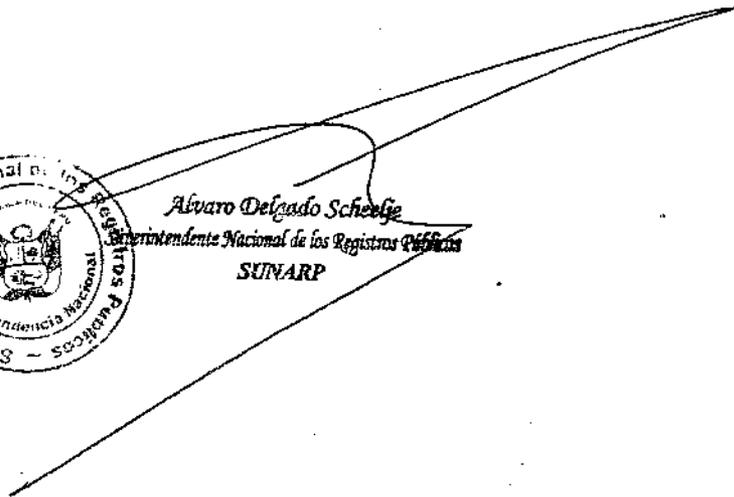
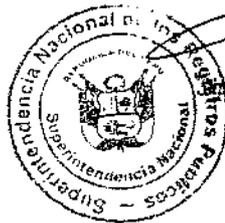


Ley N° 29320 y en el Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo Segundo.- Disponer la publicación de la directiva aprobada en el artículo primero en la página web de la SUNARP ([www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)), así como en el Diario Oficial El Peruano.



Regístrese, comuníquese y publíquese.



*Alvaro Delgado Scheelje*  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos  
**SUNARP**

## DIRECTIVA N° 003-2011-SUNARP/SN

DIRECTIVA QUE REGULA LA CALIFICACIÓN DE LOS ACTOS DE SANEAMIENTO DE POSESIONES INFORMALES UBICADOS EN PROPIEDAD DE COMUNIDADES CAMPESINAS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN LA LEY N° 29320 Y EN EL DECRETO SUPREMO N° 004-2009-VIVIENDA.



### 1. OBJETO

La presente Directiva tiene por objeto regular la calificación de los títulos emitidos por la Entidad Formalizadora, en el marco de los procesos de formalización de posesiones informales, de acuerdo a sus facultades, para la aplicación de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29320 y del Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA en sede registral.



### 2. ALCANCE

La presente Directiva será de aplicación en todas las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



### 3. BASE LEGAL

La aplicación de la presente Directiva se sujeta a las siguientes normas:

Ley N° 26366: Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Leyes N° 24657, 26845, 27046, 28685, 29320.

Decreto Supremo N° 004-2009-VIVIENDA.

Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN, que aprueba el Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos.

Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN, que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

#### 4. CONTENIDO

4.1 Los Registradores Públicos del Registro de Predios en la calificación de títulos presentados por la Entidad Formalizadora que involucren áreas comprendidas en una partida registral en la que corre inscrita la titularidad de dominio de una Comunidad Campesina, deberán verificar que dichas áreas se encuentran excluidas del territorio comunal, de acuerdo con lo dispuesto por las Leyes N° 24657, 26845, 27046 y 28685. De ser así, procederán a independizar el área ocupada por la posesión informal a favor del Estado representado por la Entidad Formalizadora, entendida ésta como el ente que desarrolla acciones de carácter legal, técnico y de difusión que tienen por objeto atenuar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad mediante el empleo de procedimientos simplificados de formalización.

4.1.1. Es título suficiente para proceder a independizar el área ocupada por la posesión informal a favor del Estado respecto de la partida registral donde aparece como titular registral una Comunidad Campesina, el presentado por la Entidad Formalizadora en el que se adjunte la constancia y/o planos debidamente visados por dicha entidad, en el que se incluya la certificación que las áreas materia de transferencias, que se encuentran pendientes y en trámite ante el Registro de Predios, se encuentran ocupadas por posesiones informales.

4.1.2. También será título suficiente para la independización del área ocupada por la posesión informal a favor de Estado, aquel que incluya la Resolución que aprueba los actos de saneamiento a cargo de la Entidad Formalizadora, en la que se indique que los predios materia de saneamiento se encuentran ocupados por



posesiones informales excluidas del dominio de la Comunidad Campesina con arreglo a lo dispuesto por las Leyes N° 24657, 26845, 27046 y/o 28685 y de acuerdo con lo establecido la Ley N° 29320, debiendo consignarse en la misma Resolución la fecha de antigüedad de la posesión informal.

En aplicación del marco legal señalado en el párrafo precedente, respecto de los títulos que se encuentran en proceso de calificación en el Registro de Predios, la entidad formalizadora deberá certificar, en función a las fechas de antigüedad de la posesión, que las áreas a que se refieren dichos títulos no se encuentran comprendidos en áreas ocupadas por posesiones informales.

4.1.3. Si en el título que fundamenta la independización del área ocupada por la posesión informal a favor del Estado no se indica el área remanente a consecuencia de la desmembración rogada, el Registrador Público deberá aplicar lo dispuesto en la quinta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4.1.4. El Registrador Público, al independizar el área ocupada por la posesión informal a favor del Estado no deberá trasladar a la nueva partida registral, ningún gravamen y/ o carga que existiera sobre la partida matriz, cuyo titular registral es la Comunidad Campesina, en tanto, que dichas anotaciones y/o inscripciones afectan sólo al titular y/o titulares de la partida matriz.

4.2 Respecto a los títulos relativos a la partida en la que consta como titular registral de dominio la Comunidad Campesina y que han sido presentados con anterioridad al título de saneamiento físico-legal de



una posesión informal presentado por la Entidad Formalizadora, no será de aplicación lo dispuesto en el literal a) del artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos; por no existir incompatibilidad entre éstos, toda vez que está acreditado que el área materia de independización es del Estado y cualquier título, anterior o no al de saneamiento es nulo de pleno de derecho, no siendo exigible sentencia judicial que así lo declare de conformidad con lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria de la Ley 29320.



#### **5. RESPONSABILIDAD**

Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva, los Gerentes Registrales, el Gerente del Registro de Predios de Lima y los Registradores Públicos de las Zonas Registrales de la SUNARP.



#### **6. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA**

La presente Directiva será de aplicación a los procedimientos de inscripción registral en trámite.