



Tipo de documento:		Código:	
REGLAMENTO		RE-	-SNR-DTR
Aprobación:		Resolución N° -2024-SUNARP/SN	
Versión:	Fecha de aprobación	Páginas:	
V.01	XX/XX/2024	1/	

**REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
(RGRP)**

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II: TÍTULOS

TÍTULO III: PRESENTACIÓN DE TÍTULOS

TÍTULO IV: CALIFICACIÓN

TÍTULO V: INSCRIPCIONES

CAPÍTULO I: INSCRIPCIONES

CAPÍTULO II: DUPLICIDAD DE PARTIDAS

CAPÍTULO III: ANOTACIONES PREVENTIVAS

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

TÍTULO VI: LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN

TÍTULO VII: EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS

TÍTULO VIII: ARCHIVO REGISTRAL

CAPÍTULO I: CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

CAPÍTULO II: REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS ARCHIVADOS
GENERADAS EN SOPORTE PAPEL

TÍTULO IX: PUBLICIDAD REGISTRAL

TÍTULO X: RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II: DESISTIMIENTO

CAPÍTULO III: PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

CAPÍTULO IV: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES

TÍTULO XI: DERECHOS REGISTRALES

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

TÍTULO PRELIMINAR

I. PUBLICIDAD MATERIAL

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

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hayan 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, que obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no puede mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones establecidas.

III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

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

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

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta.

Para todos los efectos del procedimiento, pueden actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, puede también actuar la persona a quien éste representa. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de este último.

IV. PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Las inscripciones se practican mediante asientos registrales extendidos en virtud de título que conste en documento público, salvo disposición contraria.

V. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

En el caso del Registro de Personas Naturales, por cada registro que lo conforma según su naturaleza, se abre una sola partida por cada persona natural, sociedad conyugal por

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

constituirse, existente o extinguida, por cada unión de hecho o acto inscribible, en la que se extiende ulteriormente la modificación, limitación, cancelación, entre otras situaciones jurídicas respecto del acto inscrito.

Excepcionalmente, se puede establecer otros elementos que determinan la apertura de una partida registral.

VI. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los Registradores Públicos y el Tribunal Registral 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 el título, 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.

VII. 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.

VIII. 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 su invalidez por la vía judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

IX. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, o la cancelación posterior de estos no perjudica al tercero registral que adquiera algún derecho a título oneroso y de buena fe sobre la base de aquéllos, siempre que lo inscriba y que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan.

La determinación de la configuración del tercero registral de buena fe solo corresponde al órgano judicial o arbitral que resuelva la contienda.

X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

XI. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE

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

XII. PRINCIPIO DE DEBIDO PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Los interesados, en el marco de lo previsto en el artículo III de este Reglamento, gozan de los derechos y garantías del debido procedimiento registral, los cuales comprenden de modo enunciativo: los derechos a formular solicitudes de inscripción, a acceder a la información de su trámite en cualquier estado, a participar activamente en su desarrollo, a sustentar o ampliar los fundamentos de la solicitud o subsanación ante la instancia registral competente, a solicitar la aplicación de los mecanismos de predictibilidad registral, a obtener una decisión debidamente motivada en caso de denegatoria y a interponer recursos. Este principio no afecta el de titulación auténtica.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. – Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto regular los aspectos generales del procedimiento de inscripción en los registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en los Reglamentos especiales para cada registro.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las disposiciones de este Reglamento se aplican al procedimiento de inscripción registral y a los servicios de publicidad registral, en lo que fuera pertinente.

Artículo 3.- Principios y normas aplicables

3.1 Los principios registrales y normas previstos en el Código Civil y en disposiciones especiales son aplicables al procedimiento de inscripción registral y a los servicios de publicidad registral.

3.2 En los procedimientos de inscripción registral y en los servicios de publicidad registral son aplicables las normas y principios del procedimiento administrativo general, en cuanto no se opongan a su naturaleza especial.

Artículo 4.- Condición del procedimiento registral de inscripción

Los procedimientos de inscripción registral son de evaluación previa y están sujetos a silencio administrativo negativo, de conformidad con lo previsto en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 5.- Naturaleza del procedimiento registral de inscripción

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

5.2 Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme con lo establecido en el artículo 3 de la Ley No 30313.

5.3 La persona que presenta una solicitud de oposición que no se enmarca en lo previsto por la Ley No 30313 no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha solicitud, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 6.- Inicio del procedimiento registral de inscripción

El procedimiento de inscripción registral se inicia en mérito a la solicitud de inscripción en cuya virtud se genera el asiento de presentación en el Diario en la forma que establece este Reglamento.

Artículo 7.- Conclusión del procedimiento registral

El procedimiento registral concluye con:

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

Artículo 8.- Instancias

8.1 Son instancias del procedimiento registral:

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

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

Artículo 9.- Cómputo de plazos

Los plazos aplicables al procedimiento de inscripción registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquéllos 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 10.- Títulos conexos

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

Artículo 11.- 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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

TÍTULO II

TÍTULOS

Artículo 12.- Definición

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

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

12.3 El título puede estar contenido en documentos electrónicos firmados electrónicamente, siempre que contengan mecanismos de verificación.

12.4 El procedimiento de inscripción registral iniciado con la presentación de un título al registro a través del Sistema de Intermediación Digital -SID-SUNARP, se realiza en un entorno íntegramente digital, por lo que se encuentra prohibido el ingreso de documentos en soporte papel respecto a dicho trámite.

12.5 No constituye título inscribible, las copias simples de los documentos en soporte papel que sustentan o coadyuvan a la inscripción, por lo que los mismos no son susceptibles de ser calificados por las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

Artículo 13.- Requisitos de la inscripción

Las inscripciones se efectúan 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 14.- Traslado o copias de instrumentos públicos

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

14.2 Si se trata de títulos electrónicos presentados por el módulo notario del Sistema de Intermediación Digital -SID-SUNARP, al parte o solicitud notarial se puede adicionar copias certificadas de documentos administrativos o judiciales firmadas digitalmente por el notario, siempre que estas fundamenten inmediata y directamente otro acto inscribible o coadyuven a la inscripción y estén relacionadas con la partida o partidas vinculadas.

Artículo 15.- Formalidad de los instrumentos privados

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

15.2 Tratándose de documentos privados suscritos con firma digital no se requiere la certificación de firmas.

15.3 Los documentos complementarios a los que alude el artículo 12.2, pueden ser presentados en copias certificadas notarialmente.

Artículo 16.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral

16.1 En el arbitraje institucional o ad hoc debe presentarse el laudo arbitral protocolizado. Para tal efecto el parte notarial está conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de la notificación.

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

16.3 Si se trata de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N.º 016-2008-JUS, debe además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución directoral de la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, o la que haga sus veces, que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral está inscrito en el Registro de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular "Arbitra Perú" del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

16.4 Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se debe presentar el oficio que disponga su inscripción dirigida al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene la medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral.

Artículo 17.- Formalidad de actos o derechos otorgados en el extranjero

17.1 Se pueden realizar inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana.

17.2 En los casos que el documento en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible se encuentre en un idioma extranjero, se debe acompañar la traducción oficial expedida por un traductor público juramentado o en su defecto, las traducciones especiales a que se refiere el artículo 52 del Reglamento de Traductores Públicos Juramentados, aprobado por Decreto Supremo 126-2003-RE.

17.3 Las traducciones de documentos que se encuentren en idiomas que no cuenten con traductores autorizados en el Perú, deben contar con las mismas legalizaciones o apostilla que el documento que traducen.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

17.4 En el caso de actos inscribibles formalizados ante funcionario consular que ejerce funciones notariales se debe presentar el parte consular, mediante oficio dirigido al Jefe de la Oficina Registral competente, por medios electrónicos o físicos, indicando que se ha asentado una escritura pública, y que contiene la transcripción íntegra del instrumento público, salvo en el caso de testamento; la indicación de su fecha; y la constancia de encontrarse suscrito por los comparecientes y autorizado por el funcionario consular, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que se emite.

17.5 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.

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

TÍTULO III

PRESENTACION DE TÍTULOS

Artículo 18.- Presentación de títulos

18.1 Los títulos se presentan a través del Diario, conjuntamente con la solicitud de inscripción correspondiente.

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

18.3 Los títulos en soporte papel son presentados en el área de Caja-Diario.

18.4 La solicitud de inscripción contiene los siguientes datos:

- a) Registro y oficina registral en que solicita la inscripción.
- b) Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace en nombre de un tercero, se indica, además, el nombre y el número de su documento de identidad o, en su caso, la denominación o la razón social, según corresponda.
- c) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de inscripción.
- d) La indicación de los documentos presentados.
- e) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica. En el Registro de Propiedad Vehicular se indica el número de la Placa Nacional Única de Rodaje, la serie o motor, según el caso.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

18.5 Las oficinas registrales en la etapa de presentación pueden digitalizar con valor legal los títulos en soporte papel.

Artículo 19.- Desistimiento de la rogatoria

19.1 El desistimiento de la rogatoria se formula, mientras no se efectúa la inscripción correspondiente, mediante escrito con firma digital del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, con firma certificada del presentante por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, si se trata de un título físico.

19.2 En caso de que el presentante de un título físico sea Notario, su desistimiento no requiere certificación de firma.

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

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

19.5 El desistimiento se tramita utilizando la misma vía que el ingreso

Artículo 20.- Encauzamiento de mandatos judiciales o solicitudes de autoridades administrativas

20.1 Los pedidos de inscripción formulados por autoridades judiciales y administrativas, mediante oficio dirigido al funcionario competente de la oficina registral, se derivan para su ingreso por el Diario, siempre que se refieren a actos exonerados o inafectos al pago de derechos registrales o cuando esté previsto el pago diferido de estos.

20.2 La misma regla se aplica a las solicitudes de anotación preventiva de medidas cautelares formuladas por autoridades del Ministerio Público que están facultadas expresamente para ejecutar tales medidas.

Artículo 21.- Formalidad de la presentación física de títulos

21.1 La solicitud de inscripción se formula por escrito en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, previa verificación biométrica de la identidad del presentante u otro medio informático que se habilite, o, a través de los canales digitales implementados por Sunarp.

21.2 Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir, el servidor encargado puede completar la solicitud en formato papel.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 22.- Requisitos de admisibilidad

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

Tratándose de partes judiciales, no constituye requisito de admisibilidad el pago de los derechos de calificación al momento de la presentación del título, pudiendo ser diferido este pago hasta que se emita la liquidación respectiva.

Artículo 23.- Horario de presentación

23.1 La presentación física de títulos se efectúa dentro del horario establecido a nivel nacional para el ingreso de títulos por el Diario, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

23.3 Para la presentación electrónica, el Sistema de Intermediación Digital -SID se encuentra disponible para el envío del título al registro durante las veinticuatro (24) horas del día y los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, salvo los horarios de mantenimiento que son comunicados a través de la sede digital de la Sunarp. Sin perjuicio de ello, la generación automática del asiento de presentación, en el Diario de la oficina registral correspondiente, se efectúa por estricto orden de ingreso durante el horario de atención del diario. En caso que el envío del título ocurra en día inhábil o fuera del horario del diario en la oficina registral, el asiento de presentación se genera desde la primera hora de atención del día hábil siguiente, según el orden de ingreso.

Artículo 24.- Extensión del asiento de presentación

24.1 Los asientos de presentación se extienden en el Diario, por riguroso orden de ingreso de cada título.

24.2 El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la solicitud de inscripción. Complementariamente, se puede obtener del título presentado, datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la solicitud.

24.3 Si se trata de presentaciones masivas de entidades públicas, los asientos de presentación se extienden en mérito a los datos contenidos en el oficio y en el documento remitido por la autoridad correspondiente, que es considerada como presentante del título.

24.4 En el caso específico de la documentación presentada en copias simples, el encargado del Diario debe devolver dicha documentación al presentante, sin generar asiento de presentación; a excepción de cuando se trate de una solicitud de rectificación

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

por error material o cuando la copia simple presentada sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.

Artículo 25.- Presentación simultánea de títulos conexos

Se puede 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 extiende un solo asiento de presentación.

Artículo 26.- Presentación física de solicitudes de inscripción en Oficinas Registrales no competentes

26.1 Cuando las solicitudes de inscripción en formato físico se formulen en Oficinas Registrales no competentes y dicha inscripción sea de competencia de otra Oficina Registral, aquéllas actúan como Oficinas Receptoras, salvo que la Oficina de Destino se encuentre en la misma provincia que la Oficina Receptora.

26.2 Lo dispuesto en el numeral 26.1 también se aplica, cuando las solicitudes de publicidad se formulan en Oficinas Registrales distintas a aquellas que conservan en su archivo físico la información solicitada; a excepción de aquellas que se formulan a través de canales digitales o con atención presencial mediante rogatoria verbal.

Artículo 27.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino

27.1 Recibida una solicitud de inscripción en soporte papel por la oficina receptora, se genera, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la Oficina de Destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado.

27.2 La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud se realiza de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Sunarp.

Artículo 28.- Contenido del asiento de presentación

28.1 Cada asiento de presentación tiene un número de orden en atención a su generación en el Diario.

28.2 El asiento de presentación contiene la siguiente información:

- a) Fecha, hora, minuto, y segundo de presentación.
- b) Nombres, apellidos y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace en nombre de un tercero, se indica, además, los nombres, apellidos y el número de su documento de identidad o, en su caso, la denominación o la razón social, según corresponda.
- c) Indicación de los documentos que se acompañan al título y su naturaleza, detallando la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que los autoriza o autentica.
- d) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formula reserva de inscripción.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de las personas naturales o jurídicas que otorgan el acto o derecho o a quienes se refiere la inscripción solicitada.
- f) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica. En el Registro de Propiedad Vehicular se indica el número de la Placa Nacional Única de Rodaje, la serie o motor, según el caso.
- g) Registro y sección al que corresponda el título, en su caso.

Artículo 29.- Garantía de inalterabilidad del Diario

29.1 La Sunarp adopta las medidas de seguridad que garantizan la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación, así como los demás datos ingresados al Diario, sin perjuicio del deber del Registrador de rectificar de oficio los datos que no coincidan con el título, en el sistema informático de calificación registral.

29.2 Si por error se genera un asiento de presentación, el servidor encargado debe proceder a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al jefe de la Unidad Registral.

Artículo 30.- Vigencia del asiento de presentación

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha de su generación en el Diario.

Artículo 31.- Título pendiente incompatible

31.1 Durante la vigencia del asiento de presentación de un título se puede inscribir títulos posteriores referidos a la misma partida, salvo que sean incompatibles con aquél.

31.2 Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

Artículo 32.- Prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación

32.1 El jefe de la Unidad Registral o el jefe de la Subunidad de Registro, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar.

32.2 La prórroga concedida se adiciona a la prórroga automática.

32.3 Cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el director técnico registral está facultado para otorgarla.

Artículo 33.- Prórroga automática

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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos por desistimiento del recurso, para reintegrar de derechos registrales o para subsanar defectos y apelación de nuevas observaciones, o liquidación ulterior de un título apelado o para la anotación de la demanda de impugnación ante el Poder Judicial o antes del vencimiento de este último plazo si se anotó la demanda.

b) Cuando se formule observación o liquidación de derechos registrales o el título requiera informe catastral, puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales. En estos supuestos, el plazo de vigencia del asiento de presentación no excederá de sesenta (60) días.

c) Cuando el pago de la liquidación se efectúa el último día de vigencia del asiento de presentación, se prórroga por el plazo máximo de cinco (05) días, que será exclusivamente usado para la extensión del asiento de inscripción.

Artículo 34- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación

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

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

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

a.2. Transcurridos los plazos aludidos en el primer y segundo párrafos del artículo 164 sin haber subsanado las deficiencias confirmadas o advertidas por el Tribunal Registral o, sin haber pagado los derechos registrales liquidados.

a.3. Transcurridos dos (02) días de emitida la resolución del Tribunal Registral cuando: i) Se declare inadmisibile o improcedente el recurso en el supuesto del artículo 165 o, ii) Se confirme la tacha apelada o, la observación formulada por el Registrador en el caso de segunda apelación.

b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluye 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 130 de este Reglamento. La suspensión concluye con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.

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

e) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con el derecho de propiedad anotado preventivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Saneamiento del Tracto Registral Interrumpido en los

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Registros Jurídicos de Bienes Muebles. La suspensión concluye con la caducidad de dicha anotación preventiva.

- f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título por la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos, por encontrarse pendiente de respuesta la consulta o requerimiento efectuado por el Registrador en los casos previstos normativamente o, en general, por las consultas efectuadas para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, en los casos que lo ameriten. La suspensión concluye:
- f.1. Con la caducidad de la anotación del bloqueo por presunta falsificación de documentos.
 - f.2. Con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado; y, en su defecto, transcurridos los plazos previstos en las normas que las regulan o transcurrido el plazo de veinte (20) días contados desde su remisión.

Artículo 35.- Oportunidad de la suspensión, efectos y demás temas vinculados

35.1 La suspensión prevista en el artículo 34 opera:

- a) En los supuestos de los literales b), c) y f) del artículo 34, desde la comunicación efectuada por el Registrador, conjuntamente con el resultado de la calificación del título, a través de la correspondiente esquila, la cual contiene los defectos de que adoleciera el título, si fuera el caso. Durante el período de suspensión se puede admitir el reingreso del título que se deriva al Registrador competente.
- b) En los supuestos de los literales a), d) y e) del artículo 34, desde que es dispuesta por el registrador mediante la correspondiente esquila, cuando el título no adolezca de defectos y la única circunstancia que impida su inscripción sea la existencia de un título pendiente, bloqueo o anotación de derecho de propiedad incompatibles, o el pago de los derechos registrales correspondientes, sin perjuicio de lo señalado en el siguiente párrafo.

35.2 Si el título presenta alguno de los supuestos aludidos en el párrafo anterior y adolece de algún defecto subsanable, corresponde dejar constancia de la causal de suspensión existente en la esquila respectiva, sin suspender el plazo de vigencia del asiento de presentación. Si se presenta recurso de apelación, éste comprende, de ser el caso, la causa de suspensión señalada.

35.3 El presentante del título, sin perjuicio del derecho a formular recurso de apelación contra la suspensión, puede solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces, la que se deriva de inmediato al registrador, quien resuelve en el plazo de tres (3) días, bajo responsabilidad. En el supuesto de los literales a), d) y e) del artículo 36, el presentante del título puede, con el reingreso del título, solicitar que se reevalúe la suspensión antes que esta sea decretada.

35.4 Desaparecida la causal de suspensión, el registrador procede a extender el asiento de inscripción, a emitir la esquila de tacha o a calificar el título reingresado, según corresponda.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 36.-Anotación de la prórroga o suspensión

La prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación o la suspensión de su cómputo consta en el sistema informático de calificación registral.

TÍTULO IV

CALIFICACIÓN

Artículo 37.- Definición:

37.1 La calificación es la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

37.2 En el marco de la calificación registral, en concordancia con los criterios de informalismo, celeridad, eficacia y simplicidad del procedimiento administrativo general, cuando se advierta omisiones o circunstancias de escasa relevancia que no determinan la invalidez del acto o documento, o que no constituyen obstáculo insalvable con los antecedentes registrales, el Registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos.

Artículo 38.- Alcances de la calificación

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

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se practica la inscripción y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma-

En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y de los intervinientes en el acto, el registrador debe acceder, a la base de datos del RENIEC u otros medios habilitados que permitan establecer elementos de conexión suficientes para determinar que se trata de la misma persona.

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

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

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

e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo con relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros.

h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigir al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde se advierta la existencia de errores materiales o de concepto que puedan generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. No se puede denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

38.2 Las instancias registrales no deben enviar comunicaciones a las entidades para verificar la autenticidad de los documentos presentados al Registro, ni solicitar información o requerimientos adicionales que puedan ser corroborados por medio de las respectivas sedes digitales o de plataformas institucionales cuyo acceso esté habilitado.

38.3 Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica la existencia de mandatos o poderes inscritos otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio, su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes.

38.4 En la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin de proceder con la extinción, de oficio, en su caso.

38.5 La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del interesado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como el número de la partida y oficina registral donde obra dicho acto, para que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC o al registro de testamentos y de sucesiones intestadas para verificar el fallecimiento, y de corresponder, extienda el asiento correspondiente.

38.6 En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el registrador y el Tribunal Registral se sujetan a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil y a las directivas registrales específicas sobre la materia.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

38.7 Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotan siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

38.8 En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares ni verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N.º 006-2013-JUS.

Artículo 39.- Alcances de la calificación de los Laudos Arbitrales

39.1 En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el Registrador Público y el Tribunal Registral efectúan su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 38 de este Reglamento.

39.2 No es inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral. Sin perjuicio de ello, las instancias registrales no pueden evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco puede calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.

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

39.4 Si se trata del convenio arbitral, la calificación se circunscribe únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral.

39.5 Si el Tribunal Arbitral o Árbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haber subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribe el acto o derecho contenido en el laudo arbitral, debiendo emitir la esquila de observación.

Artículo 40.- Alcances de la calificación de actos administrativos

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

40.2 En ningún caso pueden calificar los fundamentos expresados para emitir el acto administrativo ni la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha emitido.

40.3 Al realizar la calificación, las instancias registrales están obligadas a respetar la presunción de validez de los actos administrativos.

40.4 No se requiere que se agote la vía administrativa, salvo disposición vigente que así lo exija.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 41- Alcances de la calificación de actos o derechos otorgados en el extranjero

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

41.2 Para la inscripción de documentos expedidos conforme al régimen legal extranjero, corresponde al registrador calificar lo siguiente:

- a) Las formalidades extrínsecas del documento y la autenticidad del mismo a través de la apostilla o la cadena de legalizaciones.
- b) La compatibilidad del acto cuya inscripción se solicita con la legislación peruana.
- c) La existencia y sentido de la ley extranjera aplicable al acto inscribible de acuerdo a los tratados suscritos y ratificados por el Perú y, cuando no sea posible conocer tal normatividad extranjera.

Artículo 42.- Reglas para la calificación registral

Las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la primera instancia:

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

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

a.2.1 Si el título que calificó con anterioridad, está observado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se subsanen los defectos advertidos, no debe realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, puede desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

a.2.2 Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, liquidado o tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no debe formular observaciones al nuevo título, sino proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

a.2.3 Tratándose de títulos anteriores tachados, sólo se aplica lo dispuesto en el literal a.2) cuando el título se presenta nuevamente dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que tratándose de título en soporte papel, el interesado no lo retire o se cuente con este en formato electrónico. El servidor

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

responsable del Archivo dispone lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado.

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

b) En la segunda instancia:

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

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

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio establecido, previo a la emisión de la resolución respectiva, pone esta posición en conocimiento del presidente del Tribunal Registral, explicitando la discrepancia, a efectos de que en el plazo máximo de siete (07) días se convoque a un pleno registral extraordinario para discutir los criterios discordantes y determinar el que debe prevalecer. El acuerdo debe dar lugar a un criterio registral vinculante o, de ser el caso, un precedente de observancia obligatoria.

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

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva.

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

Artículo 43.- Abstención en la calificación

43.1 El registrador o vocal del Tribunal Registral debe abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando se presenten los supuestos contemplados en la Ley del Procedimiento Administrativo General, y en particular 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 o conviviente intervenga en cualquiera de las calidades señaladas.

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

c) Él o su cónyuge o conviviente 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.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- d) Si personalmente, o a su cónyuge, conviviente o algún pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, la inscripción los pudiera favorecer directa y personalmente.
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.
- f) Cuando tuviere amistad íntima, enemistad manifiesta o conflicto de intereses objetivo con cualquiera de los administrados intervinientes en el procedimiento registral, que se hagan patentes mediante actitudes o hechos evidentes en el procedimiento.
- g) Cuando se presenten motivos que perturben la función de la autoridad, esta, por decoro, puede abstenerse mediante resolución debidamente fundamentada.

43.2 De no mediar abstención previa y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generar la omisión, cualquier interesado puede hacer conocer dicha situación al jefe de la Unidad Registral, o al presidente del Tribunal Registral, según la instancia calificadora, en cualquier momento.

43.3 Las causales de abstención previstas son también aplicables al profesional responsable de la emisión del informe técnico, en cuyo caso el encargado del área técnica encargada del manejo de la Base Gráfica Registral debe reasignar el título a quien corresponda teniendo en cuenta el orden de ingreso.

Artículo 44.- Decisión inhibitoria

44.1 Cuando el registrador advierte, durante la calificación registral, que se está tramitando simultáneamente un proceso judicial, cuya situación litigiosa deba ser previamente dilucidada mediante el fallo judicial respectivo, debe realizar las acciones previstas en el artículo 75 del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

44.2 Previo a formular la decisión inhibitoria, el Registrador Público establece la estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, verifica que la demanda haya sido admitida y eleva esta evaluación en consulta al Tribunal Registral, antes de ser puesta a disposición del administrado la decisión inhibitoria mediante la esquila respectiva.

44.3 El Tribunal Registral resuelve la consulta dentro del plazo de los quince (15) días siguientes a su elevación, dentro del plazo de suspensión a que se refiere el literal f) del artículo 34 de este Reglamento.

44.4 El sistema informático genera un aviso de advertencia sobre la decisión inhibitoria expedida.

44.5 No corresponde formular decisión inhibitoria si en la partida correspondiente se encuentra anotada una medida cautelar sobre el mismo proceso judicial.

Artículo 45.- Tacha por falsedad documentaria

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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

45.3 Al formular la tacha por falsedad documentaria, cuando ésta sea advertida por el Tribunal Registral; o, vencido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se interponga apelación contra la tacha por falsedad documentaria advertida en primera instancia, o interpuesta esta, el Tribunal Registral confirma la tacha o declara improcedente o inadmisibile la apelación; el Registrador deriva copia con valor legal del título al archivo registral y a su vez, informa a la autoridad administrativa superior acompañando el documento o documentos cuya falsedad fue detectada así como la documentación que lo acredita a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

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

Artículo 46.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos

46.1 Dentro del plazo de siete (7) días contados desde la generación del asiento de presentación, o dentro de los cinco (5) días siguientes al reingreso, el Registrador procede a la inscripción o formula las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos.

46.2 Se admite la subsanación mediante el reingreso hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido este plazo se rechaza de plano.

46.3 Los últimos cinco (5) días de vigencia del asiento de presentación se utilizan para calificar el reingreso o, en su caso, para extender el asiento de inscripción respectivo.

46.4 La rectificación por error imputable al registro se atiende, preferentemente, en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres (3) días contados desde la fecha del asiento de presentación de la respectiva solicitud.

46.5 La Dirección Técnica Registral, en el ámbito nacional, y las Jefaturas de las Unidades Registrales en el ámbito de su competencia, pueden establecer plazos distintos a los previstos en el numeral 46.1. Dichos plazos pueden discriminar entre registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. También pueden establecer plazos preferentes y especiales para atender títulos tachados en una anterior oportunidad por caducidad del asiento de presentación.

46.6 El registrador es responsable por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada.

46.7 El jefe de la Unidad Registral ejecuta las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 47.- Reingreso de mandatos judiciales

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

47.2 El pago de derechos registrales liquidados en el caso de mandatos judiciales, puede ser realizado por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, a cuyo efecto basta con que se indique el número y la fecha del título respectivo.

Artículo 48.- Forma y motivación de la denegatoria

48.1 Todas las tachas y observaciones se fundamentan jurídicamente y se formulan por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Se pueden emitir nuevas observaciones solo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42.

48.2 Todas las esquelas de observación, suspensión, inhibición y denegatorias son redactadas empleando un lenguaje sencillo, de manera clara, ordenada y precisa, expresando la motivación en que se sustenta, con el desarrollo jurídico que fundamenta la legalidad de la decisión, y la forma de subsanar los defectos y obstáculos advertidos.

Artículo 49.- Observación del título

49.1 Si el título presentado adolece de defecto subsanable o su inscripción no se puede realizar por existir un obstáculo que emana de la partida registral, el registrador formula la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto de los derechos registrales por concepto de calificación e inscripción de los actos materia de solicitud, salvo que no se pueda determinar por deficiencia del título.

49.2 En el caso de títulos presentados en soporte papel, los documentos objeto de observación pueden ser desglosados, exclusivamente, a efectos de subsanar el error u omisión advertida, cuando lo autorice la instancia registral correspondiente, dejando constancia y copia del documento en el título.

49.3 Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectúa ampliando la solicitud de inscripción presentada a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la solicitud en trámite

49.4 Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, esta procede solo si el documento que sustenta la inscripción del acto previo fue otorgado con anterioridad a la solicitud inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, esta procede aun cuando el documento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha del asiento de presentación.

49.5 De manera enunciativa y no restrictiva, el Registrador no formula observación cuando:

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- a) Identifique defectos puramente formales que no afectan la eficacia del documento.
- b) Resulte posible determinar el sentido correcto de los datos equivocados.
- c) Se haya establecido normativamente la prevalencia del contenido de uno de los documentos presentados.

En estos casos y otros a criterio del Registrador, se procede con la inscripción dejando constancia del dato correcto o prevalente identificado.

Artículo 50.- Calificación de títulos conexos

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

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- c) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no es exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo fue extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

50.2 Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

Artículo 51.- Liquidación de derechos registrales

51.1 Se admite el pago de derechos registrales a cuenta en cualquier oportunidad del procedimiento.

51.2 El Registrador emite la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción. Se admite el pago de la liquidación definitiva hasta el último día de vigencia del asiento de presentación.

51.3 El presentante o representado puede solicitar la reevaluación de la liquidación, vía reingreso. Evaluada la solicitud, el registrador emite nueva esquila de liquidación, modificando o confirmando su pronunciamiento.

Artículo 52.- Tacha sustantiva

52.1 El registrador tacha el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.
- b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.
- c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.
- d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

52.2 En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 77.

Artículo 53.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación

53.1 En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se subsanen las observaciones advertidas o no se cumpla con pagar los derechos registrales liquidados, el Registrador formula la tacha correspondiente.

53.2 En el texto de la tacha se precisa la naturaleza de la misma, y se indica además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o los derechos registrales que no han sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consigna el monto de derechos por devolver los que pueden constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

Artículo 54- Tacha especial

54.1 El registrador tacha el título, dentro de los cinco (05) días de la vigencia del asiento de presentación respectiva, cuando:

- a) Contenga acto no inscribible.
- b) Se genera el asiento de presentación en el Diario de una oficina registral distinta a la competente.
- c) Se presenta el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- d) El título se presenta en soporte físico a pesar que existe norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp.
- e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no se presenta o, se presenta en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que exista otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.
- f) Se solicite la rectificación de un asiento por error no imputable al Registro sin el abono de los derechos registrales.

54.2 En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantiene vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para la interposición del recurso de apelación, en su caso.

54.3 El plazo dispuesto en el numeral 54.1 no se aplica, en el supuesto del literal b), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En otros casos del literal b), con excepción de los títulos presentados electrónicamente, el

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

registrador, antes de formular la tacha, gestiona ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha. Los derechos registrales pagados se aplican a la nueva presentación.

54.4 Cuando se interpone recurso de apelación, el registrador debe elevarlo el mismo día, precisando que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.

54.5 En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caduca automáticamente el asiento de presentación y el procedimiento registral de inscripción concluye.

54.6 El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada.

Artículo 55.- Notificación de tachas, observaciones y liquidaciones

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

55.2 Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenan una inscripción son comunicados directamente al órgano judicial correspondiente a través de oficio o mediante el uso de canales digitales implementados por Sunarp, sin perjuicio de la expedición y notificación de la esquila respectiva.

Artículo 56.- Notificación de tacha de resoluciones judiciales

La tacha de las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción, por vencimiento del asiento de presentación respectivo, sin que se subsanen los defectos advertidos o sin pagar los derechos registrales correspondientes se comunica al órgano judicial a través de oficio o mediante el uso de canales digitales implementados por Sunarp.

TÍTULO V

INSCRIPCIONES

CAPITULO I

INSCRIPCIONES

Artículo 57.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante

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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

Artículo 58.- Prohibición de inscripción de títulos incompatibles

58.1 No se puede inscribir un título incompatible con otro anterior referido a la misma partida cuyo asiento de presentación se encuentra vigente, sino luego de transcurridos los plazos sobre conclusión de la suspensión a que se refieren los numerales a.2 y a.3 del literal a) del artículo 34.

58.2 En los casos en que por error se haya inscrito un título, en contravención a lo previsto en el numeral anterior, procede la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad y se deja constancia de esta circunstancia en el asiento.

58.3 Simultáneamente se comunica el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado en el domicilio consignado por este en el título y en el señalado en su documento de identidad.

Artículo 59.- Técnica de inscripción

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

59.2 Las partidas registrales tienen un código o numeración que las individualiza.

Artículo 60.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contiene un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consigna 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, segundo y el número del asiento de presentación del título, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando su firma electrónica o digital.

Artículo 61.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial contiene, además de los datos señalados en el artículo 60 en lo que resulte pertinente, los siguientes:

- a) La indicación de la Sala o Juzgado que emitió la resolución y la fecha de ésta.
- b) Los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional.
- c) La reproducción del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

Artículo 62.- Asiento extendido en mérito a Laudos Arbitrales

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

El asiento de inscripción extendido en mérito de un laudo arbitral contiene, además de los datos establecidos en el artículo 60 en lo que resulte pertinente, los siguientes:

- a) La indicación de los miembros del Tribunal Arbitral o el nombre del Árbitro Único que expidió el laudo.
- b) La fecha del laudo.
- c) El nombre del secretario arbitral de ser el caso.
- d) El nombre de las partes que decidieron someter a arbitraje la controversia.
- e) La decisión arbitral
- f) El nombre del notario que protocoliza el laudo.

Artículo 63.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa contiene, además de los datos establecidos en el artículo 60 en lo que resulte pertinente, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente lo exija se hace constar que se agotó la vía administrativa.

Artículo 64.- Asiento extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero

El asiento de inscripción extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero incluye, además de los datos señalados en el artículo 60 en lo que resulte pertinente, los siguientes:

- a) El Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes.
- b) Los funcionarios que intervienen en las legalizaciones que constan en aquél.
- c) El funcionario interviniente en el procedimiento de apostilla.

Artículo 65.- Anotación de inscripción

65.1 Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extiende una anotación señalando el número y la fecha del asiento de 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 monto por devolver si lo hubiera, el número del recibo de pago, la fecha, la identificación del registrador que lo autoriza.

65.2 La anotación y el asiento de inscripción se consideran notificados en la fecha en que son puestos a disposición de los interesados a través de los canales digitales implementados por Sunarp.

Artículo 66.- Otras anotaciones

Las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalan las leyes y reglamentos, se extienden en la partida registral con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las autoriza.

CAPÍTULO II

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

Artículo 67.- Definición

67.1 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 principio de especialidad.

67.2 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 68.- Funcionario competente

68.1 El jefe de la Unidad Registral es competente para conocer el procedimiento de cierre de partidas registrales de la zona registral en que ejerce funciones y, de oficio, debe realizar las acciones que permitan establecer o descartar la misma.

68.2 Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre es el jefe de la Unidad Registral de la zona registral en la que se encuentra la partida de mayor antigüedad. La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en zonas registrales distintas. Advertida o comunicada la duplicidad, el jefe de la Unidad Registral de la zona registral en la que se encuentra la partida menos antigua, remite al jefe de la Unidad Registral competente en un plazo no mayor de 07 días, los antecedentes registrales mediante correo electrónico u otro canal digital que la Sunarp habilita. Tratándose de predios, el área técnica encargada del manejo de la Base Gráfica Registral donde se encuentra la partida más antigua, emite el informe correspondiente. Concluido el procedimiento de cierre de partidas, el jefe de la Unidad Registral competente encarga el cumplimiento de la resolución de inicio, conclusión o cierre, a las Unidades Registrales de las zonas registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

Artículo 69.- Notificaciones en el procedimiento de duplicidad

69.1 Las resoluciones de la Unidad Registral se notifican conforme el régimen de notificaciones de actos administrativos establecido en la Ley del procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444 o norma que lo modifique o sustituya.

69.2 En segunda instancia, los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidos por la Dirección Técnica Registral en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad se notifican mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp.

Artículo 70. - Duplicidad de partidas idénticas

70.1 Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, el jefe de la Unidad Registral competente dispone el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que fue cerrada, con la indicación de su

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

número. Asimismo, en la anotación de cierre se deja constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

70.2 Cuando las partidas idénticas se generaron en mérito al mismo título, permanece abierta aquella cuyo número se consignó en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se indica el número de la partida, se dispone el cierre de aquella cuyo número correlativo sea mayor. En este último caso se dispone, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

70.3 El registrador que ejecuta la resolución también debe actualizar el índice respecto de las partidas involucradas.

Artículo 71.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

71.1 Cuando las partidas registrales duplicadas contienen inscripciones y anotaciones compatibles, el jefe de la Unidad Registral, mediante resolución, dispone el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no se extendieron en la partida de mayor antigüedad.

71.2 La resolución de cierre de partida es notificada a los titulares con derechos inscritos en las partidas involucradas en el procedimiento.

71.3 El registrador que ejecuta la resolución debe también actualizar el índice respecto de las partidas involucradas.

Artículo 72.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

72.1 Cuando las partidas registrales duplicadas contienen inscripciones o anotaciones incompatibles, la Unidad Registral correspondiente, mediante resolución, dispone el inicio del trámite de cierre de partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las partidas.

72.2 La resolución que emita la Unidad Registral se notifica a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N° 001-2024-JUS, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación.

72.3 Adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, se pueda apersonar en el procedimiento y formular oposición en cualquier estado del procedimiento hasta la emisión de la resolución respectiva.

72.4 El aviso a que se refiere el numeral 72.3 debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.
- b) Descripción del bien u otro elemento que originó la apertura de cada partida, según el caso.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- c) Datos de identificación de las partidas involucradas.
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes, o de aquellos cuyo derecho se pueda ver perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.

72.5 Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el numeral 72.2 de este artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, el procedimiento administrativo de cierre de partidas se da por concluido y se ordena que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

72.6 Concluido el procedimiento, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

72.7 La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.

Artículo 73.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, se recupera la partida perdida, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se haya extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalece ésta.

Artículo 74.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas.

74.1 En tanto no se efectúa el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas afecte a todos los asientos registrales de la partida cerrada.

74.2 Una vez extendida la anotación de cierre, no se puede extender nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. El cierre no implica en modo alguno, declaración de invalidez de los asientos registrados, siendo competencia del órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponda en caso de inscripciones incompatibles.

74.3 Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se disponga el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 72, el Jefe de la Unidad de Tecnologías de la Información, a solicitud de la Unidad Registral competente, incorpora en la base de datos de los sistemas informáticos de calificación registral, un mensaje que publicita en las partidas involucradas la duplicidad advertida de manera categórica por el área técnica encargada del manejo de la Base Gráfica Registral, el que se mantiene vigente hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Se anote en la partida respectiva la resolución de la Unidad Registral que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- b) El jefe de la Unidad Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, hasta que entre en vigencia el Decreto Legislativo N° 1595.
- c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 75.2.
- d) El jefe de la Unidad Registral dispone su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

Artículo 75.- Superposición parcial y eventual desmembración

75.1 Cuando la duplicidad es generada por la superposición parcial de predios, se procede de conformidad con lo establecido en el artículo 72, se especifica en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejando constancia del área que se encuentra superpuesta, precisando los linderos y medidas perimétricas respecto del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, de ser posible; salvo que no se pueda establecer con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se señala su ubicación y el área aproximada, la misma que es determinada por el área técnica encargada del manejo de la Base Gráfica Registral.

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

75.3 Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, es detectada por las instancias de calificación registral, éstas disponen o efectúan, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.

CAPÍTULO III

ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 76.- 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 77.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares.
- b) Las resoluciones judiciales que no dan mérito a una inscripción definitiva.
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane.
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

Artículo 78.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva

78.1 La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 77 procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador debe consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surte ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

78.2 En el supuesto del literal c) del artículo 77, la anotación preventiva sólo procede cuando se acredita el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas certificadas notarialmente. En defecto de éste, se puede presentar copia certificada del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notifica al titular registral que se practicó la anotación preventiva. En cualquier momento, durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral puede solicitar su cancelación, mediante declaración jurada con firmas certificadas en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta solicitud, el Registrador procede a cancelar la anotación preventiva, aun cuando no haya transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.

78.3 No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 52, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

Artículo 79.- 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 80.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva

El acto o derecho inscrito cuya prioridad se cautela por la anotación preventiva, surte sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

Artículo 81.- 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.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 82.- 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 determina por las normas que autorizan su extensión.

CAPÍTULO IV

REGULARIZACION DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN

Artículo 83.- Regularización de asientos sin firma

Si al 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, debe 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, procede a extender un asiento de regularización, indicando el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. En caso contrario, se debe seguir el procedimiento especial de regularización.

Artículo 84.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma

Tratándose de casos en que la anotación de inscripción en el título que le dio mérito se encuentre sin firma, el Registrador la suscribe 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 de que no existan elementos suficientes que determinen que su inscripción fue denegada.

Artículo 85.- Procedimiento especial de regularización

85.1 Cuando la anotación de inscripción puesta en los títulos que le dio mérito, así como los respectivos asientos no están suscritos por el registrador, tales hechos se deben poner en conocimiento de la Unidad Registral respectiva, para que oficie al notario, funcionario o autoridad que corresponda e inclusive el usuario, solicitando que proporcione al registro, el original o la copia certificada de la anotación de inscripción firmada por el registrador.

85.2 Previa verificación del documento a que se refiere el numeral 85.1, la Unidad Registral emite 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 agregan al título archivado respectivo.

85.3 De no obtener el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refiere los numerales 85.1 y 85.2, no procede la regularización. En tal supuesto, el usuario puede solicitar la calificación del título archivado mediante una nueva presentación.

Artículo 86.- Responsabilidad

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

TÍTULO VI

LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 87.- Definición de inexactitud registral

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

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

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

Artículo 88.- Procedencia de la rectificación

88.1 Los Registradores rectifican las inexactitudes a solicitud de parte, o de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

88.2 En caso de errores de concepto, la rectificación procede de oficio solamente cuando al calificar un título, el Registrador determina que ésta no se puede extender si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

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

Artículo 89.- Solicitud de rectificación

La solicitud de rectificación ingresa a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación, los números de la partida registral y del asiento de inscripción y la oficina registral a la que corresponde. En su caso, se adjunta el nuevo título modificatorio.

Artículo 90.- Forma de la rectificación

90.1 Todo error se debe rectificar mediante un nuevo asiento que precisa y enmienda claramente el error cometido.

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

Artículo 91.- Rectificación de asientos conexos

Rectificado un asiento, se rectifica también los asientos que emanan del mismo título, aunque consten en otras partidas, si contienen el mismo error.

Artículo 92.- Clases de error

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

Artículo 93.- Error material y error de concepto

93.1 El error material se presenta en los siguientes supuestos:

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- 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 corresponde.
- d) Si los asientos o partidas se han numerado defectuosamente.

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

Artículo 94.- Rectificación de error material

Las rectificaciones de los errores materiales se **extienden** en mérito del respectivo título archivado.

Artículo 95.- Traslado de asiento

Cuando se extiende un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió practicarse, se debe trasladar a la partida o rubro que le corresponda y se debe extender una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se consignado el nuevo asiento y la causa del traslado. No procede la rectificación, cuando existan obstáculos que determinen la incompatibilidad del traslado en la partida en la que debió extenderse el asiento.

Artículo 96.- Rectificación de error de concepto

La rectificación de los errores de concepto se extiende:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito del mismo título inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio en el supuesto previsto en el artículo 88.2 de este 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 97.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, basta la petición de la parte interesada acompañando tales documentos, salvo que la información requerida se pueda obtener a través de la interoperabilidad con plataformas o medios digitales de otras instituciones cuyo acceso se encuentre habilitado.

Artículo 98.- Vigencia de la rectificación

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

La rectificación surte efecto desde la fecha del asiento de presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surte efecto desde la fecha de su inscripción.

Artículo 99.- Derechos adquiridos por terceros

En ningún caso la rectificación del Registro perjudica los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento.

Artículo 100.- Derechos registrales en rectificaciones

Las rectificaciones de errores están afectas al pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro, en cuyo caso, no devenga el pago de la tasa registral respectiva.

Artículo 101.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral

Corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales; por lo que 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 102.- Extinción de inscripciones

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

Artículo 103.- Extinción de anotaciones preventivas

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

Artículo 104.- Clases de cancelación

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

Artículo 105.- 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 inscrito.
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se haya extendido.
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- 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 se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria con arreglo a la Ley N° 30313.
- f) Cuando por disposición especial se establecen otros supuestos de cancelación.

Artículo 106.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelan de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contienen actos que no constan en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se extiendan sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

Artículo 107.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción

Las inscripciones y anotaciones preventivas, son canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito de la resolución del jefe Zonal, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que deba sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

Artículo 108.- Inoponibilidad de la cancelación

108.1 La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el artículo 2014 del Código Civil.

108.2 Tampoco perjudica la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.

Artículo 109.- Acreditación de la extinción del derecho

La extinción del derecho inscrito se acredita 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 110.- 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, administrativa o laudo firme que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

Artículo 111.- 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 112.- Extinción de pleno derecho

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

Artículo 113.- 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 114.- Contenido del asiento de cancelación

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

- a) El asiento que se cancela.
- b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto.
- c) La causa de la cancelación; salvo cuando se trate de garantías reales, en cuyo caso, a efectos de cancelar el asiento respectivo, basta la sola manifestación de voluntad en ese sentido del titular de la garantía real.
- d) En los casos de cancelación parcial, se debe precisar además la reducción o modificación realizada;
- e) Los demás requisitos señalados en el artículo 60 y siguientes, en cuanto le sean aplicables.

Artículo 115.- Cancelación por declaración judicial o arbitral de invalidez

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

115.2 Las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial

115.3 La declaración de invalidez de las inscripciones puede ser declarada por el órgano judicial o arbitral.

TÍTULO VIII

ARCHIVO REGISTRAL

CAPÍTULO I

CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN

Artículo 116.- Documentos que integran el archivo registral

116.1 El archivo registral lo integran documentos físicos y electrónicos. Está constituido por:

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- a) Las partidas registrales.
- b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 14, acompañados de la anotación de inscripción y de los documentos en los que consten las decisiones del registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste.
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas emitidas por el registrador durante su tramitación.
- d) Los índices registrales y los asientos de presentación.

116.2 Tratándose de títulos en soporte papel corresponde al registrador, bajo responsabilidad, remitir al archivo registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos. No forma parte de dichos documentos el asiento o los asientos de inscripción generados.

Artículo 117.- Devolución de documentos que no integran el archivo registral

117.1 Cuando se haya incorporado al archivo registral documentos distintos a los determinados normativamente, el registrador, mediante constancia motivada, declara que los mismos no forman parte del archivo registral y ordena que no se otorgue publicidad de estos. Esta constancia se anexa al título respectivo.

117.2 Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el registrador, de considerar procedente el pedido, emite la constancia motivada y procede a la devolución.

Artículo 118.- Libros de inscripciones históricos

Los Jefes de las zonas registrales son responsables de la salvaguardia, protección, recuperación y conservación de los libros de censos, tributos y gravámenes perpetuos, de hipotecas y otros documentos de la época prehispánica, virreinal, republicana y contemporánea que conforman el archivo registral, sobre los cuales recae la presunción legal que tienen la condición de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, con arreglo a la Ley N° 31770.

Artículo 119.- Prohibición de salida de documentos físicos del archivo registral

Los documentos físicos del archivo registral permanecen siempre en las Oficinas Registrales respectivas, no pueden ser trasladados a otro lugar, salvo cuando la autoridad judicial lo requiera o lo disponga el jefe de la Zona Registral por razones debidamente justificadas.

Artículo 120.- Lugar y traslado para la realización de diligencias referidas a los documentos del archivo registral

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

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

120.2 Excepcionalmente, cuando la autoridad judicial determina que por razones técnicas o de otra índole no se pueda efectuar la diligencia en la sede de la Oficina Registral respectiva, se realiza fuera de esta. Para tal efecto, el servidor designado, traslada personalmente el o los documentos requeridos para que se practique la diligencia y procede a su inmediata devolución al concluir ésta.

120.3 En caso de no existir copia física de seguridad o archivo digital del instrumento, antes de efectuar el traslado a que se refiere el numeral 120.2, se procede a obtener copias certificadas del documento, formando un duplicado del título requerido, al cual se adjunta el mandato respectivo.

Artículo 121.- Forma de archivar los títulos

Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 117 de este Reglamento, que consten en soporte papel, se archivan por orden cronológico de presentación y se empastan formando legajos; sin perjuicio de la progresiva implementación de los procesos de micrograbación con valor legal que se desarrollan de acuerdo con las normas técnicas especiales.

CAPÍTULO II

REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS ARCHIVADOS GENERADOS EN SOPORTE PAPEL

Artículo 122.- Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente capítulo son de aplicación sólo en aquellos casos en los que las partidas registrales o los títulos archivados generados en soporte papel que no han sido sustituidas por microformas con valor legal.

Artículo 123.- Reproducción de partida registral generada en soporte papel

123.1 El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de una partida registral, debe poner en conocimiento de la Unidad Registral competente dicha circunstancia, a efecto de que disponga las acciones que permitan establecer si dicha partida cuenta con copia en formato digital, así como la búsqueda en el Diario de los títulos presentados con relación a la misma.

123.2 Ejecutadas las acciones indicadas en el numeral 123.1, y siempre que se cuente con la totalidad de la información referente a la partida registral, la Unidad Registral ordena su reproducción.

123.3 La reproducción está a cargo del Registrador designado por la Unidad Registral, que debe ejecutarla dentro de los diez (10) 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 124.- Reconstrucción de partidas generadas en soporte papel

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

124.1 En los casos en que luego de realizadas las acciones previstas en el numeral 123.1, no se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, la Unidad Registral ordena el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida.

124.2 En la resolución que a tal efecto se expide, se designa al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción.

124.3 Adicionalmente, se publicita el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp.

124.4 El aviso mencionado en el numeral 124.3 debe 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.

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

Artículo 125.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales

125.1 El período de reconstrucción dura sesenta (60) días contados desde la fecha del aviso virtual, período en el cual, la Unidad Registral mediante resoluciones debidamente motivadas, ordena la extensión provisional de los asientos que reemplazan a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.

125.2 Los asientos provisionales a que se refiere el numeral 125.1, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo, lo que debe indicarse expresamente en dichos asientos.

Artículo 126.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción

126.1 Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 125, la Unidad Registral correspondiente declara concluido el procedimiento y adopta 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 procede cuando se cuente con todos los asientos que integran la partida. La conversión implica que la partida queda 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 concluye sin que se reconstruya la partida;

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- c) Dar por concluido el procedimiento sin reconstruir la partida, al no haberse extendido ningún asiento provisional durante el procedimiento.

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

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

Artículo 127.- Conclusión anticipada del procedimiento

127.1 Sin perjuicio de lo indicado, la Unidad Registral dispone 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 aplica lo dispuesto en el literal a) del numeral 126.1.

127.2 Asimismo, dispone la conclusión del procedimiento y el archivamiento de lo actuado, si durante el procedimiento en trámite se recupera la partida objeto de reconstrucción.

Artículo 128.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo

Concluido el procedimiento sin que se reconstruya la partida registral correspondiente, se puede ordenar la reconstrucción con posterioridad si surgen elementos que determinan 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 126.1 de este Reglamento.

Artículo 129.- Reproducción del título archivado

129.1 El jefe de la Unidad Registral que, por comunicación del servidor o funcionario de la entidad o del interesado toma conocimiento de la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, adopta las siguientes acciones:

129.2 Previa verificación de la pérdida o destrucción del título y del contenido del asiento de presentación respectivo, solicita al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pueda tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitando que proporcione al Registro, dentro del plazo de treinta (30) días de recibido el pedido, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

129.3 Recibido el instrumento a que se refiere el numeral 129.2, el jefe de la Unidad Registral ordena incorporar al archivo de títulos, conjuntamente con la solicitud de inscripción y la Resolución de Unidad Registral en cuyo mérito se ordena la incorporación.

129.4 Tratándose de documentos privados, cuando el interesado solicita la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el jefe de la Unidad Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

los mismos títulos extraviados o destruidos, ordena se incorpore al Archivo los citados documentos, así como la copia certificada de la respectiva Resolución.

Artículo 130.- Reconstrucción de títulos archivados generados en soporte papel:

130.1 Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo 129, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para ordenar la reconstrucción, la Unidad Registral emite Resolución que dispone el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado.

130.2 Adicionalmente, se publicita el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp.

130.3 El aviso mencionado en el numeral 130.2 debe precisar la pérdida o destrucción producida, consignando los datos del asiento de presentación y el presunto contenido del título materia de reconstrucción.

130.4 El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de sesenta (60) días contados desde la fecha del aviso virtual, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante

130.5 Vencido el citado plazo, sin que se obtengan los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Unidad Registral emite la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

130.6 La conclusión del procedimiento no impide que con posterioridad se presenten los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se expide la resolución que resuelva la reconstrucción del título, y que dispone la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyan al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

130.7 Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presentan, el Registrador emite la observación correspondiente y se procede a la suspensión, por un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de disponer la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante.

130.8 Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procede la tacha del título presentado.

Artículo 131.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción

En forma complementaria a la reconstrucción, la Unidad Registral informa a la secretaria técnica para la realización de las indagaciones preliminares que determinen las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

Artículo 132.- Reconstrucción en la vía judicial

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

Artículo 133.- Impugnaciones

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Las impugnaciones a las resoluciones que se emitan en el procedimiento de reconstrucción se rigen por las normas que regulan el procedimiento administrativo general.

TÍTULO IX

PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS

Artículo 134.- Documentos e información que brinda el Registro

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

- a) La visualización de las partidas registrales o títulos archivados, o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción o las copias informativas de partidas y títulos.
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que han servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral.
- c) La expedición de certificados compendiosos que acreditan la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinan 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.

134.2 La información que de manera gratuita se brinda por la sede digital o telefonía móvil, no forma parte de la publicidad formal.

Artículo 135.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad

135.1 No se puede brindar publicidad registral cuando exista una norma prohibitiva o la información solicitada esté protegida por el derecho a la intimidad.

135.2 Los documentos contenidos en los títulos archivados relacionados con información protegida por el derecho a la intimidad, solo puede ser objeto de exhibición, visualización, copia informativa o certificado literal cuando el solicitante es titular de la información protegida.

135.3 En el certificado compendioso no se deja constancia de la información protegida por el derecho a la intimidad. Dicha limitación también comprende los casos en que se efectúe la transcripción literal del asiento.

135.4 La información protegida por el derecho a la intimidad también puede ser solicitada por el representante del titular con poder especial, el representante legal en caso de menores de edad o incapaces, o aquellas personas autorizadas por resolución judicial firme.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

135.5 Las limitaciones al acceso de la publicidad formal señaladas en los numerales precedentes, no son aplicables en los casos de desarrollo de actividades en materia penal para la investigación y represión del delito, de seguridad pública o defensa nacional o a los funcionarios públicos que para el cumplimiento de sus funciones requieran dicha información.

135.6 La persona que no tenga la condición de sujeto legitimado debe acreditar el consentimiento previo del titular del derecho de intimidad. Para tal efecto debe seguir el procedimiento presencial con solicitud escrita y adjuntar el documento en el que obre dicho consentimiento con firma certificada por notario o autenticada por fedatario de la oficina registral de la Sunarp.

Artículo 136.- Publicidad formal simple:

La publicidad formal simple se obtiene a través de los siguientes medios:

- a) Exhibición: Consiste en la consulta directa por parte del administrado de los títulos archivados. La exhibición se efectúa en el local de la oficina registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello, debiendo adoptar las precauciones convenientes para asegurar su conservación.
- b) Visualización: Consiste en la consulta de la partida registral o título archivado que consten en formatos digitales, a través de los canales digitales implementados para ello.
- c) Copia informativa: Consiste en la reproducción total o parcial de documentos que conforman el título archivado, la solicitud de inscripción denegada o la partida registral.
- d) Búsqueda a través de los índices informatizados: Consiste en la obtención de información extraída de la partida registral por medio de datos estructurados de los sistemas informáticos de calificación registral, tales como el nombre o denominación de la persona natural o jurídica, el número de la partida registral y otros datos de acuerdo a cada registro jurídico.
- e) La boleta informativa: Consiste en la información obtenida de los índices o asientos registrales, a través de los datos estructurados del sistema informático de calificación registral, indicando la existencia de título pendiente.

Artículo 137.- Publicidad formal certificada:

137.1 Los certificados que tienen la calidad de publicidad formal certificada son instrumentos públicos y dan fe de la información contenida en el registro.

137.2 Son suscritos por el registrador, abogado certificador, certificador debidamente autorizado, o suscritos digitalmente por la Sunarp, mediante agente automatizado, según corresponda.

137.3 Tienen valor para todo procedimiento seguido ante una institución pública o privada con los efectos que las normas registrales le confieren.

Artículo 138.- Formas de publicidad formal certificada

138.1 La publicidad formal certificada se obtiene a través de los siguientes medios:

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- a) Certificado literal: Consiste en la reproducción total o parcial, en soporte papel o electrónico, de los documentos, que conforman el título archivado, la solicitud de inscripción denegada o la partida registral, inclusive aquellas que se originan en tomo o ficha, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el registrador, abogado certificador, certificador o mediante agente automatizado, firmado digitalmente por la Sunarp, en condición de titular y suscriptor como persona jurídica, según corresponda.
- b) Certificado compendioso: Consiste en la expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato. También comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral y la indicación de la fecha y hora de su expedición. El certificado compendioso se encuentra suscrito por el registrador o abogado certificador, o mediante agente automatizado, firmado digitalmente por la SUNARP, en condición de titular y suscriptor como persona jurídica.

138.2 Son certificadores y abogados certificadores debidamente autorizados aquellos servidores responsables que el jefe de la Zona Registral designa para realizar la función de expedir los certificados. El jefe de la Zona Registral puede delegar la facultad de designación al jefe de la oficina registral correspondiente.

Artículo 139.- Certificados Compendiosos

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos, de manera enunciativa y no restrictiva, los siguientes:

- a) Certificado Registral: Acredita la información relativa a la titularidad, descripción, cargas y gravámenes vigentes respecto de un bien de acuerdo a cada registro jurídico. Asimismo, acredita la información con alcance nacional respecto de una persona de acuerdo a los registros jurídicos que los sistemas informáticos permitan.
- b) Certificado de cargas y gravámenes: Acredita la existencia de cargas, gravámenes u otras afectaciones vigentes respecto del bien de acuerdo a cada registro jurídico.
- c) Certificado positivo: Acredita la existencia de una inscripción respecto a determinado registro jurídico, detallando el número de partida registral, el tipo de registro y la oficina registral donde se encuentra inscrito el acto o derecho, según corresponda.
- d) Certificado negativo: Acredita la inexistencia de una inscripción respecto a determinado registro jurídico de la oficina registral correspondiente.
- e) Certificados de vigencia: Acredita la existencia y eficacia del acto o derecho inscrito en determinado registro jurídico a la fecha de su expedición.
- f) Certificado de Búsqueda Catastral: Acredita si el polígono descrito en el plano presentado se encuentra inmatriculado o si parcial o totalmente forma parte de un predio ya inscrito que conste incorporado a la Base Gráfica Registral.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

g) Certificado Registral Inmobiliario - CRI. Es el resultado de la integración del certificado de gravámenes y el certificado literal. La información sustantiva que contiene este certificado compendioso está referida a la descripción del inmueble, la titularidad y las cargas o gravámenes vigentes.

Artículo 140.- Imposibilidad de brindar el certificado compendioso

140.1 Cuando no es posible expedir un certificado compendioso en los términos indicados en la solicitud por la falta de claridad en la información de la partida registral, se debe transcribir literalmente el o los asientos registrales pertinentes.

140.2 Cuando se advierta la igualdad de nombres y presentada la subsanación del solicitante, no conste en el asiento o título archivado la información que permita individualizar al causante o testador objeto de publicidad, se deniega la expedición del certificado compendioso. Sin perjuicio de lo señalado, el solicitante puede tramitar la rectificación del asiento registral en los términos previstos en este reglamento.

Artículo 141.- Aclaración del certificado compendioso

141.1 Cuando se advierta un error en el contenido del certificado compendioso, se puede solicitar la aclaración respectiva mediante el formato correspondiente. El solicitante tiene el plazo máximo de quince (15) días para solicitar la aclaración.

141.2 No resulta procedente efectuar la aclaración solicitada si ha sobrevenido la variación en la situación jurídica contenida en la partida registral, debiendo denegar la aclaración sin perjuicio de que se disponga la devolución del derecho registral pagado.

141.3 El formato se presenta formato físico o virtual de la oficina registral, acompañando el certificado compendioso materia de aclaración. El plazo máximo para efectuar la aclaración solicitada o denegarla es de tres (03) días.

141.3 La solicitud de aclaración de un asiento contenido en el certificado literal no resulta procedente. En el caso de inexactitud de la partida registral debe realizarse la rectificación según el procedimiento previsto en este Reglamento. De proceder la rectificación por error material, el servidor responsable expide el certificado literal únicamente del asiento rectificado, sin generar el pago de derecho registral.

Artículo 142.- Plazo de expedición de la publicidad formal certificada

142.1 La publicidad formal certificada es atendida por el registrador o abogado certificador, en el mismo día en que son recibidas, salvo las solicitudes presentadas luego de las 13:00 horas o aquellos certificados que por su extensión u otra causa justificada requieran un plazo mayor que no puede exceder de tres (03) días.

142.2 Los certificados literales y compendiosos expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata.

Artículo 143.- Queja por retardo en la atención de la publicidad formal

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

La queja por demora en la atención de la publicidad formal es conocida por el Jefe de Unidad Registral de la Zona Registral correspondiente. Su interposición no impide la atención de la solicitud de publicidad.

Artículo 144.- Discrepancia entre el contenido de la partida registral y el certificado compendioso

144.1 Cuando el certificado compendioso no se encuentre conforme con las partidas registrales, prevalece el contenido de estas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se determina respecto a los servidores que intervienen en su expedición.

144.2. El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados y títulos pendientes que no constan en los sistemas informáticos de calificación registral.

Artículo 145.- Efectos de la publicidad registral formal

145.1 La publicidad formal certificada acredita la existencia y eficacia del acto o derecho inscrito en determinado registro jurídico a la fecha de su expedición

145.2 Cuando en la partida registral existan anotaciones preventivas caducas que aún no han sido canceladas, se debe indicar en el certificado que dichas anotaciones no surten efecto ni enervan la fe pública registral por haberse extinguido de pleno derecho, sin perjuicio de comunicar a la Unidad Registral respectiva para que disponga la extensión de los respectivos asientos de cancelación.

145.3 La existencia de título pendiente de inscripción no impide la expedición del certificado literal o compendioso, en cuyo caso este debe contener la indicación de la existencia de título pendiente.

145.4 La existencia de un asiento registral que publicita el inicio del procedimiento de duplicidad de partidas no impide la expedición del certificado literal o compendioso.

145.5 Cuando exista superposición gráfica del registro de predios detectada por el área técnica encargada del manejo de la Base Gráfica Registral e incorporada a la base de datos, en el certificado literal o compendioso se deja constancia de dicha circunstancia.

TÍTULO X

RECURSO DE APELACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 146.- Procedencia del recurso de apelación

146.1 Procede interponer recurso de apelación contra:

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los registradores.
- b) Las decisiones de los registradores, certificadores y abogados certificadores, respecto de las solicitudes de expedición de publicidad certificada.
- c) Las demás decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral.
- d) Los pronunciamientos emitidos en aquellos procedimientos registrales que, por norma, contemplan como segunda instancia al Tribunal Registral.

146.2 No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Artículo 147.- Personas legitimadas

Están facultados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente.
- b) En los servicios de publicidad, el solicitante o la persona a quien este representa.
- c) En las demás decisiones de los registradores, el solicitante cuya petición ha sido calificada negativamente.
- d) El interesado en los demás procedimientos previstos por norma expresa.

Artículo 148.- Plazo para su interposición

El recurso de apelación se interpone:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- b) En los servicios de publicidad registral, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que la decisión es puesta a disposición del solicitante.
- c) En los demás procedimientos, en los plazos establecidos por las normas sobre la materia.

Artículo 149.- Requisitos de admisibilidad del recurso

149.1 El recurso de apelación se interpone ante el mismo órgano que emitió el acto impugnado, y debe contener los siguientes requisitos de admisibilidad:

- a) Indicación del Registrador, abogado certificador o certificador según corresponda. ante quien se interpone el recurso.
- b) Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del interesado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
- c) En aplicación del uso obligatorio del Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, aprobado por el Decreto Supremo N° 001-2024-JUS el administrado debe consignar:

- En caso de personas naturales, el nombre completo, número de documento nacional de identidad (DNI) o carné de extranjería, número de teléfono celular y correo electrónico.

- En caso de personas jurídicas, razón social, asiento y partida donde conste la inscripción registral, número de registro único de

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

contribuyentes (RUC) y correo electrónico, así como el número de teléfono celular del representante legal y asiento donde conste inscrito cualquier poder vigente.

- d) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título o solicitud del servicio de publicidad.
- e) Los fundamentos de la impugnación.
- f) De ser el caso, el pedido de informe oral.
- g) Lugar, fecha y firma del recurrente.

149.2 El recurso debe estar acompañado del título o servicio de publicidad que se impugna cuando se encuentra en soporte papel y se hubiera retirado.

Artículo 150.- Recepción del recurso de apelación

El recurso puede ser presentado:

- a) Por medios electrónicos, por los canales habilitados para ello.
- b) Por medios físicos, a través de la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces en la Oficina Registral, exclusivamente en los procedimientos tramitados en tal formato.

Artículo 151.- Verificación del contenido del recurso

151.1 La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces recibe el recurso presentado aun cuando incumpla los requisitos establecidos, no esté acompañado de los recaudos correspondientes o se encuentre afectado por otro defecto u omisión formal prevista que amerite corrección.

151.2 Sin perjuicio de ello, en un solo acto y por única vez, al momento de la presentación realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, invitando al apelante a subsanarlas dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles, indicando que, si así no lo hiciera, se tiene por no presentado el recurso.

151.3 Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, se considera como no presentado el recurso y se devuelve al interesado.

CAPÍTULO II

DESISTIMIENTO

Artículo 152.- Clases de desistimiento

El desistimiento en el trámite de segunda instancia registral, puede ser:

- a) Del recurso
- b) De la rogatoria de inscripción.
- c) De la solicitud de publicidad registral.

En cualquiera de los casos, el desistimiento puede ser total o parcial.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 153.- Formalidad del desistimiento

El desistimiento se formula, mientras no se haya resuelto el recurso correspondiente: mediante escrito con firma digital del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, con firma certificada del presentante por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación si se trata de un título físico.

Artículo 154.- Efectos del desistimiento

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

154.2 Tratándose del desistimiento del recurso, la prórroga del asiento de presentación se extiende hasta veinte (20) días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

Artículo 155.- Remisión del recurso de apelación

155.1 Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el registrador verifica que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros, supuestos en los cuales no se admite.

155.2 Luego de tal verificación y, de corresponder, efectúa la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y remite a la secretaría única nacional del Tribunal Registral el recurso de apelación, sus anexos y antecedentes, acompañado del título respectivo en formato digital debidamente certificado o autorizado con la firma digital del registrador, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

155.3 Tratándose de servicios de publicidad, se remite a la secretaría única nacional del Tribunal Registral el recurso de apelación, sus anexos y antecedentes, acompañado de la solicitud del apelante en formato digital mediante oficio autorizado con la firma digital del registrador, abogado certificador o certificador, en un plazo no mayor de dos (02) días contados desde la fecha de su recepción.

Artículo 156.- Contenido de la anotación de apelación

La anotación de apelación debe consignar los siguientes datos:

- a) Número, fecha y acto o actos contenidos en el título a que 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 de apelación.

Artículo 157.- Conformación del Tribunal Registral y asignación de expedientes

El Tribunal Registral se encuentra conformado por:

- a) La Presidencia del Tribunal Registral

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

- b) La Vice Presidencia
- c) La Secretaría Técnica
- d) Cinco (5) salas descentralizadas e itinerantes de las cuales, la primera, segunda y tercera tienen su sede en la ciudad de Lima, la cuarta en la ciudad de Trujillo y la quinta en la ciudad de Arequipa. Las citadas salas tienen competencia nacional y reciben las apelaciones conforme a la distribución efectuada por la Secretaría Única.

Artículo 158.- Informe Oral

158.1 En caso de títulos, dentro de los tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal Registral, el apelante puede solicitar que se le conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar su derecho en Audiencia Pública.

158.2 En caso de servicios de publicidad, dentro de los dos (02) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal Registral el apelante puede solicitar que se le conceda el uso de la palabra a su abogado para fundamentar su derecho en audiencia pública.

Artículo 159.- Ponencias, votación y resolución del recurso

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

El Tribunal Registral se pronuncia:

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

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

159.4 Si en el proceso de calificación registral se emiten observaciones técnicas y jurídicas, el órgano competente en segunda instancia es el Tribunal Registral, el cual resuelve previo informe de la Subdirección de Base Gráfica Registral que emite opiniones técnicas en materia catastral a la segunda instancia registral.

Artículo 160.- Precedentes de observancia obligatoria y criterios registrales vinculantes

160.1 El presidente convoca a Pleno del Tribunal Registral para adoptar los siguientes acuerdos:

- a) Precedente de Observancia obligatoria, cuando el Pleno recibe la propuesta de una sala y acoge los fundamentos adoptados por ésta que, al resolver un caso particular, interpreta de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos, derechos inscribibles, así como el procedimiento registral o integra la norma en caso de vacío o deficiencia.
- b) Criterios registrales vinculantes, cuando el Pleno adopta posición respecto a criterios uniformes o discrepantes asumidos por las Salas al resolver casos concretos.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

160.2 Los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes adoptados por el Pleno del Tribunal Registral se fundamentan en los términos de las resoluciones de las Salas y en los argumentos debatidos por el Pleno, formando parte del derecho nacional y son de cumplimiento obligatorio por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

160.3 Los precedentes de observancia obligatoria y los criterios registrales vinculantes aprobados por el Pleno del Tribunal Registral deben publicarse en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del presidente del Tribunal Registral y en la sede digital de la Sunarp, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Artículo 161.- Plazo de expedición y notificación de resoluciones

161.1 Las resoluciones emitidas por las Salas del Tribunal Registral se expiden, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Excepcionalmente, por causa debidamente justificada y por única vez, el presidente del Tribunal Registral, a solicitud de la respectiva Sala, puede otorgar la ampliación correspondiente hasta por un máximo de treinta (30) días.

161.2 Para el supuesto de tacha especial, el plazo para expedir la resolución es de cinco (05) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Dicho plazo no puede ser prorrogado.

161.3. La resolución del Tribunal Registral en formato electrónico y con la firma digital del presidente de la sala correspondiente, tiene la condición de copia certificada, la cual se notifica por casilla electrónica al recurrente y, asimismo, es comunicada al registrador a cargo de la calificación del título recurrido.

161.4 Excepcionalmente, cuando las circunstancias lo ameriten o cuando exista la imposibilidad de efectuar la notificación vía casilla electrónica a través del Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, la notificación se realiza a través de las modalidades y conforme al orden de prelación previsto en el numeral 20.1 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, o norma que lo modifique o sustituya.

161.5 En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones, simultáneamente a la notificación, se remite la resolución al Registrador Público competente, a efectos de que proceda a ejecutar lo dispuesto por el Tribunal Registral.

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES

Artículo 162.- Resolución que ordena la inscripción

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

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

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

Artículo 163.- Plazo para el reintegro de derechos registrales

163.1. Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, o el Registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, el interesado tiene diez (10) días, contados desde la notificación del requerimiento o liquidación efectuada por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo, sin perjuicio de efectuar pago a cuenta en cualquier oportunidad.

163.2 Los plazos señalados en el numeral 163.1, también se aplican para el reintegro de derechos registrales cuando habiéndose efectuado la apelación respecto de la liquidación efectuada por el Registrador, el Tribunal Registral ordene un pago adicional de derechos registrales.

Artículo 164.- Plazos para subsanar defectos y apelación de nuevas observaciones o liquidación ulterior

164.1 Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme al supuesto previsto en el literal c.2 del artículo 42, el interesado tiene 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 de los derechos registrales, sin perjuicio de efectuar pago a cuenta en cualquier oportunidad. Efectuada la subsanación o pagados los derechos registrales, el registrador tiene cinco (05) días para extender los asientos de inscripción..

164.2 Si el registrador no hubiera efectuado la liquidación con anterioridad a la interposición de la apelación en ejecución, procede a efectuarla y, en su caso, requiere el pago de los derechos registrales liquidados, a efectos de que sean abonados por el interesado en el plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.

164.3 Si el registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formula por única vez la observación correspondiente, la que únicamente puede referirse a dicha circunstancia.

164.4 El interesado puede interponer apelación contra la nueva observación formulada, dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la esquila respectiva. Dentro del mismo plazo puede interponer apelación contra la liquidación a que se refiere el numeral 164.2. En ambos casos, el Tribunal Registral resuelve la apelación en el plazo de quince (15) días.

164.5 Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, el Registrador procede a extender los asientos respectivos si los derechos registrales se encuentran íntegramente pagados.

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

164.6 Cuando el Tribunal Registral ordene el pago de los derechos registrales, se procede de conformidad con lo previsto en el artículo 163.

164.7 En caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro dentro de los plazos previstos en numerales 164.1 y 164.2, respectivamente; o, cuando se hubiera interpuesto segunda apelación, y el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, el asiento de presentación del título se mantiene vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 166, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda contencioso administrativa que eventualmente interponga el interesado.

164.8 Durante dicho plazo el título presentado en formato físico será puesto a disposición del interesado, quien puede retirarlo bajo cargo, conservando copia autenticada por fedatario de los mismos hasta que se produzca la caducidad del asiento de presentación y la consecuente tacha del título.

Artículo 165.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantiene vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo 166.

Artículo 166.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa

166.1 1 En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título se mantiene vigente por el plazo de quince (15) días adicionales al previsto normativamente para la interposición del proceso contencioso administrativo, única y exclusivamente a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que es ingresada por el Diario.

166.2 La vigencia del asiento de presentación del título durante el plazo aludido en el numeral 166.1 no impide la inscripción de títulos posteriores incompatibles, sin perjuicio que en tales casos se extienda adicionalmente, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación indicando que dicha inscripción está supeditada a los efectos de la sentencia que ampare la demanda anotada dentro de tal plazo.

166.3 Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el numeral 166.1, caduca el asiento de presentación del título y se efectúa la tacha respectiva, sin perjuicio que, de ser amparada la demanda anotada dentro del citado plazo, los efectos de la inscripción de la sentencia se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del referido título.

166.4 Cuando opera la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación del título sin haber efectuado anotación de demanda alguna, el registrador levanta la anotación de apelación y la anotación aludida en el numeral 166.2.

TÍTULO XI

DERECHOS REGISTRALES

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Artículo 167.- Definición

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

Artículo 168.- Prohibición de exoneración de tasas registrales

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

Artículo 169.- Conceptos que integran los derechos registrales

169.1 Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

- a) En el procedimiento de inscripción: los derechos de calificación y los derechos de la inscripción propiamente dicha.
- b) Servicio de publicidad
- c) Otros servicios registrales: atención y expedición de información registral que no forma parte del Archivo Registral.

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

Artículo 170.- Derechos de calificación e inscripción

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

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

Artículo 171.- Pago de derechos

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

171.2 Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título.

Artículo 172.- 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 correspondan.

Artículo 173.- Liquidación en moneda extranjera

	REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - RGRP	Código: RE- -SNR-DTR Versión: V.01
---	--	--

Los derechos de inscripción, cuando el valor esté expresado en moneda extranjera, se liquidan sobre la base del tipo de cambio establecido por la Superintendencia de Banca y Seguros, a la fecha de generación del asiento de presentación del título, el que consta en los sistemas informáticos de calificación registral.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

UNICA. - Excepción de notificación obligatoria a través del Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp:

Mientras no se concluya con la implementación progresiva del Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp para los actos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 4.1 del Decreto Supremo N° 001-2024-JUS, la notificación se realiza a través de las modalidades y conforme al orden de prelación previsto en el numeral 20.1 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, o norma que lo modifique o sustituya.