

■ Artículo 5. Organización interna de la partida registral

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

- a. Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
- b. Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- c. Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;
- d. Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;
- e. Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro d);
- f. Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, salvo aquellas a las que se refieren los literales c y d del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se extenderán en el rubro que corresponde a la inscripción definitiva.

Cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Comentado por:

Raquel Guzmán Halberstadt

Se afirma que la actividad registral es eminentemente “técnica”. Se asume por “técnica”⁹ al conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve una ciencia, y a la pericia o habilidad para usar esos procedimientos y recursos.

Históricamente, en el Perú, la “técnica” seguida por el Registro de la Propiedad Inmueble tiene su fuente en la influencia provocada por la colonización española. La Real Cédula, de 25 de setiembre de 1802, establece el reglamento que ha de dar vigencia a las Reales Cédulas de 9 de mayo de 1778 y de 16 de abril de 1783, que crearon los registros como oficios de anotadores de Hipotecas y pone en vigor la Pragmática de Carlos I del año 1536. En este documento se consigna literalmente: “Tercero: Siendo como son estos oficios vendibles y renunciables, se avaluarán, pregonarán y rematarán por disposición de la Superintendencia General de Real Hacienda, en los mismos términos que se practican en los demás de esta clase”. Es así, que se establece el uso de libros, repertorios y remisiones para la llevanza de los registros de hipotecas. Estos primeros registros se encontraban a cargo de los Ayuntamientos o Cabildo.

Conseguida la independencia, el Perú mantiene la influencia hispana, y en virtud de la Ley del 2 de enero de 1888, el Presidente Constitucional de la República, Andrés A. Cáceres crea el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, con sede principal en Lima, como un registro general de propiedades radicadas en la República y de los derechos que en ellas gravaban.

El Reglamento Interior de las oficinas de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, aprobado por acuerdo de la Corte Suprema de la República del 1° de marzo de 1889, instituyó con meridiana claridad la técnica a utilizarse desde la norma de creación, así como el soporte material que serviría como repositorio de la información publicable. En sus disposiciones se especifica que, al abrir los registradores, los libros que se les encargue, deben asentar como primera partida de cada inmueble, la inscripción de dominio que acredite tener la persona que solicita la inscripción. Al extender asientos en los libros de inscripción, deben inscribir los Registradores, entre cada dos de aquellos que sean consecutivos, el número arábigo de orden que corresponda al asiento, poniéndolo en el medio de la página y llenando el renglón con dos líneas rectas a uno y otro lado.

Más tarde, mediante Resolución Suprema del 11 de marzo de 1905, se aprobó el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble, en cuyo artículo 47 se refiere: “En un libro llamado Registro de Propiedad se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo distrito de propiedad; llevándose la historia de dominio, hipotecas y demás derechos reales de cada finca, en asientos por separados, unos a continuación de otros”. Complementariamente, el artículo 53 del mismo cuerpo legal señala: “Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento, por orden sucesivo, sin dejar claros entre uno y otro asiento”.

El 21 de diciembre de 1936, por medio del Oficio N° 509 se aprobó el Reglamento de las Inscripciones por la Corte Suprema de la República, que, manteniendo los lineamientos para la extensión en los registros, reitera que las partidas de inscripción serán numeradas al margen con números romanos. Cada libro tendrá su numeración propia comenzando con la partida I y terminando con el número que alcance la última foja del libro. Los asientos se numeran con números arábigos en el orden que les corresponda, colocándolos en el medio de la página, llenando el renglón con dos líneas rectas, a uno y otro lado del número. Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento.

A su turno, en mérito al Oficio N° 1053-68 del 29 de mayo de 1968 del señor Vocal Decano, encargado de la Presidencia de la Corte Suprema, Dr. Alfredo Maguñá Suero, transcriptorio de la resolución de dicho Tribunal de fecha 16 de mayo del año en curso, se aprobó el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. En su articulado, se recoge las mismas reglas y se reafirma que por cada partida que se abra se dejará en blanco a continuación, el número de folios que el Registrador, estime necesarios, a fin de extender futuros asientos. Si se agotaran los folios, se hará el correspondiente pase al tomo corriente, pero conservándose la numeración en cifras romanas, de la partida; en el último folio del asiento precedente al pase se consignará una anotación que exprese el folio y tomo de continuidad, la que será fechada y firmada por el Registrador.

Como es de verse, las pautas dictadas para plasmar los asientos registrales en los libros, ponen de manifiesto lo confuso y enmarañado que podía tornarse la consulta de la información registral, en la medida que los asientos se incorporaban de manera sucesiva, sin ningún criterio de especialidad y en función al momento en que se instaba su extensión; provocando que la prestación del servicio de publicidad sea brindada, en muchos casos, tardíamente. A esta complejidad, debían agregarse las posibles “remisiones” de un libro a otro para dar continuidad a la partida registral que hacía aún más engorrosa la revisión de los datos registrales y la incerteza sobre sus alcances y vigencia.

Hasta entonces, se podría aseverar que las inscripciones se producían dentro de un régimen de registro ordenado cronológicamente.

Sobre la base de esta negativa experiencia, y con arreglo al artículo 1039¹⁰ del Código Civil de 1936, que atribuía a la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos la potestad de señalar la

10 Código Civil: Artículo 1039.- Corresponde a la Junta de Vigilancia determinar el régimen económico de los Registros aplicando las normas contenidas en los artículos 59 al 66 de la Ley 14816, con las modificaciones establecidas en la Ley 16360. Es, también, atribución de dicha Junta señalar la técnica de las inscripciones, el procedimiento de su rectificación y cancelación, el arancel de derechos, las reglas que deben observar los notarios en los contratos inscribibles y todas las demás atribuciones que requiera la marcha de la institución. Al efecto, dictará los reglamentos del caso, sometiendo a la Corte Suprema, para su aprobación, los que no sean de orden meramente interno. En esta misma forma la Corte Suprema aprobará el Reglamento General sobre la organización y funcionamiento de la institución. Corresponde a la junta de vigilancia el nombramiento, por elección, del director. Los registradores y demás empleados serán designados en la forma que determine el reglamento. Esta reforma fue autorizada por Acuerdo de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970.

técnica que debía utilizarse para extender inscripciones, el Reglamento de las Inscripciones (1936) fue ampliado en dieciséis artículos, dentro de los cuales se incorporó una importante innovación: la utilización de fichas móviles (tarjeta/ matrícula) en lugar de libros.

Como señala, expresamente, la exposición de motivos de la ampliación en comentario, la introducción del sistema de fichas móviles en nuestro país fue inspirado, fundamentalmente, en la reforma de la técnica registral argentina iniciada en 1962 en la provincia de Buenos Aires, (Decreto 2202 de 1962 y Decreto-ley 11643 del año 1963) la que fuera aplicada posteriormente en la capital federal. Los antecedentes de este sistema se hallaron en Alemania y Suiza, países que abandonaron los libros en los que se consignaban las inscripciones formando cuadernos legajos por cada finca.

Entre las consideraciones que justificaron la iniciativa de la reforma, cobraron especial valor las notables dificultades que conllevaba el empleo de libros de inscripción, también conocidos como tomos, para la práctica registral, teniendo en cuenta la significativa demanda de los servicios y su exigible celeridad.

Algunas de las desventajas más acentuadas era: a) la redacción de los asientos, que se debía realizar en forma manuscrita, haciendo más laboriosa y lenta su extensión, ya que la dimensión de los libros no permitía el uso de otro medio de impresión, b) la frecuencia con que un mismo libro era requerido por diferentes secciones para atender solicitudes de publicidad o inscripción, dado que en sus páginas se encontraban, en promedio, un ciento de partidas registrales; lo que acarrearía un acceso limitado y disyuntivo a éstas, c) el espacio insuficiente de las oficinas registrales para el adecuado almacenamiento de los libros d) el valor elevado de los libros y e) la necesidad de contar con personal que asuma el trabajo de desplazamiento de los voluminosos libros de una sección a otra.

Si bien la nueva técnica superaba completamente los problemas antes descritos, existían fundados cuestionamientos respecto a la fragilidad de la ficha registral, que eran confeccionadas con cartulina y sobre la posibilidad de su fácil deterioro o sustracción.

Ante estas eventuales amenazas, se previó la obligatoriedad de guardar duplicados (reproducciones/ fotocopias) de todas las fichas creadas, los que serían conservados bajo la salvaguarda del personal del archivo registral, en muebles que contaban con especiales medidas de seguridad.

Pero sin duda, la técnica de registración que se adoptaba era expresión plena del sistema del folio real y la aplicación más perfecta del principio de especialidad, donde cada predio se encontraba inmatriculado en una ficha individual que concentraba ordenadamente toda la información registrable relativa al bien.

En analogía a la regulación argentina, la ficha registral móvil tenía una dimensión de veinticinco centímetros por treinta centímetros y se encontraba seccionada, en sentido horizontal, en seis divisiones a las que la norma denominó “rubros”, cada una de los cuales era signado con las primeras letras del alfabeto:

El rubro a) denominado “Antecedente dominial”, se indicaba el tomo y folio en que corrían las inscripciones trasladadas a la ficha o el número de aquella de donde se había hecho la independización. Esta información resulta de especial relevancia para establecer si el predio había formado parte de otro predio matriz o si se trataba de una primera inscripción en estricto.

En el rubro b) denominado “Descripción del inmueble”, en el que se dejará constancia de su ubicación geográfica, superficie, linderos y demás especificaciones.

El rubro c) corresponde a los “Títulos de dominio”, y en el que se inscriben las traslaciones del derecho de propiedad.

En el rubro d) designado “Gravámenes”, se inscriben o anotan, según los casos, las hipotecas, embargos y en general todos los gravámenes y cargas.

En el rubro f) sobre “Cancelaciones”, se deja constancia de la extinción de las inscripciones correspondientes al rubro d).

Como nota saltante, en el rubro g) se adicionó la información referente al Registro Personal que hasta entonces no aparecía en las partidas registrales del Registro de Propiedad Inmueble. Específicamente, el artículo 3 de la Ampliación mencionada dispuso que las inscripciones del Registro Personal que afecten a las personas propietarias de predios se debían integrar al Folio Real.

La razón primordial descansa en el tenor del artículo 1073¹¹ del Código Civil (1936) que establecía los efectos de la inscripción en el Registro Personal, haciendo la salvedad de que tratándose de actos sobre inmuebles debía sujetarse al régimen especial del Registro de la Propiedad Inmueble: En este sentido, resultaba razonable y práctico que las inscripciones del Registro Personal, además de extenderse en su propio registro, se incluyan también en la partida vinculada del Registro de la Propiedad Inmueble. Es importante indicar que esta novedad en la estructura de la partida guardaba absoluta armonía con el derecho hipotecario español, fuente directa de nuestro derecho registral. Así, el numeral cuarto del artículo 2 de la Ley Hipotecaria Española estableció que en el Registro creado se debían inscribir, entre otros: *los títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos; los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales; y, las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar o la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción o cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.*

Cabe precisar que el aludido artículo 3 de la ampliación enumeró, taxativamente, las inscripciones que en tanto se refieran a las personas que figuran como propietarios, podrían ser sumadas al folio real, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1069 del Código Civil (1936), siendo éstas:

- Las resoluciones en que se declare la incapacidad, y las que limiten la capacidad;
- Las resoluciones en que se declare la presunción de muerte de las personas ausentes;
- Las sentencias que impongan las penas de inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad;
- Las declaraciones de quiebra, y las resoluciones sobre la clausura o conclusión de este procedimiento;
- Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de bienes y su cesación;
- Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles;

La ampliación también contempló pautas complementarias para aplicar la técnica introducida tales como, que las inscripciones en cada rubro, darían lugar a un asiento, el que se denominará con números arábigos; y que cada ficha móvil debía ser numerada y corresponderá a un Folio, no siendo posible repetir la numeración de las fichas. De ser necesario usar varias fichas, todas tendrán la misma numeración, pero se distinguirá una de otras mediante las letras del alfabeto.

Con la evolución tecnológica, las inscripciones se consignaron en soporte digital, prescindiendo del formato material y surgieron las “partidas electrónicas”. Es así que, en el año 2001, en virtud de la Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN se aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo artículo 48 se reconoció la existencia de las distintas técnicas de inscripción expresando que: “Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información (...)”.

No obstante, se mantuvo la estructura de la partida organizada por rubros, conforme lo antes explicado y se determinaron reglas para cautelar la debida utilización del rubro pertinente, acorde con la naturaleza del acto. A este respecto, el artículo 83 del reglamento indicado señalaba que: “Cuando se haya extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado al rubro que le corresponda (...)”.

En esta misma línea, el sucesivo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP –SN reguló particularmente la organización de la partida registral: Folio real, en su artículo 4, que a la letra dispuso: “El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizadas mediante un sistema automático de procesamiento de datos. Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto

11 CÓDIGO CIVIL: Artículo 1073.- La omisión de las inscripciones motiva que el acto que debió inscribirse no afecte a terceros que celebren contratos onerosos en el lugar donde debió hacerse la inscripción. Los actos sobre inmuebles quedan sujetos al régimen de esta propiedad.

o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoseles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro".

Posteriormente, en mérito de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, se puso en vigor el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, que en su artículo 5 disciplina la organización interna de la partida registral y revalida los lineamientos de la antigua Ampliación del Reglamento de las Inscripciones (1936).

El precitado artículo prescribe que la partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las seis primeras letras del alfabeto en los que se inscribirán o anotarán:

- a. Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
- b. Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- c. Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;
- d. Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;
- e. Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro D);
- f. Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Además, puntualizó que las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, y que de incurrirse en error al extender un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Finalmente, conviene subrayar que el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente ha previsto en su articulado¹², numerosos preceptos que establecen expresamente el rubro en el que, en su caso, debe extenderse la anotación o inscripción, y que evidencian el trascendente rol que desempeña la debida utilización del rubro del folio real para garantizar una eficiente publicidad registral.

12 Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo (...) Tratándose de acto modificatorio de titularidad dominial, en caso de no acreditarse que la resolución ha quedado firme, se extenderá además una anotación, en el rubro de cargas y gravámenes, en la que se dejará constancia de dicha circunstancia.

Artículo 30.- Inmatriculación del territorio de Comunidades Nativas.-(...) En el caso que el territorio de la Comunidad Nativa, incluya áreas cedidas en uso, y áreas de protección, el Registrador procederá a extender en forma simultánea en el rubro b) la descripción de las áreas, linderos y medidas perimétricas correspondientes a cada una de ellas.

Artículo 31.- Inmatriculación para anotación de embargo: La inmatriculación dispuesta por el Juez de conformidad con el artículo 650 del Código Procesal Civil se realizará en mérito al parte judicial respectivo y al plano a que se refiere el artículo 20, según corresponda. Tratándose de predios urbanos no será necesario que el plano esté georeferenciado a la Red Geodésica Nacional. En este caso, el Registrador consignará los datos correspondientes en los rubros A, B y D de la partida, de conformidad con lo establecido en los artículos 5 y 19, en lo que resulte pertinente.

Artículo 32.- Anotación preventiva de documentos previos

El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios se anotarán preventivamente a solicitud del propietario, en el rubro B) de la partida registral del predio, en forma previa a la inscripción de la habilitación urbana y siempre que se encuentren vigentes (...)

Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica: (...) Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

Artículo 80.- Inscripción de carga técnica: Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, en el rubro de cargas y gravámenes, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Artículo 107.- Donación: (...) El derecho de reversión estipulado se inscribirá en el rubro de cargas y gravámenes.