

# DISPOSICIONES GENERALES

### ■ Artículo 1. Contenido del Reglamento

El presente Reglamento regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

Comentado por:

**Alonso Amorós Figueroa**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) lidera el Sistema Nacional de los Registros Públicos y se constituye como un organismo descentralizado y autónomo del sector justicia, con personería jurídica de derecho público.

Este liderazgo busca garantizar la autonomía de sus funcionarios, la intangibilidad de los asientos registrales y la seguridad jurídica de los derechos de aquellos que se amparan en la información registral<sup>1</sup>. Una de las herramientas más poderosas para cumplir con la función que la ley ha otorgado a la Sunarp es la expedición de normas que fortalezcan nuestro sistema registral.

La función normativa de la Sunarp la podemos encontrar claramente establecida en la ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos<sup>2</sup>, así como en su Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Sunarp<sup>3</sup>.

Uno de los resultados de esta función normativa es la expedición de diversos reglamentos que a lo largo de los años la Sunarp ha venido aprobando y que, por un lado, buscan establecer reglas generales aplicables a todos los Registros (como es el caso del Reglamento General de los Registros Públicos) y, por otro, reglas especiales aplicables a registros particulares (como el Registro de Sociedades, el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro de Predios, entre otros).

Es importante tener en cuenta que los “reglamentos” a los que nos referimos no son aquellos que la Constitución reserva de modo exclusivo y excluyente al Presidente de la República<sup>4</sup>. Tal como lo explica el Tribunal Constitucional<sup>5</sup>, los reglamentos que requieren la intervención del Presidente de

1 Artículo 3 de la Ley N° 26366: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

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

2 Artículo 10 de la Ley N° 26366: La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema nacional.

3 Artículo 3 del Decreto Supremo N° 012-2013-JUS: Son funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos:  
a. Dictar normas con el objetivo de regular la función registral y las funciones técnico administrativas.

4 Artículo 118 Constitución Política del Perú: Corresponde al Presidente de la República:  
Inciso 8: Ejercer la potestad de reglamentar las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas; y, dentro de tales límites, dictar decretos y resoluciones.

5 Sentencia del 04.07.2003 Exp. Acums. N° 0001/0003-2003-AI/TC.

la República son aquellos denominados *secundum legem*, que complementan y/o desarrollan una determinada ley, delimitando los alcances del marco general que está establecido. Sin embargo, existen otros reglamentos que podemos denominar *extra legem* y que no se subordinan a una ley en especial, sino que viabilizan a que la administración pueda brindar sus servicios a la ciudadanía. Estos reglamentos, como bien dice el Tribunal Constitucional en la sentencia citada:

Son independientes, organizativos o *normativos*. Los que se encuentran destinados a reafirmar, mediante la auto disposición, la autonomía e independencia que la ley o la propia Constitución asignan a determinados entes de la Administración, o, incluso a *normar*, dentro de los alcances que el ordenamiento legal les concede, pero sin que la suponga desarrollar directamente una ley.

Un ejemplo del reconocimiento de esta función reglamentaria de la Sunarp lo encontramos en la ley N° 29566 “Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias<sup>6</sup>”. La Sunarp, entonces, dicta reglamentos sustentadas en esta facultad que la ley le ha otorgado, para normar dentro del ámbito de su competencia.

El Registro de Predios es fundamental para tener mayor fluidez en el tráfico jurídico de bienes, menos costos de transacción, más eficiencia en las relaciones contractuales y, por ende, es un ingrediente fundamental para llegar a ser un Estado moderno, que sea capaz de capitalizar eficientemente la riqueza inmobiliaria de nuestro país.

Es innegable, entonces, la importancia que tiene dentro del ordenamiento jurídico la norma que establece las reglas que tanto los Registradores Públicos y Vocales, así como los administrados, deben cumplir a fin de obtener la inscripción de un título en el Registro de Predios.

En cuanto a lo regulado en sí por el artículo bajo comentario, podemos decir que establece cuál es el contenido del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Así tenemos que el Reglamento regula lo siguiente:

### **Requisitos para la Inscripción de los actos o derechos**

Nuestro derecho registral se encuentra regulado, en cuanto a su aspecto sustantivo, en el Código Civil. Ahí se reconocen los principios registrales que caracterizan a nuestro sistema registral. El artículo 2019<sup>7</sup>, específicamente, establece cuáles son los actos y contratos susceptibles de ser inscritos en el Registro.

Los aspectos formales de nuestro derecho registral no se encuentran regulados en el Código Civil, sino en normas especiales como, por ejemplo, los reglamentos aprobados por la Sunarp.

Así tenemos que si bien el Código Civil nos dice cuáles son los actos o derechos inscribibles, será el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la norma que establece los requisitos necesarios para inscribir una compra venta, un arrendamiento, una habilitación urbana o una independización de un predio rural, por citar solo algunos ejemplos.

6 Artículo 9 de la Ley N° 29566: La función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límite establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). No constituye parte ni responsabilidad de la función registral la fiscalización del pago de tributos, ni de los insertos correspondientes que efectúe el notario.

7 Artículo 2019 del Código Civil: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

## **Las formalidades de los documentos que dan merito a las inscripciones**

Otro aspecto importante en cuanto al contenido del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es establecer cuáles son las características que deberá tener el título formal a ser presentado ante el Registro.

Como sabemos, en aplicación del artículo 2010<sup>8</sup> de nuestro Código Civil, nuestro Derecho Registral se sustenta en el Principio de Titulación Auténtica; es decir, que el instrumento público es, por regla general, el documento idóneo para contener el acto o derecho a ser inscrito, sin embargo, existen diversos tipos de instrumentos públicos a ser presentados al registro según el acto a inscribir.

Tratándose, por ejemplo, de actos de disposición o modificación de derechos reales es usual, aunque no exclusivo, que el título formal este constituido por un parte notarial de la correspondiente escritura pública. En el caso de actos como declaratorias de fábricas, habilitaciones urbanas o, incluso, algunos actos de adquisición, se podrán presentar distintos tipos de formularios (FOR, FUE, formularios notariales). En cuanto a la administración pública es usual recibir resoluciones de todos los sectores como ministerios, Superintendencia de Bienes Nacionales, SUNAT, municipalidades, etc. Del Poder Judicial se recibe los correspondientes partes judiciales, siempre conformados por el oficio adecuado y la resolución en copia certificada.

Sin embargo, cabe también la inscripción de algunos actos mediante instrumentos privados como, por ejemplo, la solicitud de bloqueo, la cancelación de hipotecas vía declaración jurada con firmas certificadas notarialmente o simples solicitudes de rectificación.

Este reglamento nos indica las características que debe tener el título formal a ser presentado al Registro, la misma que varía dependiendo del acto o derecho que se solicite inscribir.

## **El contenido de los asientos registrales**

En cuanto a la técnica para extender un asiento, podemos hablar de dos sistemas. Por un lado el sistema de transcripción que, como su nombre lo indica, consiste en copiar o trasladar el íntegro del contenido del título al asiento. Por otro lado, el sistema de extracto, que implica que es el Registrador quien debe determinar qué información contenida en el título, usualmente aquella que importe modificación del derecho real, debe ser materia de publicidad registral.

Nuestro país se acoge al sistema de extracto. En esa línea el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica que información mínima debe contener el asiento. Así por ejemplo, tratándose de una compraventa se debe indicar la identidad del vendedor, del comprador, el precio (si fue o no pagado) entre otros elementos.

Será, finalmente, el Registrador quien decida cuál es la información relevante a ser publicitada. Sin embargo, existe un contenido mínimo que se encuentra contemplado en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

## **Los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral:**

Existen diversas normas en nuestro ordenamiento jurídico que si bien no son estrictamente de naturaleza registral, sí regulan diversos procedimientos que concluyen con una inscripción en el Registro de Predios, como, por ejemplo, la Ley N° 27157 y la Ley N° 29090 en cuanto a la inscripción de Declaratorias de Fábrica y Habilitaciones Urbanas respectivamente, o la Ley N° 27333 que regula el procedimiento de Prescripción Adquisitiva en la vía notarial.

Estas normas, entre otras, establecen procedimientos a los que la Sunarp se debe adecuar, siendo el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios una de las disposiciones a través de las cuales se realiza esta función.

---

8 Artículo 2010 del Código Civil: La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.