**PROYECTO DE DIRECTIVA QUE REGULA LOS aspectoS registrales de lA LEY Marco de adquisicion y expropiacion de inmuebles, Y transferenciaS de inmuebles de propiedad del estado**

**La presente directiva tiene como objetivo establecer las disposiciones que regulen en sede registral el trámite de inscripción de los actos referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, regulados en el Decreto Legislativo N° 1192.**

En tal sentido, agradeceremos a las instancias registrales, especialistas en la materia, usuarios del registro y público en general, que con la finalidad de mejorar el texto final del presente proyecto se sirvan hacernos llegar sus comentarios, sugerencias u observaciones, a los siguientes correos electrónicos:

nchirinos@sunarp.gob.pe

aamoros@sunarp.gob.pe

jrojas@sunarp.gob.pe

gabad@sunarp.gob.pe

1. **OBJETIVO**

La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones que regulen en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, regulados en el Decreto Legislativo N° 1192.

**II. FINALIDAD**

Contar con un instrumento administrativo para los administrados y las instancias registrales que permita viabilizar y simplificar la presentación, calificación e inscripción de los títulos que contienen actos provenientes de la adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, regulados en el Decreto Legislativo N° 1192.

**III. BASE LEGAL**

3.1 Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y sus modificatorias.

3.2. Decreto Legislativo N°1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de Infraestructura.

3.3. Código Civil, Decreto Legislativo N° 295.

3.4. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

3.5. Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

3.6. Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la 27157.

3.7. Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.

3.8. Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN.

3.9. Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

**IV. ALCANCE**

La presente Directiva es de cumplimiento obligatorio en todos los órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**V. DISPOSICIONES GENERALES**

**5.1. Presentación de las solicitudes de inscripción**

La solicitud de inscripción de los actos inscribibles regulados en el Decreto Legislativo N° 1192 se presenta por el Diario de la oficina registral competente, previo pago de los derechos registrales correspondientes.

**5.2. Derechos registrales**

Los actos previstos en el Decreto Legislativo N° 1192 se encuentran sujetos al pago de derechos registrales, salvo los casos de transferencia e independización de inmuebles de propiedad del Estado a que se refiere el artículo 41.3 del citado decreto legislativo.

**5.3. Formalidad de los Títulos**

El acto materia de inscripción debe estar contenido en el formulario registral con firmas certificadas notarialmente o en la Resolución administrativa correspondiente, emitida por el órgano competente, salvo los supuestos de anotación preventiva previstos en el Decreto Legislativo N° 1192.

La copia certificada de los formularios y sus anexos, cuando corresponda, suscritos ante un Notario tiene mérito inscribible en el Registro de Predios.

En el caso de resoluciones administrativas se presenta la copia certificada emitida por el funcionario acreditado de la institución que conserva en su poder la matriz.

**5.4. Calificación**

La calificación del registrador se limita a verificar la formalidad del documento o documentos que dan merito a la inscripción registral. No será materia de calificación la validez, tracto, ni el cumplimiento de los actos procedimentales o procesos que originan los actos objeto de inscripción, los que son de exclusiva responsabilidad del sujeto activo o entidad encargada de la implementación, gestión o culminación del proceso de adquisición, expropiación u otro contemplado en el Decreto Legislativo N° 1192.

**5.5. Cómputo de plazos de calificación**

El registrador debe calificar las solicitudes de inscripción de los actos a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1192 dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la recepción del título por él. En los casos en que se requiera informe de catastro, el registrador debe derivar el título dentro del día hábil siguiente.

Las áreas de catastro respectivas deben emitir el informe técnico a que se refiere el párrafo anterior dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento del registrador. En tales casos, el plazo de siete (7) días a que se refiere el primer párrafo se cuenta desde la recepción del citado informe por el registrador.

Los registradores y funcionarios de catastro serán responsables por el incumplimiento de los plazos establecidos en los párrafos precedentes, salvo que la demora haya obedecido a la extensión, complejidad del título u otra causa justificada.

**5.6. Inmuebles objeto de anotación preventiva y bloqueo**

Las anotaciones preventivas y el bloqueo a que se refieren el Decreto Legislativo N° 1192 solo proceden respecto de inmuebles inscritos.

**5.7. Plazo de vigencia de las anotaciones preventivas**

El plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el Decreto Legislativo N° 1192 es de un año, susceptibles de ser renovadas dentro de dicho plazo.

**VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

**6.1. DE LA ADQUISICIÓN**

**6.1.1. Título que da mérito a la anotación preventiva de inicio de trato directo**

La solicitud de anotación preventiva a que se refiere el artículo 16 del Decreto Legislativo N° 1192 se efectúa a través del formato de oficio, que como anexo A forma parte de la presente directiva, el cual tiene carácter de declaración jurada, acompañado de la copia certificada por notario o fedatario de la Sunarp del cargo de notificación al sujeto pasivo y ocupante del inmueble.

Cuando el solicitante sea el inversionista privado a que se refiere el artículo 23 del citado decreto legislativo se acompañará, además, el Anexo N° 6 del formulario, aprobado por Resolución N° 230-2015-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 233-2015-SUNARP/SN.

**6.1.2. Límites a la calificación registral de la anotación preventiva**

No será objeto de calificación por parte del registrador el contenido ni validez de la notificación, los que son de exclusiva responsabilidad del solicitante.

Si en la partida registral del inmueble objeto de anotación consta la existencia de alguno de los supuestos previstos en el numeral 21.7 del Decreto Legislativo N° 1192, dicha circunstancia no impide la inscripción de la anotación preventiva, sin perjuicio que el registrador deba comunicar tal situación al solicitante. En caso de duplicidad de partidas debe extenderse además una anotación de correlación en la partida duplicada.

**6.1.3. Efectos de la anotación preventiva**

La anotación preventiva otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento registral posterior. No impide la inscripción de actos en la partida registral.

**6.1.4. Cancelación de la anotación preventiva por inclusión de otros inmuebles en el trazado del proyecto u otra causa**.

Si como consecuencia de la variación del área comprendida en el proyecto de inversión se solicite la anotación preventiva en la partida de otros inmuebles, también se debe requerir el levantamiento de la anotación preventiva de aquellos excluidos en el nuevo trazado.

**6.1.5. Bloqueo registral**

La anotación del bloqueo registral a que se refiere el artículo 21.5 del Decreto Legislativo N° 1192 se realiza por el solo mérito del formulario aprobado por Resolución N° 230-2015-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 233-2015-SUNARP/SN.

Cuando el derecho de propiedad del sujeto pasivo no conste inscrito en la partida del inmueble, debe acompañarse el Anexo N° 5 aprobado por la resolución antes citada.

Cuando el solicitante sea el inversionista privado a que se refiere el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1192, debe acompañarse además el Anexo N° 6 aprobado por la misma resolución.

**6.1.6. Efectos del bloqueo registral**

Anotado el bloqueo y durante el plazo de vigencia a que se refiere el artículo 21.5 del Decreto Legislativo N° 1192, no podrá inscribirse ningún acto incompatible con la inscripción de la adquisición del inmueble a favor del beneficiario.

**6.1.7. Transferencia por adquisición**

La inscripción de transferencia por adquisición directa a favor del beneficiario se realiza por el solo mérito del formulario registral, acompañado de la copia certificada por notario o fedatario de la Sunarp del documento que acredita el pago a que se refiere el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1192.

Cuando el derecho de propiedad del sujeto pasivo no conste inscrito en la partida del inmueble, debe acompañarse el Anexo N° 5 aprobado por Resolución N° 230-2015-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 233-2015-SUNARP/SN.

Cuando el solicitante sea el inversionista privado a que se refiere el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1192, debe acompañarse además el Anexo N° 6 aprobado por la resolución antes citada.

En el caso que el pago del precio de adquisición se realice mediante título valor y en el formulario de transferencia se hubiera omitido consignar de manera expresa su efecto cancelatorio, el registrador solicitará la aclaración pertinente, la misma que podrá ser subsanada mediante el Anexo N° 7.

Con la inscripción de la transferencia, el registrador procederá a levantar las cargas y gravámenes existentes en la partida del inmueble precisadas en el formulario registral de adquisición. Cuando el registrador advierta la existencia de cargas y gravámenes en la partida que no se hayan consignado en el formulario, solicitará la aclaración correspondiente, la misma que podrá realizarse mediante el Anexo N° 7.

**6.1.8. Inmatriculación o transferencia de parte del inmueble**

Cuando el inmueble no se encuentre registrado o la transferencia comprenda solo parte del inmueble, debe acompañarse además de los documentos señalados en el numeral 6.1.7, los planos perimétrico y de ubicación georeferenciados a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales suscritos por verificador catastral con su correspondiente memoria descriptiva. En el caso de adquisición parcial, los planos deben estar referidos al área a independizar y al área remanente, salvo lo dispuesto en la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En caso de discrepancia entre los datos consignados en la memoria descriptiva y el respectivo plano, prevalecerán los que aparecen en este último. Esta disposición no es aplicable para los casos de discrepancia entre el documento que contiene el acto inscribible y el plano, en cuyo caso se requerirá la adecuación correspondiente.

No será exigible requisitos ni documentos adicionales previstos en normativa distinta al Decreto Legislativo N° 1192.

**6.1.9. Inscripción de propiedad por adquisición cuando exista duplicidad**

No procede la inscripción de propiedad por adquisición directa cuando en la partida del inmueble conste la duplicidad de partidas o medida cautelar que publicite la existencia de un proceso judicial en el que se discute la propiedad del bien, salvo que el solicitante presente declaración jurada en la que señale de manera expresa que existe acuerdo entre las partes que resuelva la duplicidad o que existe sentencia firme o laudo arbitral favorable al sujeto pasivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior resulta aplicable, también, cuando la superposición es detectada en el mismo procedimiento de inscripción.

**6.1.10. Inscripción de propiedad por adquisición de predio sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común**

La inscripción de transferencia por adquisición directa a favor del beneficiario se realiza por el solo mérito del formulario registral suscrito por el beneficiario y el presidente de la junta de propietarios, o la persona designada por esta, y de la constancia de pago a la junta de propietarios.

Si la transferencia comprende parte del predio se acompañará, además, la constancia del verificador catastral de que las áreas excluidas e independizadas no afectan el uso esencial del predio, a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo N° 1192; y el formato de modificación del Reglamento Interno suscrito por el presidente de la junta de propietarios o la persona designada por esta.

Para la inscripción de la modificación del Reglamento Interno será suficiente la información contenida en el formato referido en el párrafo anterior, no debiendo calificar el registrador la validez, tracto, ni el cumplimiento de los actos procedimentales, como la convocatoria, quorum, mayorías, la determinación de los porcentajes de participación, los que serán de exclusiva responsabilidad de la junta de propietarios.

**6.2. DE LA EXPROPIACIÓN**

**6.2.1. Título que da mérito a la inscripción de transferencia por Expropiación**

Para la inscripción de la transferencia por expropiación a que se refiere el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 1192, la entidad debe precisar en su solicitud el número de la partida del inmueble, los datos de identificación del sujeto activo, sujeto pasivo y beneficiario de la expropiación, acompañando los siguientes documentos:

1. Copia certificada de la norma que aprueba la ejecución de la expropiación.
2. Copia certificada por notario o fedatario de la Sunarp del documento que acredite la consignación del monto del valor de la tasación a favor del sujeto pasivo.

**6.2.2. Cancelación de cargas y gravámenes**

Inscrita la transferencia por expropiación, el registrador procederá a levantar todas las cargas y gravámenes que contenga la partida del inmueble afectado, con excepción de aquellas referidas a patrimonio histórico o área natural protegida.

**6.2.3. Expropiación parcial o de inmuebles no registrados**

Cuando el inmueble materia de expropiación no se encuentre registrado o la expropiación comprenda solo parte del inmueble, es de aplicación lo dispuesto en el numeral 6.1.8.

**6.2.4. Inscripción de expropiación cuando exista duplicidad de partidas**

En los casos de duplicidad de partidas, para la inscripción del derecho de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación, el registrador procede a abrir una nueva partida registral en la que inscribe el derecho del beneficiario, cerrando total o parcialmente las partidas involucradas, sin perjuicio de extender las anotaciones de correlación correspondiente.

En la anotación de cierre parcial de cada una de las partidas registrales debe indicarse el área objeto de expropiación. En estos casos, solo es exigible la información gráfica referida al área materia de expropiación.

**6.2.5. Inscripción de propiedad por expropiación de predio sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común**

La inscripción de transferencia por expropiación a favor del beneficiario se realiza por el solo mérito de la copia certificada por notario o fedatario de la Sunarp de la norma que aprueba la ejecución de la expropiación y de la constancia de consignación de pago a la junta de propietarios.

Si la transferencia comprende parte del inmueble se acompañará, además, la constancia del verificador catastral de que las áreas excluidas e independizadas no afectan el uso esencial del predio, a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo N° 1192.

No será exigible la inscripción de la modificación del Reglamento Interno, al momento de calificar la inscripción de la expropiación.

**6.3. DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO**

**6.3.1. Anotación preventiva del inicio del proceso de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado**

Para la anotación preventiva a que se refiere el artículo 41.2 del Decreto Legislativo N° 1192, basta la presentación del oficio dirigido al registrador en el que se precise el número de la partida del inmueble objeto de transferencia.

Si en la partida registral del inmueble objeto de anotación consta la existencia de duplicidad, dicha circunstancia no impide la anotación preventiva, sin perjuicio que el registrador deba comunicar tal situación al solicitante, extendiendo además una anotación de correlación en la partida duplicada.

**6.3.2. Efectos de la anotación preventiva**

La anotación preventiva otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento registral posterior. No impide la inscripción de actos en la partida registral.

**6.3.3. Inscripción de la transferencia**

La inscripción de la transferencia de inmuebles inscritos a favor del Estado se realiza por el solo mérito de la solicitud formulada por el funcionario competente acreditado ante Sunarp, acompañada de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

Cuando la transferencia comprenda solo parte del inmueble, además debe adjuntarse los planos perimétrico y de ubicación georeferenciados a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales suscritos por verificador catastral con su correspondiente memoria descriptiva, tanto del área a independizar como del área remanente, salvo lo dispuesto en la cuarta disposición complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En estos casos, las cargas y gravámenes que no hubieran sido levantadas como consecuencia de la sustitución a que se refiere el artículo 41.4 del Decreto Legislativo N° 1192 serán trasladadas a la partida independizada.

No será exigible en sede registral la sustitución de las cargas y gravámenes, salvo que se trate de una medida cautelar de no innovar, en cuyo caso, a efectos de inscribir la transferencia se requerirá la previa cancelación de dicha medida.

**6.3.4. Existencia de duplicidad en transferencia de inmuebles de propiedad del Estado**

1. Cuando en la partida del inmueble materia de transferencia consta la anotación de duplicidad entre inmuebles de propiedad del Estado, aun cuando el procedimiento hubiere concluido por oposición, el registrador requerirá al solicitante que, previamente, cualquiera de los titulares de las partidas involucradas solicite el cierre y cancelación de la partida menos antigua en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 1202.

Presentada la solicitud vía reingreso, el registrador procederá al cierre y cancelación de la partida menos antigua y, de ser el caso, a correlacionar los asientos registrales. Si la partida materia de transferencia fuera la más antigua debe efectuar la inscripción; en caso contrario, debe requerir la presentación de la resolución aclaratoria correspondiente a fin de adecuarla a los antecedentes registrales de la partida subsistente.

Cuando la superposición es detectada en el procedimiento de inscripción, el registrador comunicará a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la existencia de la duplicidad detectada, sin perjuicio de inscribir la transferencia. Si dicha partida se cerrara, en aplicación del citado artículo 6, podrá inscribirse la aclaratoria de la resolución de transferencia en la partida subsistente.

1. Cuando en la partida del inmueble materia de transferencia consta la anotación de duplicidad con inmuebles de propiedad particular, aun cuando el procedimiento hubiere concluido por oposición, no procede la inscripción de la transferencia, salvo que el solicitante presente declaración jurada en la que señale de manera expresa la existencia de acuerdo entre las partes que resuelva la duplicidad, sentencia firme o laudo arbitral favorable al Estado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior resulta aplicable, también, cuando la superposición es detectada en el procedimiento de inscripción de la transferencia.

**VII. RESPONSABILIDAD**

Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva, las instancias registrales (Registradores Públicos y Vocales del Tribunal Registral), los Gerentes y coordinadores de Propiedad Inmueble de todas las zonas registrales, así como los Jefes de la Unidades Registrales de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

**VIII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**8.1. Aplicación supletoria**

En todo lo no previsto en el Decreto Legislativo N° 1192 y la presente directiva, se aplican las disposiciones establecidas en el Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**ANEXO A**

**(FORMATO DE OFICIO)**

*“Año de la Diversificación Productiva y del Fortalecimiento de la Educación"*

Lugar y fecha

**OFICIO Nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Señor registrador del Registro de Predios de la oficina registral …….

**Nombre, cargo y entidad del funcionario acreditado por el sujeto activo[[1]](#footnote-1):**

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

**Rogatoria:**

Anotación preventiva del inicio del trato directo a que se refiere el artículo 16.2 del Decreto Legislativo N° 1192.

**Documento que se acompaña:**

Copia certificada del cargo de notificación de la comunicación efectuada, con lo que acredito haber notificado a todos quienes ostentan la calidad de sujeto pasivo y ocupante del predio y que dicha notificación ha sido efectuada cumpliendo con todos los requisitos y formalidades legales previstos para tal diligencia.

**Número de partida del predio[[2]](#footnote-2):**

……………………………………………………………………………………………

1. En los casos en que la anotación preventiva sea solicitada por el inversionista privado al que se refiere el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 1192, además del nombre, tipo y documento de identidad y domicilio del representante legal, debe consignar el número de partida y oficina registral en la que constan sus facultades y acompañar el anexo 6 – D. Leg. 1192, aprobado por Resolución …. [↑](#footnote-ref-1)
2. En caso de solicitudes de presentación masiva, puede acompañar la relación de las partidas mediante una hoja adicional. [↑](#footnote-ref-2)