

## ANEXO

### MODIFICACIONES AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS | RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-TR/SN

<u>Título Preliminar</u>	<u>Título Preliminar</u>
III. Principio de rogación y de titulación auténtica	III. Principio de rogación y de titulación auténtica
<p>Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.</p> <p>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, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.</p>	<p><b>III.1 El procedimiento registral de inscripción se desarrolla a solicitud del interesado, mediante la presentación del título en el que se sustenta el petitorio.</b></p> <p><b>III.2 La solicitud de inscripción</b> alcanza a todos los actos o <b>derechos</b> inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa de inscripción.</p> <p><b>III.3. El presentante del título es el interesado y se presume que</b> actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita. <b>Si indica</b> en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, <b>pueden intervenir en el procedimiento, indistintamente, el presentante o su representada.</b> En caso de contradicción o conflicto <b>prima la solicitud de la representada.</b></p> <p><b>III.4 En el procedimiento electrónico de inscripción el presentante es quien expide el título inscribible o el legalmente facultado para expedir un traslado con valor legal del mismo. Se exceptúa de lo anterior, el procedimiento electrónico de inscripción sustentado en título electrónico previamente inscrito.</b></p> <p><b>III.5 Las inscripciones se practican mediante asientos registrales extendidos</b> en virtud de título que conste en documento público, salvo disposición <b>contraria.</b></p>

VII. Principio de legitimación	VII. 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.	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, <b>se cancelen</b> o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral <b>mediante resolución o laudo firme.</b>

<b><u>Título I</u></b> <b>Disposiciones generales</b>	<b><u>Título I</u></b> <b>Disposiciones generales</b>
Artículo 4.- Cómputo de plazos	Artículo 4.- Cómputo de plazos
Los plazos aplicables al procedimiento 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.	<b>4.1</b> Los plazos aplicables <b>a los procedimientos regulados por este reglamento</b> se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario.  <b>4.2</b> Se consideran días hábiles <b>los comprendidos entre el lunes y el viernes de cada semana, excluyéndose los días feriados y los días declarados no laborables, nacionales o locales.</b> En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento.

<p align="center"><b><u>Título III</u></b> <b>Presentación de títulos</b></p>	<p align="center"><b><u>Título III</u></b> <b>Presentación de títulos</b></p>
<p align="center">Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad</p>	<p align="center">Artículo 17.- Requisitos de admisibilidad</p>
<p>Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud o la acompañe sólo en copia simple, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación, no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.</p>	<p><b>17.1</b> 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 <b>derechos de calificación de por lo menos uno de los actos contenidos en el título.</b></p> <p><b>17.2</b> <b>Tratándose de partes judiciales, no constituye requisito de admisibilidad el pago de los derechos al momento de la presentación del título, pudiendo ser diferido este pago hasta que se emita la liquidación respectiva.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b><u>Título IV</u></b> <b>Calificación</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Título IV</u></b> <b>Calificación</b></p>
<p style="text-align: center;">Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales</p>	<p style="text-align: center;">Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales</p>
<p>La subsanación de los defectos advertidos en la denegatoria, en el caso de mandatos judiciales, podrá ser ingresada al Registro por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, o comunicada directamente por el magistrado, dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, indicando el número y fecha del título respectivo; en cuyo caso, la oficina de trámite documentario efectuará el reingreso correspondiente a la brevedad posible.</p> <p>El pago de derechos registrales liquidados en el caso de mandatos judiciales ingresados de conformidad con el primer párrafo del artículo 14, podrá ser ingresada por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, a cuyo efecto bastará con que se indique el número y la fecha del título respectivo.</p>	<p><b>38.1</b> La subsanación de los defectos advertidos en la denegatoria, en el caso de mandatos judiciales <b>presentados en soporte papel, puede</b> ser ingresada al Registro por el interesado mediante el trámite de reingreso de títulos, o comunicada directamente por el magistrado, dentro <b>de los plazos establecidos</b>, indicando el número y fecha del título respectivo; en cuyo caso, la oficina de trámite documentario <b>efectúa</b> el reingreso correspondiente a la brevedad posible.</p> <p><b>38.2 Para el pago de derechos registrales en el caso de mandatos judiciales el Registrador debe emitir la respectiva esquila de liquidación específica para comunicar sobre los derechos pendientes de pago al Juzgado, a efectos de que el interesado también pueda realizar dicho pago mediante el trámite de reingreso de títulos, bastando con que indique el número y la fecha del título respectivo.</b></p>
<p>Artículo 45.- Notificación de tacha de resoluciones judiciales</p>	<p>Artículo 45.- Notificación de tacha de resoluciones judiciales</p>
<p>La tacha de las resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, por vencimiento del asiento de presentación respectivo, sin que se hubiesen subsanado los defectos advertidos o cumplido con pagar la tasa registral correspondiente, será comunicada al órgano judicial mediante oficio, copia del cual se derivará al archivo del Registro.</p>	<p><b>Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales y la tacha procesal por caducidad del asiento de presentación, en caso de las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción se comunica al órgano judicial a través de oficio, en soporte físico o mediante el uso de canales digitales implementados por Sunarp.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b><u>Título V</u></b> <b>Inscripciones</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Título V</u></b> <b>Inscripciones</b></p>
<p style="text-align: center;">Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas</p>	<p style="text-align: center;">Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas</p>
<p>Quando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá 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 ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.</p> <p>Quando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.</p>	<p><b>58.1</b> Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones <b>referidas a los mismos actos, inscritas en mérito al mismo o distinto título formal, el jefe de la Unidad Registral competente dispone</b> 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 número. Asimismo, en la anotación de cierre se <b>deja</b> constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.</p> <p><b>58.2</b> Cuando las partidas idénticas se generaron en mérito al mismo título, <b>permanece</b> abierta aquella cuyo número se <b>consignó</b> en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se indica el número de la partida, se <b>dispone</b> el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea mayor. En este último caso se dispone, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.</p> <p><b>58.3</b> El registrador que ejecuta la resolución también <b>debe actualizar el índice respecto de las partidas involucradas.</b></p>

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan 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.

La resolución que emita la Unidad Registral es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse 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 días siguientes a esta notificación.

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, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

**60.1 El procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles se inicia de oficio por la Jefatura de la Unidad Registral. En el caso del Registro de Predios, la mencionada Jefatura dispone el inicio cuando el área técnica ha determinado con certeza la existencia de superposición y siempre que se haya descartado los supuestos excepcionales previstos en los Lineamientos aprobados por Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR.**

**60.2** 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, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta **(60)** días siguientes a esta notificación.

**60.3 Una vez que se haya dispuesto el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se publicitará el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp, así como mediante anotaciones en las partidas involucradas, a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.**

El aviso a que se refiere el párrafo anterior 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 o del otro elemento que originó la apertura de cada partida, según sea el caso;
- c)** Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d)** Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse 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.

Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

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

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

60.4 El aviso a que se refiere el **numeral** anterior 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.
- 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.

**60.5 En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444. De no formularse oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, la cual debe presentarse ante la Unidad Registral o a través de los canales digitales que la Sunarp establezca para tal fin, 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. Concluido el procedimiento queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.**

**60.6** La oposición se formula por escrito y **se presenta en forma presencial o a través de canales digitales habilitados por Sunarp**, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.

<p>Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración</p>	<p>Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración</p>
<p>Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada.</p> <p>Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido 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 dispondrá que el Registrador proceda a extender, 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.</p> <p>Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.</p>	<p><b>63.1</b> Cuando la duplicidad es generada por la superposición parcial de predios, se procede de conformidad con lo establecido en el artículo 60. <b>Se especifica</b> en la respectiva anotación de cierre el <b>área comprendida</b> del predio inscrito en la partida menos antigua, <b>dejando constancia del área que se encuentra superpuesta, precisando</b> los linderos y medidas perimétricas <b>respecto</b> del área que no se encuentra afecta al cierre, <b>de ser posible</b>; salvo que no se <b>pueda establecer</b> con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se señala su ubicación y el área aproximada, <b>la misma que es determinada por el área técnica o la Subdirección de Base Gráfica Registral, según la instancia correspondiente.</b></p> <p><b>63.2</b> 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 <b>dispone</b> que el registrador <b>extienda</b>, 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.</p> <p><b>63.3</b> Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, <b>es</b> detectada por las instancias de calificación registral, éstas <b>disponen</b> o <b>efectúan</b>, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.</p>

<p style="text-align: center;"><b><u>Título VIII</u></b> <b>Archivo Registral</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Título VIII</u></b> <b>Archivo Registral</b></p>
<p>Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales</p>	<p>Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales</p>
<p>El período de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la última publicación en los diarios, período en el cual, la Gerencia mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.</p> <p>Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.</p>	<p>El período de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la publicación <b>del aviso virtual en la sede digital de la SUNARP</b>, período en el cual, la <b>Unidad Registral</b> mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.</p> <p>Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Título XI</u></b> <b>Derechos Registrales</b></p>	<p style="text-align: center;"><b><u>Título XI</u></b> <b>Derechos Registrales</b></p>
<p>Artículo 169.- Pago de derechos</p>	<p>Artículo 169.- Pago de derechos</p>
<p>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.</p> <p>Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título. En este último caso, deberá realizarse dentro del plazo previsto en el segundo párrafo del Artículo 37 de este Reglamento.</p>	<p><b>169.1</b> 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 <b>de por lo menos uno de los actos contenidos en el título</b> o el monto mínimo establecido en su caso, respectivamente, salvo <b>las excepciones previstas</b> o que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.</p> <p>169.2 Los derechos de inscripción pueden ser pagados conjuntamente con los derechos de calificación o luego de la presentación del título <b>mediante pago a cuenta, en forma presencial o mediante los canales digitales.</b></p>

**NUEVAS DISPOSICIONES DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-TR/SN**

**Título IV  
Calificación**

Artículo 32 B.- Alcances de la calificación de actos administrativos

32-B.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.

32-B.2 Las instancias registrales no podrán evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo, ni la validez del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.

32-B.3 No se requiere acreditar el agotamiento de la vía administrativa, salvo disposición vigente que así lo exija.

**Título VIII  
Archivo Registral**

Artículo 126 A.- Transcripción de partidas deterioradas

Cuando una partida registral en formato papel (tomo o ficha) se encuentre deteriorada, pero no destruida, y su información pueda obtenerse de la revisión física de la misma partida o de los títulos archivados, la Unidad Registral dispone que un registrador efectúe la transcripción del asiento o asientos registrales deteriorados en nuevos asientos de la misma partida, dejando expresa constancia que se extienden por transcripción.

**Disposición Final Complementaria**

SEGUNDA.- Plataforma de seguimiento de procedimientos administrativos registrales

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos implementará una plataforma tecnológica que permita a los usuarios realizar el seguimiento, en tiempo real, del estado de tramitación de los procedimientos administrativos registrales.

La SUNARP dictará las disposiciones complementarias necesarias para el desarrollo, implementación y uso de la plataforma a que se refiere la presente disposición.