

LEY N° 26366

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso Constituyente Democrático ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO CONSTITUYENTE DEMOCRÁTICO;

Ha dado la Ley siguiente:

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

TITULO I DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Artículo 1.-

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

Artículo 2.-

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

a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;

b) Registro de Personas Jurídicas, que unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;

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

- Registro de Predios;
- Registro de Buques;
- Registro de Embarcaciones Pesqueras;
- Registro de Aeronaves;
- Registro de Naves;
- Registro de Derechos Mineros;
- Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;

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

El Registro Predial se incorporará al Registro de Propiedad Inmueble en un plazo improrrogable de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

Nota

No están comprendidos en la presente ley los Registros Administrativos y los registros normados por las Decisiones N°s. 291, 344, 345 y 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena.

Artículo 3°.-

Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

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

TITULO II DE LOS REGISTROS

Artículo 4°.-

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

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

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

Artículo 5°.-

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

Quedan sin efecto las normas que establecen tercera instancia.(*)

(*) Nota

TITULO III DE LOS REGISTRADORES PUBLICOS

Artículo 6°.-

Los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa de los Registros Públicos que integran el Sistema, son nombrados por el órgano competente de cada Registro. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Superintendencia y de acuerdo al Reglamento que para tal efecto expedirá esta entidad.

Artículo 7°.-

El órgano rector de cada registro, en primera instancia, y la Superintendencia, en última instancia administrativa, aplican las sanciones administrativas a los registradores públicos, conforme se determine en el estatuto.

Artículo 8°.-

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

Artículo 9°.-

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

TITULO IV DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

CAPITULO I DE SU NATURALEZA

Artículo 10°.-

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

La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

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

Artículo 11°.-

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

Artículo 12°.-

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

CAPITULO II DE LA ALTA DIRECCION

SUBCAPITULO I DEL SUPERINTENDENTE

Artículo 13°.-

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

Artículo 14°.-

Para ser Superintendente se requiere:

- a) Ser peruano.
- b) Tener título de abogado y haber ejercido la profesión por un período no menor de diez (10) años.
- c) Gozar de reconocida solvencia moral e idoneidad profesional.
- d) No tener ningún tipo de participación directa o indirecta en las entidades que contraten conforme al Artículo 19° previsto en la presente ley.

Artículo 15°.-

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

Para ser Superintendente Adjunto se requiere tener Título de Abogado y haber ejercido la profesión por un período no menor de cinco (5) años, además de los requisitos señalados en los incisos a), c) y d) del artículo precedente.(*).

(*).Nota

Artículo 16°.-

Son atribuciones y obligaciones del Superintendente las siguientes:

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

SUBCAPITULO II DEL DIRECTORIO

Artículo 17°.-

El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI.

Artículo 18°.-

Son atribuciones y obligaciones del Directorio las siguientes:

- a) Establecer la política Registral Nacional;
- b) Dictar las normas registrales requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral;
- c) Autorizar la creación, supresión o traslado de Oficinas Registrales y Secciones en cada uno de los diferentes Registros del Sistema.

Para la fusión o supresión de registros existentes se requiere de aprobación expresa por Ley;

- d) Nombrar y remover a los Jefes de las Oficinas Registrales Desconcentradas;
- e) Celebrar convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;
- f) Otorgar las autorizaciones a que se refiere el Artículo 19° de la presente ley;

- g) Aprobar el presupuesto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de las Oficinas Registrales y del Registro Predial hasta su incorporación al Registro de la Propiedad Inmueble, con arreglo a las disposiciones legales sobre la materia;
- h) Facultar a los Registros Públicos que forman parte del Sistema Registral el uso de sistemas automáticos de procesamiento de datos;
- i) Aprobar las tasas por servicios registrales a propuesta de los Registros Públicos que conforman el Sistema;
- j) Las demás que la ley señale.

Artículo 19°.-

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

Asimismo, podrá contratar la prestación de servicios para la promoción y verificación física y legal y titulación de predios en Pueblos Jóvenes, Urbanizaciones Populares y predios rurales; así como para la formación del catastro. (*)

(*) Nota

SUBCAPITULO III DEL CONSEJO CONSULTIVO

Artículo 20°.-

El Consejo Consultivo está integrado por un representante de cada una de las siguientes instituciones:

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

CAPITULO III DEL REGIMEN ECONOMICO Y FINANCIERO

Artículo 21°.-

La Superintendencia financia su presupuesto con los siguientes ingresos:

- a) El 20% del total de los ingresos por tasas registrales que cobran todos los Registros Públicos que integran el Sistema, de los cuales el 8% constituirá un fondo de compensación para los Órganos Desconcentrados de dicho Sistema.
- b) Los legados, donaciones, transferencias y otros recursos provenientes de instituciones públicas y privadas, así como de la Cooperación Técnica y Financiera Internacional, aceptados de acuerdo a Ley.
- c) La renta generada por los depósitos de sus ingresos en el sistema financiero.
- d) Los ingresos propios generados por las publicaciones que realice.

CAPITULO IV DEL REGIMEN LABORAL

Artículo 22°.-

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- El Registro Predial, regulado por los Decretos Legislativos N°s. 495, 496 y 667, se mantendrá como organismo público desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por un plazo improrrogable de cinco (5) años, con autonomía registral, económica y administrativa. Se rige por sus propias leyes y reglamentos, en concordancia con lo dispuesto por la presente Ley. El Directorio del Registro Predial debe dar cuenta de su gestión ante el Superintendente.

El Registro Predial someterá a aprobación su presupuesto y programa de trabajo a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, rindiendo cuenta del resultado del ejercicio.

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos autorizará el inicio de actividades del Registro Predial en el ámbito de las regiones.

Segunda.-

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

Tercera.-

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

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

Cuarta.-

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

Quinta.-

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

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

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

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

Sexta.-

Declárese al Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) como Proyecto Especial de Inversión del Sector Agricultura. Tiene personería jurídica de Derecho Público y autonomía técnica, administrativa y financiera. Su personal está comprendido dentro del régimen laboral de la actividad privada. Se rige por sus normas de creación y sus propios reglamentos.

Sétima.- Para la eficacia del proceso de regularización de la propiedad urbano marginal y rural las entidades seleccionadas por la Superintendencia que hubieran sido contratadas para la prestación del servicio para la promoción, verificación física y legal y de titulación de predios en pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, predios rurales y formación del catastro rural, remitirán al Registro Predial los títulos perfeccionados conforme a las disposiciones de saneamiento legal establecidas por los Decretos Legislativos N°s. 495, 496 Y 667.

Octava.-

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

El traslado de partidas relativas a pueblos jóvenes y predios rurales se efectuará con el consentimiento escrito del (los) titular (es) de los predios de que se trate.

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

En los casos en que exista discordancia entre las partidas trasladadas y los planos actualizados por el verificador, en relación a las medidas del área, perímetro y linderos de los predios, el Registro Predial podrá rectificar estas medidas siempre y cuando el formulario registral correspondiente se presente acompañado de un Acta de Conformidad, que deberá estar firmada por el titular del derecho de propiedad, por los colindantes del predio y por el verificador.

Novena.- Para la eficacia del proceso de regularización de la propiedad urbano marginal y rural las entidades seleccionadas por la Superintendencia que hubieran sido contratadas para la prestación del servicio para la promoción, verificación física y legal y de titulación de predios en pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, predios rurales y formación del catastro rural, remitirán al Registro Predial los títulos perfeccionados conforme a las disposiciones de saneamiento legal establecidas por los Decretos Legislativos N°s. 495, 496 Y 667.

Décima.-

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-

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

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

Segunda.-

Los verificadores que firmen los formularios registrales para certificar la exactitud del área, linderos y medidas perimétricas del predio; así como la constatación de la fábrica edificada dentro del área; podrán ser Ingenieros Civiles, Ingenieros Agrícolas, Ingenieros Agrónomos o Arquitectos Colegiados, debidamente empadronados conforme a las normas de la Sección Especial de Registro Predial.

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

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

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

Tercera.-

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

Cuarta.-

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

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

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

Quinta.-

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

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

Sexta.-

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

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

Sétima.-

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

- a) Continuar sujetos al régimen del Decreto Ley N° 276, normas conexas y complementarias.
- b) Acogerse al Régimen Laboral de la Actividad Privada.

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

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

Octava.-

Para efectos de resolver los expedientes administrativos que quedaran pendientes en tercera instancia, en los Registros que integran el Sistema, por efecto de la aplicación del Artículo 5 de la presente ley, el Directorio de la Superintendencia conformará una Comisión que deberá resolverlos, dentro de un plazo de tres meses, contado a partir de su nombramiento. La Comisión estará Integrada por tres miembros, que deberán ser especialistas en Derecho Registral.

Novena.-

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-

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

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

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

JAIME YOSHIYAMA

Presidente del Congreso Constituyente Democrático

CARLOS TORRES Y TORRES LARA

Primer Vicepresidente del Congreso Constituyente Democrático

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

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

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional de la República

FERNANDO VEGA SANTA GADEA

Ministro de Justicia