



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° -2025-SUNARP/SN

Lima, XX de mayo de 2025

VISTOS: El Informe Técnico N° XXX-2025-SUNARP/DTR de fecha XX de mayo de 2025 de la Dirección Técnica Registral; el Memorándum N° XXX-2025-SUNARP/OTI de fecha XX de mayo de 2025 de la Oficina de Tecnologías de la Información; el Memorándum N° XXX-2025-SUNARP/OPPM de fecha XX de mayo de 2025 de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Informe N° XXX-2025-SUNARP/OAJ de fecha XX de mayo de 2025 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp es un organismo técnico especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, conforme lo determina el artículo 10 de la Ley N.º 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ley N.º 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, se declara al Estado peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio de los ciudadanos;

Que, en el marco de lo dispuesto mediante Decreto Legislativo No 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, la Sunarp viene desarrollando un proceso de modernización integral con la finalidad de brindar servicios digitales seguros y sencillos que generen valor para el ciudadano;

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 126-2012-SUNARP-SN del 19 de mayo de 2012, se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, la pandemia de COVID-19 aceleró significativamente la adopción tecnológica y precipitó una transformación digital que impactó decisivamente

en el ámbito registral, generando efectos positivos en los procedimientos de inscripción y publicidad;

Que, mediante diversas resoluciones se constituyeron comisiones y grupos de trabajo para la revisión y actualización del Reglamento General de los Registros Públicos, incluyendo la Resolución No 017-2021-SUNARP/SA, la Resolución No 119-2022-SUNARP/SN y la Resolución No 139-2023-SUNARP/SN;

Que, sobre la base del trabajo efectuado por estas comisiones y grupos de trabajo, la Dirección Técnica Registral ha identificado la necesidad prioritaria de modificar diecisiete (17) artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que tienen un impacto significativo en la eficiencia y modernización del procedimiento registral;

Que, las modificaciones propuestas buscan, entre otros objetivos, adaptar el marco normativo registral al entorno digital, optimizar los mecanismos de prórroga automática y liquidación de derechos registrales, establecer estándares claros para la motivación de las decisiones registrales, modernizar la regulación sobre la técnica de inscripción y notificación, y fortalecer la interoperabilidad entre entidades públicas;

Que, entre los cambios propuestos se incluyen: la actualización del régimen de conclusión del procedimiento registral (artículo 2); el reconocimiento formal de títulos en soporte electrónico (artículo 7); la adecuación de la formalidad de instrumentos privados al entorno digital (artículo 10); la modernización del régimen de solicitud de inscripción y la definición del Diario como registro informático (artículo 12); la digitalización del desistimiento de la rogatoria (artículo 13); la regulación del horario de presentación para títulos electrónicos (artículo 18); la optimización del procedimiento entre oficina receptora y oficina de destino (artículos 21 y 22); el fortalecimiento de los mecanismos de prórroga automática (artículo 28); la mejora de la definición y alcances de la calificación registral (artículos 31 y 32); la incorporación de la Plataforma de Servicios Institucionales para verificación de identidad (artículo 32); el establecimiento de estándares claros para la motivación de las denegatorias (artículo 39); la optimización de la liquidación de derechos registrales (artículo 41); la reestructuración de las causales de tacha sustantiva y especial (artículos 42 y 43-A); la modernización del régimen de notificaciones (artículo 44); y la actualización de la técnica de inscripción reconociendo el formato electrónico de las partidas registrales (artículo 48);

Que, mediante el Informe Técnico de vistos, la Dirección Técnica Registral ha elevado a esta Superintendencia el proyecto de Resolución que modifica parcialmente el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Tecnologías de la Información, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización y la Oficina de Asesoría

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp, en su sesión N° xxx del xxx de mayo de 2025, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, acordó aprobar

por unanimidad la modificación parcial del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; así como facultar al Superintendente Nacional de los Registros Públicos para su formalización;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal y) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 125-2024-SUNARP-SN; y, contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, la Oficina de Asesoría Jurídica y la Oficina de Tecnologías de la Información;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación parcial del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

Modificar los artículos 2, 7, 10, 12, 13, 18, 21, 22, 28, 31, 32, 39, 41, 42, 43-A, 44 y 48 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 126-2012-SUNARP-SN, los que quedan redactados conforme al **Anexo 1** que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Publicación

El documento normativo referido en el artículo anterior y la presente resolución, serán publicados en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (www.gob.pe/sunarp), el mismo día de la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Entrada en vigencia

La presente resolución entra en vigencia a partir del xxxxxxxxxxxx de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado digitalmente
ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

ANEXO 1

	TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
1	<p>Artículo 2.- Conclusión del procedimiento</p> <p>El procedimiento registral termina con:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La inscripción; b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación; c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria. 	<p>Artículo 2.- Conclusión del procedimiento registral de inscripción</p> <p>El procedimiento registral de inscripción concluye con:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La inscripción b) La caducidad de la vigencia del asiento de presentación. c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.
2	<p>Artículo 7.- Definición</p> <p>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.</p> <p>También formarán 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.</p> <p>No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.</p>	<p>Artículo 7.- Definición</p> <p>7.1 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.</p> <p>7.2 También formará 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.</p> <p>7.3 No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.</p> <p>7.4 El título puede constar en documento contenido en soporte papel o electrónico, según las disposiciones sobre la materia. El procedimiento de inscripción registral iniciado a través del Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP se realiza en un entorno íntegramente digital.</p>
3	<p>Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados</p>	<p>Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados</p>

	<p>Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.</p> <p>Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del Artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.</p> <p>.</p>	<p>Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, se debe presentar:</p> <p>a) Tratándose de documentos físicos, el documento original con la respectiva intervención notarial conforme a la ley de la materia, salvo disposición legal que establezca formalidad distinta.</p> <p>En el caso de documentos expedidos con firma digital que den mérito a la inscripción o sean complementarios conforme al artículo 7.2, pueden ser presentados mediante la representación impresa, siempre que estos contengan algún mecanismo de comprobación o Código de Verificación Digital (CVD) de conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo 029-2021-PCM, o disposición legal que la sustituya.</p> <p>b) Tratándose de documentos electrónicos, el documento suscrito con firma digital o electrónica según disposición legal sobre el acto inscribible.</p>
4	<p>Artículo 12.- Solicitud de Inscripción El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.</p> <p>El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.</p> <p>La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro</p>	<p>Artículo 12.- Solicitud de Inscripción</p> <p>12.1 El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario, conjuntamente con la solicitud de inscripción correspondiente. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.</p> <p>12.2 El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.</p>

	<p>ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15.</p> <p>El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican.</p> <p>Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.</p> <p>Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.</p>	<p>12.3 La Solicitud de Inscripción contiene la información establecida por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.</p> <p>12.4 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.</p> <p>12.5 Los títulos en soporte papel son presentados en el área de Caja-Diario de la oficina correspondiente. Los servidores del Diario son responsables de verificar que la solicitud de inscripción contenga la información correspondiente y de constatar la presentación de los documentos que se indican. En el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, se debe devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito.</p> <p>12.6 Se puede obtener una copia autenticada por fedatario institucional de la Oficina Registral correspondiente, mediante su firma digital, en soporte electrónico de los documentos que conforman el título, conforme al procedimiento establecido para ello. Las copias así obtenidas cuentan con valor legal.</p>
5	<p>Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria</p> <p>El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente.</p>	<p>Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria.</p> <p>13.1 El desistimiento de la rogatoria se formula en tanto no se efectúe la inscripción, mediante solicitud suscrita con la firma digital o electrónica del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, mediante escrito</p>

	<p>En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.</p> <p>Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título.</p> <p>El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. 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.</p> <p>El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.</p>	<p>con firma manuscrita del presentante certificada por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, si se trata de un título físico.</p> <p>13.2 Si se trata de títulos electrónicos conformados por resoluciones judiciales, sólo se puede desistir el presentante. El presentante del parte judicial electrónico es el juez o secretario.</p> <p>13.3 Si se trata de títulos conformados por resoluciones judiciales físicas, solo 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 esta o de su representante debidamente facultado. 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.</p> <p>13.4 El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas y procede únicamente cuando se refiere a actos separables, siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales de otro u otros actos inscribibles.</p> <p>13.5 El desistimiento se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.</p>
6	<p>Artículo 18.- Horario de presentación</p> <p>La presentación 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. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria que afecte a una</p>	<p>Artículo 18.- Horario de presentación</p> <p>18.1 La presentación 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 artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General para el caso específico de la presentación física.</p>

	<p>oficina o zona registral, el horario para la presentación de títulos podrá ser modificado temporalmente por el jefe zonal respectivo</p>	<p>18.2 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.</p> <p>18.3 El Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP – SID SUNARP se encuentra disponible para el envío del título electrónico al registro durante las veinticuatro (24) horas del día, 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.</p>
7	<p>Artículo 21.- Presentación de solicitudes de inscripción o publicidad en Oficinas Registrales no competentes</p> <p>Cuando las solicitudes de inscripción se formulen en Oficinas Registrales no competentes para la inscripción del acto o derecho y dicha inscripción sea de competencia de otra Oficina Registral, aquéllas actuarán como Oficinas Receptoras, salvo que la Oficina de Destino se encuentre en la misma provincia que la Oficina Receptora.</p> <p>Lo dispuesto en el párrafo anterior también se aplica, cuando las solicitudes de publicidad se formulen en Oficinas Registrales distintas a aquellas que conservan en su archivo la información solicitada.</p>	<p>Artículo 21.- Presentación de Solicitudes de Inscripción y publicidad en Oficinas Registrales no Competentes</p> <p>21.1 Cuando una solicitud de inscripción en formato físico sea presentada en una Oficina de la Sunarp no competente para la inscripción del acto o derecho, dicha oficina actúa como Oficina Receptora.</p> <p>21.2 Si ambas, la oficina receptora y la competente, disponen del Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), la Oficina Receptora procede de acuerdo con lo establecido en la Directiva que regula la digitalización de documentos que forman parte de los títulos en trámite.</p> <p>21.3 Lo dispuesto en el numeral 21.1 también se aplica cuando las solicitudes de publicidad se presenten en formato físico en las Oficinas de la Sunarp</p>

		<p>distintas a aquellas que conservan en su archivo físico la información solicitada. Las solicitudes de publicidad que se formulen a través de canales digitales o con atención presencial mediante rogatoria verbal se tramitan conforme a las disposiciones específicas que regulen cada modalidad, sin necesidad de aplicación del procedimiento de oficina receptora.</p> <p>21.4 En los casos donde la Oficina Receptora o la Oficina competente no cuente con el SGTD, el procedimiento se realiza conforme a los lineamientos que establezca la Unidad Registral mediante resolución.</p>
8	<p>Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino</p> <p>Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se generará, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la Oficina de Destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado. La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud se realizará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N.º 330-2004-SUNARP-SN.</p>	<p>Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino</p> <p>22.1 Recibida una solicitud de inscripción 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.</p> <p>22.2 La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud y la prestación del servicio de publicidad entre oficina receptora y oficina de destino se realiza de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N.º 330-2004-SUNARP-SN</p>
9	<p>Artículo 28.- Prórroga automática</p> <p>Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de</p>	<p>Artículo 28.- Prórroga automática</p> <p>Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de</p>

	<p>impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;</p> <p>b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.</p>	<p>impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;</p> <p>b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe de Base Gráfica Registral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.</p> <p>c) Cuando el pago de la liquidación de derechos registrales se efectúe dentro de los últimos cinco (5) días de vigencia del asiento de presentación. En este caso, el asiento se prorroga automáticamente por cinco (05) días a fin de permitir la extensión del asiento de inscripción.</p> <p>d) Cuando la liquidación de derechos registrales se efectúe los últimos cinco (05) días de vigencia del asiento de presentación, este se prorroga automáticamente por cinco (05) días adicionales, de los cuales (05) días son para efectuar el pago y cinco (05) días para la extensión del asiento de inscripción.</p>
10	<p>Artículo 31.- Definición</p> <p>La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.</p> <p>En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.</p>	<p>Artículo 31.- Definición</p> <p>31.1 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 aplicables.</p> <p>31.2 En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador y el Tribunal Registral, con una visión sistemática, deben asegurar el debido cumplimiento de los principios registrales específicos, los principios superiores que salvaguardan los derechos de los</p>

		<p>administrados, con énfasis en el principio de predictibilidad, que incluye el cumplimiento de las reglas de calificación; así como los demás principios del procedimiento administrativo general, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del procedimiento registral, para hacer efectivas las garantías procedimentales en favor de los administrados.</p>
11	<p>Artículo 32.- Alcances de la calificación</p> <p>El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:</p> <p>a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;</p> <p>b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.</p> <p>c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;</p> <p>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</p>	<p>Artículo 32.- Alcances de la calificación</p> <p>El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:</p> <p>a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente con la entidad competente, ingresa a la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, a fin de verificar que se trata de la misma persona;</p> <p>b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.</p> <p>c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;</p> <p>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</p>

<p>cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;</p> <p>e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;</p> <p>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;</p> <p>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 en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;</p> <p>h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;</p> <p>i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.</p> <p>El Registrador no podrá 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.</p> <p>Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación</p>	<p>cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;</p> <p>e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;</p> <p>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;</p> <p>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 en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;</p> <p>h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;</p> <p>i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.</p> <p>El Registrador no podrá 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.</p> <p>Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación</p>
---	---

<p>de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes 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. Asimismo, 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 que se proceda con la anotación de oficio antes señalada.</p> <p>La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC, extienda el asiento correspondiente.</p> <p>En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. 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 anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.</p> <p>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, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del</p>	<p>de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes 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. Asimismo, 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 que se proceda con la anotación de oficio antes señalada.</p> <p>La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la información sobre identificación de la entidad competente a través de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, extienda el asiento correspondiente.</p> <p>En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. 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 anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.</p> <p>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, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del</p>
---	---

	<p>presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N.º 006-2013-JUS</p>	<p>presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N.º 006-2013-JUS.</p>
12	<p>Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria</p> <p>Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.</p>	<p>Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria</p> <p>39.1 Las tachas y observaciones se fundamentan jurídicamente y se formulan por escrito, bajo responsabilidad. Las observaciones deben formularse de manera integral respecto del título, en un solo acto. Se pueden emitir nuevas observaciones solo si se fundan en defectos de los documentos presentados para subsanar una observación anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.</p> <p>39.2 Todas las esquelas de observación, y tacha 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.</p> <p>39.3 No son admisibles como motivación, la sola mención de las normas que regulan la facultad y/o alcances de la calificación registral, ni la sola afirmación o exposición de datos generales o menciones vacías de fundamentación para el título específico o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación de la decisión registral, de tal forma que se produzca la indefensión del administrado o la afectación de los principios y garantías del procedimiento registral.</p>
13	<p>Artículo 41.- Liquidación definitiva</p> <p>El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado</p>	<p>Artículo 41.- Liquidación de derechos registrales</p> <p>41.1 El Registrador emite la liquidación definitiva de los derechos registrales de un</p>

	<p>de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.</p>	<p>título en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.</p> <p>41.2 Se admite el pago de la liquidación definitiva inclusive dentro de los cinco últimos días de vigencia del asiento de presentación. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se prorroga automáticamente, de acuerdo con el literal c) del artículo 28.</p>
14	<p>Artículo 42.- Tacha sustantiva</p> <p>El registrador tachará el título presentado cuando:</p> <p>a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;</p> <p>b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;</p> <p>c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco 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;</p> <p>d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.</p> <p>En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.</p>	<p>Artículo 42.- Tacha sustantiva</p> <p>El registrador tachará el título presentado cuando:</p> <p>a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;</p> <p>b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;</p> <p>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;</p> <p>d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.</p> <p>e) Contenga acto no inscribible;</p> <p>f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro</p> <p>En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.</p>

<p>15</p>	<p>Artículo 43-A.- Tacha especial</p> <p>El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:</p> <p>a) Contenga acto no inscribible;</p> <p>b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;</p> <p>c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;</p> <p>d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;</p> <p>e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresada con o formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.</p> <p>f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro.</p> <p>En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.</p> <p>El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal b), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de</p>	<p>Artículo 43-A.- Tacha especial</p> <p>El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:</p> <p>a) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente;</p> <p>b) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;</p> <p>c) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp;</p> <p>d) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido 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 existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción.</p> <p>En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.</p> <p>El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal a), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de</p>
-----------	---	--

	<p>Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal b) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará 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.</p> <p>Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación.</p> <p>Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.</p> <p>En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción.</p> <p>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</p>	<p>Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal a) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará 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.</p> <p>Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación.</p> <p>Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia.</p> <p>En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción. 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.</p>
16	<p>Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones</p> <p>Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación.</p> <p>Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante</p>	<p>Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones</p> <p>44.1 Las esquelas de tachas, observaciones, liquidaciones y demás pronunciamientos se consideran notificadas en la fecha en que son puestas a disposición de los interesados en la oficina de Sunarp a través de los canales digitales.</p> <p>44.2 Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial</p>

	<p>oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.</p>	<p>correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.</p>
<p>17</p>	<p>Artículo 48.- Técnica de inscripción</p> <p>Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.</p> <p>Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.</p>	<p>Artículo 48.- Técnica de inscripción</p> <p>48.1 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.</p> <p>48.2 Las partidas registrales tienen un código o numeración que las individualiza.</p>