



Resolución Ministerial

N°0479-2019-JUS

Lima, 30 DIC. 2019

VISTOS, el Informe Técnico N° 001-2019-JUS/GT Reglamento D. Leg. 1209, del Grupo de Trabajo encargado de elaborar el Proyecto de Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, creado mediante Resolución Viceministerial N° 019-2018-JUS-VMJ; el Informe Legal N° 398-2019-JUS/DGDNCR, de la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria; y, el Informe N° 1161-2019-JUS/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1209, se estableció el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios. Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Final de dicha norma encargó en el Poder Ejecutivo su reglamentación;

Que, para tal fin, mediante Resolución Viceministerial N° 019-2018-JUS-VMJ se conformó un Grupo de Trabajo encargado de elaborar la propuesta de Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios;

Que, el citado Grupo de Trabajo elaboró el proyecto de Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, el cual fue sometido a consideración del Viceministerio de Justicia mediante el documento de vistos;

Que, la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria, mediante el documento de vistos, ha señalado que el Proyecto de Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, es viable y cumple con los requisitos de calidad normativa y técnica legislativa;

Que, atendiendo a la naturaleza del proyecto normativo corresponde disponer su publicación en el Portal Institucional del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en el que se mantendrá por un plazo de treinta (30) días calendario, a fin que



las entidades públicas, privadas y la ciudadanía en general alcancen sus opiniones, comentarios y/o sugerencias por vía electrónica o en mesa de partes del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con atención a la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria, según lo establecido en el artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 29809, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos; el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2009-JUS; y, el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2017-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la publicación del Proyecto de Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, el Decreto Supremo que lo aprueba y su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (www.gob.pe/minjus).

Artículo 2.- Establecer un plazo de treinta (30) días calendario a partir del día siguiente de la publicación de la presente Resolución, para recibir las sugerencias, comentarios o recomendaciones de las entidades públicas, instituciones privadas, organizaciones de la sociedad civil, así como de las personas naturales en general.

Artículo 3.- Las sugerencias, comentarios o recomendaciones podrán ser presentadas en Mesa de Partes del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, ubicada en Calle Scipión Llona N° 350 - distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, o a través del correo electrónico asesoriadgdnrc@minjus.gob.pe, con atención a la servidora Nilda Teodora Sullón Barreto.

Artículo 4.- La Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria procesa y sistematiza las sugerencias, comentarios o recomendaciones que se formulan conforme a lo establecido en los artículos 2 y 3 de la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese

ANA TERESA REVILLA VERGARA
Ministra de Justicia y Derechos Humanos





Decreto Supremo

APRUEBA EL REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES EN EL REGISTRO DE PREDIOS

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1209, se estableció el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios. Asimismo, la Primera Disposición Complementaria Final de dicha norma encargó en el Poder Ejecutivo su reglamentación;

Que, de conformidad con el inciso 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú, es atribución del Presidente de la República el reglamentar las leyes; asimismo, el numeral 1 del artículo 6 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, señala que es función del Poder Ejecutivo el reglamentar las leyes;

Que, en este sentido, es necesario aprobar el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, a fin de precisar las disposiciones para su cumplimiento;

De conformidad con el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; y, el Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación

Apruébase el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, que en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.



Artículo 2.- Publicación

Publícase el presente Decreto Supremo, su Exposición de Motivos y su Anexo en el Portal Web del Estado Peruano (www.peru.gob.pe) y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (www.gob.pe/minjus), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Financiamiento

La implementación de la presente norma, en el caso de entidades públicas, se financia con cargo a su presupuesto institucional, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 4.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y por la Ministra de Justicia y Derechos Humanos.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima a los



PROYECTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De la práctica administrativa se ha podido comprobar que el mecanismo de inmatriculación ha sido utilizado, en algunos casos, en forma indiscriminada generando situaciones de afectación del derecho de propiedad de terceros, superposiciones y duplicidades de trámites que en muchos casos ha provocado fraudes, razón por la cual el Poder Ejecutivo en uso de las facultades otorgadas por el Congreso de la República promulgó el Decreto Legislativo N° 1209, que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, cuya vigencia será al día siguiente de la publicación de su Reglamento, de acuerdo a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada norma.

El Proyecto de Reglamento incorpora mecanismos de seguridad a fin de evitar enervar el derecho de propiedad del titular y disminuyendo drásticamente el riesgo de superposiciones, respecto a predios inscritos con anterioridad, en concordancia con el objeto del Decreto Legislativo N° 1209.

El Proyecto de Reglamento ha sido escrupuloso en la descripción de los requisitos para realizar la inmatriculación, hecho que permitirá que los usuarios adecuen correctamente sus pedidos a la presentación del referido trámite registral. Asimismo, resuelve adecuadamente situaciones de incertidumbre que no habían sido previstas en el artículo 2018 del Código Civil.

En esa misma línea se han efectuado las concordancias correspondientes entre el Decreto Legislativo 1209 y la propuesta del Reglamento,

El Proyecto de Reglamento ha previsto expresamente los casos de inmatriculación de predios excluidos del nuevo procedimiento que se reglamenta, los cuales seguirán procedimientos específicos de inmatriculación, en el que interviene una autoridad estatal o notario que otorga, en cierta medida, las garantías mínimas que individualice el predio de manera correcta y que no resulte atentatorio del derecho de propiedad de los colindantes.

Se han establecido las reglas para la acreditación de la antigüedad del título, asumiéndose que cuando el título que sustenta el procedimiento de inmatriculación ya cuenta con una antigüedad mayor o igual a cinco (5) años, no se requiere pluralidad de títulos para sustentar la referida solicitud. A tal efecto, el cómputo de la antigüedad se efectúa tomando en consideración la fecha cierta del título en el cual conste la adquisición, salvo el caso del testamento, cuyo plazo se cuenta a partir del fallecimiento del testador. En este último supuesto, en el testamento debe encontrarse individualizado el predio objeto de inmatriculación. Lo que se pretende con dichas reglas es introducir criterios razonables a fin de otorgar mayor predictibilidad a los usuarios del sistema registral.

El Proyecto de Reglamento también ha previsto disposiciones en cuanto a la anotación preventiva de inmatriculación, definiéndose como aquel asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad publicitar la eventual incorporación de un predio al Registro, a fin que los terceros legitimados puedan formular oposición, cabe señalar que el plazo de la anotación preventiva se ha estimado en noventa (90) días hábiles, contados desde su extensión.



Para la anotación preventiva, será necesario que se presente ante el Registro de Predios el título o títulos por un período ininterrumpido de cinco (5) años, planos de ubicación y perimétrico del predio, con la correspondiente memoria descriptiva, elaborados y suscritos por el verificador catastral, conforme a las especificaciones previstas en el Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, constancia de posesión actual y otros requisitos recogidos en normas especiales, como el caso de inmatriculación de predios eriazos.

En el caso de la inmatriculación del predio y las notificaciones que se deben realizar en forma posterior, a la extensión del asiento de anotación preventiva, resulta importante la participación del verificador catastral, quien está facultado para intervenir en el procedimiento de inmatriculación; así como en los procedimientos de superposiciones.

Se han regulado las notificaciones personales, las notificaciones mediante carteles en los predios, así como las publicaciones en los diarios, luego de extendido el asiento de inmatriculación; estableciéndose además los requisitos y características para efectuar las notificaciones. En lo referente a las notificaciones personales, se han establecido reglas específicas dependiendo de la situación jurídica del predio colindante y, de si este se encuentra o no ocupado, preservando en todo caso el derecho - a ser notificados- de los titulares registrales colindantes.

Del mismo modo, se ha establecido la forma, plazos y requisitos para que se puedan presentar las oposiciones de aquellas personas que se consideran afectadas en su derecho de propiedad ante una eventual inmatriculación; habiéndose previsto además las consecuencias y efectos de la oposición declarada fundada y en los casos que se desestime dicha oposición.

Cabe resaltar que el Proyecto de Reglamento ha tenido por conveniente regular los procedimientos para solucionar los casos de inexactitudes registrales y superposiciones gráficas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7, literal b) del Decreto Legislativo N° 1209.

Al respecto se han previsto dos supuestos de rectificación ante el Registro y con intervención del verificador catastral:

- a) Cuando el área, linderos o medidas perimétricas reales del predio discrepen de los consignados en los antecedentes registrales, siempre que el ámbito gráfico del predio rectificado se encuentre dentro del predio inscrito.
- b) Cuando la ubicación gráfica de uno o más lotes urbanos, que no forman parte de una habilitación urbana inscrita, no concuerde con la realidad física, siempre que no se modifique el área, linderos o medidas perimétricas, ni se afecte derechos inscritos o área de vía pública.

Adicionalmente, se ha recogido una solución otorgada jurisprudencialmente a los casos en los cuales el predio inscrito carece de planos en sus antecedentes registrales o que



teniéndolos no se encuentran georeferenciados¹, permitiendo la inscripción de los planos georeferenciados, siempre que el área, linderos, medidas perimétricas y ubicación del predio no sufran variación alguna; y, no se afecte derechos de colindantes inscritos.

IMPACTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El Proyecto de Reglamento implica la modificación de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

Asimismo, se hace necesario la emisión de Directivas a aprobarse por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como las modificaciones a las directivas vigentes sobre verificadores catastrales que coadyuven al cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Legislativo N° 1209 y el Proyecto de Reglamento.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Con el Proyecto de Reglamento se busca reducir los conflictos sobre derechos de propiedad, así como reducir el número de usuarios que tengan que acudir a procesos judiciales, a fin de dilucidar el derecho de propiedad, disminuyendo así los costos de transacción ex post.

La implementación de las medidas establecidas en el presente Reglamento, se financian con cargo al presupuesto de los pliegos involucrados, sin demandar recursos adicionales al tesoro público.



¹ Situación motivada por la falta de obligatoriedad de presentar planos para la inmatriculación hasta antes de 1989, lo que da lugar a eventuales inscripciones sobre áreas inscritas.

**REGLAMENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1209, DECRETO LEGISLATIVO
QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA INMATRICULACIÓN DE
PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES EN EL REGISTRO DE
PREDIOS**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones contempladas en el Decreto Legislativo N° 1209, Decreto Legislativo que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el Registro de Predios, en adelante Decreto Legislativo.

Artículo 2. Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad viabilizar la implementación del procedimiento de inmatriculación, el cual busca otorgar mayor seguridad jurídica y evitar conflictos sobre el derecho de propiedad.

Artículo 3. Definiciones

Para efectos del presente Reglamento, se consideran las siguientes definiciones:

1. **Constancia de posesión:** Documento que acredita la posesión del predio a anotarse preventivamente, otorgado por la Municipalidad respectiva, el Notario o, en su defecto, por el Juez de Paz en las circunscripciones donde no se cuente con una notaría, conforme a lo regulado en la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz. La descripción del predio debe guardar correspondencia con la que obra en el título.
2. **Anotación preventiva de inmatriculación:** Asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad publicitar la eventual incorporación de un predio al Registro, a fin que los terceros legitimados puedan formular oposición.
3. **Inmatriculación:** La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio.
4. **Duplicidad de partidas o superposición:** Situación producida en el Registro de Predios cuando se abre más de una partida registral para el mismo bien inmueble. También se entiende como duplicidad la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
5. **Verificador Catastral:** Persona inscrita en el Índice del Verificador Catastral a cargo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, facultada para intervenir en el procedimiento de inmatriculación regulado en el presente Reglamento, así como en el saneamiento de superposiciones, comprendidas o no en un procedimiento de inmatriculación.



6. **Diario:** Sistema informático presente en cada Oficina Registral, el cual permite consignar de manera cronológica la presentación de los títulos conforme a los requisitos previstos en el Reglamento General de los Registros Públicos, y demás normas reglamentarias.

7. **Poseedor:** Es el ocupante del predio. Se entiende por ocupante a quien habita en el predio o se encuentra en aquel ejerciendo alguna actividad.

8. **Superposición Gráfica:** Es aquella visualizada solo en la Base Gráfica Registral o al comparar el polígono en consulta con la información contenida en aquella.

Artículo 4. Supuestos excluidos del Decreto Legislativo

De acuerdo al párrafo 3.2 del Decreto Legislativo, se encuentran excluidos de la aplicación de dicha norma, los siguientes casos:

1. Sentencia judicial de formación de títulos supletorios o de prescripción adquisitiva de dominio.
2. Declaración notarial de prescripción adquisitiva o de formación de título supletorio, al amparo de la 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 y la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.
3. Actas de colindancia, en el caso de inmatriculación del territorio de comunidades campesinas.
4. Resolución judicial de adjudicación del predio por remate o por partición.
5. Los procedimientos de inmatriculación regulados en el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales; y, el 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.
6. Otros procedimientos de carácter especial para la primera inscripción de dominio de un predio.

Artículo 5. Reglas para acreditar la antigüedad del título

Para acreditar los cinco (5) años de antigüedad del título a efectos de la inmatriculación regulada en el Decreto Legislativo, se aplican las siguientes reglas:

1. Cuando el título que sustenta la solicitud de inmatriculación cuenta con una antigüedad mayor o igual a cinco (5) años, no se requiere pluralidad de títulos para sustentar la referida solicitud.

2. El cómputo de la antigüedad se efectúa tomando en consideración la fecha cierta del título en el cual conste la adquisición, salvo el caso del testamento, cuyo plazo se cuenta a partir de la fecha del fallecimiento del testador. En este último supuesto, en el testamento debe encontrarse individualizado el predio objeto de inmatriculación.



Artículo 6. Cómputo de plazos

Para el cómputo de los plazos establecidos en el presente Reglamento se aplica lo previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

CAPÍTULO II ANOTACIÓN PREVENTIVA

Artículo 7. Trámite y requisitos de la solicitud de anotación preventiva de inmatriculación

El procedimiento se inicia con la presentación de la solicitud de anotación preventiva de inmatriculación, a la cual se acompaña los siguientes documentos:

1. Título o títulos por un periodo ininterrumpido de cinco (5) años.
2. Planos de ubicación y perimétrico del predio con la correspondiente memoria descriptiva, elaborados y suscritos por verificador catastral, conforme a las especificaciones previstas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
3. Constancia de posesión.

Artículo 8. Informe de Catastro

En el Informe de Catastro, emitido por el verificador catastral, se determinan los siguientes aspectos:

1. Si el predio que se pretende anotar preventivamente se superpone total o parcialmente sobre otro predio inscrito.
2. Si todos los predios colindantes al predio materia de anotación preventiva se encuentran inscritos.
3. El número de partida registral de los predios colindantes al predio materia de anotación preventiva, cuando corresponda.
4. Otros, según reglamento o directivas de SUNARP.

Artículo 9. Contenido del Asiento de Anotación Preventiva

9.1 En el asiento de anotación preventiva consta, cuando corresponda, además de los datos exigidos por el Reglamento General de los Registros Públicos para el contenido general del asiento de inscripción, lo siguiente:

1. La circunstancia que no todos los predios colindantes al predio materia de anotación preventiva se encuentran inscritos.
2. El nombre, tipo y número de documento de identidad de los titulares registrales de los predios colindantes al predio materia de anotación preventiva. Tratándose de personas



jurídicas, la denominación o razón social, el número de la partida registral y la Oficina Registral correspondiente.

9.2 No se aplica lo dispuesto en el inciso 2 del numeral 9.1 cuando los predios colindantes se encuentran sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o sean predios en copropiedad con más de dos (2) titulares. En su lugar se consignará la frase “en copropiedad o sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común”.

Artículo 10. Plazo de Vigencia de la Anotación Preventiva

La anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de noventa (90) días hábiles contados desde su extensión.

Artículo 11. Entrega de la anotación de inscripción al solicitante

Efectuada la anotación preventiva de inmatriculación, se entrega al solicitante la correspondiente anotación de inscripción acompañada de copia del informe de catastro y del gráfico del predio objeto de inmatriculación y sus colindantes.

CAPÍTULO III ACTUACIONES DEL VERIFICADOR CATASTRAL

Artículo 12. Notificación Personal

El verificador catastral efectúa la notificación personal a que se refiere el numeral 9.1 del artículo 9 del Decreto Legislativo, dentro de los quince (15) días hábiles de extendida la anotación preventiva, conforme a los siguientes supuestos:

12.1 Cuando el predio colindante está inscrito y haya identidad entre el titular registral y el ocupante del predio, la notificación se efectúa en el predio.

12.2 Cuando el predio colindante está inscrito y no hay identidad entre el titular registral y el ocupante del predio, la notificación se efectúa en el predio al ocupante y al titular registral en el domicilio que conste en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC cuando el titular es persona natural; o, en el domicilio fiscal que conste en el portal institucional de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, cuando el titular es persona jurídica

12.3 Cuando el predio colindante está inscrito y no exista ocupante, la notificación se efectúa en el domicilio que conste en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC cuando el titular es persona natural; o, en el domicilio fiscal que conste en el portal institucional de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria – SUNAT, cuando el titular es persona jurídica.



12.4 Cuando el predio colindante no se encuentra inscrito se notifica a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y, además de ser el caso, al ocupante en el mismo predio.

12.5 La notificación personal se realiza hasta antes de la publicación en el diario oficial El Peruano o en otro diario de mayor circulación.

Artículo 13. Publicación y características del cartel

13.1 Dentro del plazo establecido en el primer párrafo del artículo 12, el verificador catastral coloca un cartel en el frontis principal o lugar visible dentro del predio.

13.2 El cartel debe tener las dimensiones que permita ser advertido por cualquier persona, y mantenerse en el predio durante el plazo mínimo de treinta (30) días calendario.

13.3 El cartel contiene la siguiente información:

1. Nombre completo de la persona natural o jurídica a cuyo favor se extendió la anotación preventiva de inmatriculación.
2. Número de la partida y Oficina Registral en la cual figure la anotación preventiva de inmatriculación.
3. Área o extensión superficial del predio materia de anotación preventiva.
4. Plazo para que los interesados puedan formular oposición.

Artículo 14. Publicación en diarios

14.1 El aviso a publicar en los diarios contiene la información descrita en el artículo 15, se publica por única vez, tanto en el diario oficial El Peruano así como en otro de mayor circulación de la zona en la cual se encuentra ubicado el predio objeto de inmatriculación.

14.2 La publicación en los diarios se realiza dentro del plazo de treinta (30) días hábiles de extendida la anotación preventiva.

14.3. Las publicaciones previstas en el presente artículo, suplen los casos de notificaciones defectuosas o infructuosas en los supuestos regulados en el artículo 12.

Artículo 15. Contenido de las notificaciones y publicaciones

Las notificaciones personales y las publicaciones en los diarios contienen los siguientes datos:

1. Nombre de la persona natural o jurídica a cuyo favor se extiende la anotación preventiva de inmatriculación.



2. Nombre de los titulares registrales de los predios colindantes, si los hubiera, salvo que aquellos se encuentren sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común o sean predios en copropiedad con más de dos (2) titulares. En su lugar se consignará la frase "en copropiedad o sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común".
3. Número de la partida registral con la indicación del área superficial y los datos que permitan ubicar el inmueble. Tratándose de predios urbanos: calle, numeración, lote, manzana, etapa, zona, sector o grupo; y, en caso de predios rurales: nombre del predio, sector, valle, según corresponda. En ambos casos, se precisa el distrito, la provincia y el departamento.
4. Plazo para que los interesados puedan formular la oposición.

CAPÍTULO IV OPOSICIÓN

Artículo 16. Plazo y requisitos para formular oposición

Las personas facultadas descritas en el artículo 10 del Decreto Legislativo pueden formular oposición a través de la oficina del Diario de la SUNARP, hasta los treinta (30) días hábiles posteriores a la última publicación en los diarios a que hace referencia el artículo 14 del presente Reglamento, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. Para el caso del titular dominial de un predio inscrito, basta que consigne el número de la partida registral con la que acuse superposición total o parcial, salvo que su derecho no se encuentre inscrito, en cuyo caso debe acompañar el instrumento público correspondiente, otorgado por el titular registral.
2. Para el caso del titular dominial de un predio no inscrito, además de presentar el instrumento público que acredite su titularidad, debe acompañar los planos perimétrico y de ubicación, así como acreditar su posesión, de conformidad con el inciso 3 del artículo 7 del presente Reglamento.
3. Para el caso de la oposición formulada por una Comunidad Campesina, cuando el predio objeto de inmatriculación comprenda el área en controversia a que se refiere la Ley N° 24657, Declaran de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, basta la indicación de la partida donde se encuentra inscrito el territorio de la Comunidad en cuyo título archivado conste el plano del área en controversia.
4. Para el caso de predios incautados, decomisados o con proceso de pérdida de dominio, basta el oficio del Programa Nacional de Bienes Incautados - PRONABI, con la indicación del número de partida registral, salvo se trate de un bien no registrado, en cuyo caso debe acompañar los planos perimétrico y de ubicación.
5. Para el caso de los predios de las entidades públicas a que se refiere el literal d) del artículo 10 del Decreto Legislativo, se adjunta el oficio de la entidad competente con la indicación del número de la partida registral, salvo se trate de un bien no registrado, en



cuyo caso se acompaña la documentación que acredite su titularidad y los planos perimétrico y de ubicación.

Artículo 17. Oposición infundada

17.1 El registrador declara infundada la oposición, en decisión inapelable, en los siguientes casos:

1. Cuando no se cumpla con los requisitos, previstos en el artículo 16 del presente Reglamento.
2. Cuando el área de catastro establezca la inexistencia de superposición.

17.2 La decisión que declara infundada la oposición se entiende notificada desde el día en que se pone a disposición del opositor la respectiva esuela en la mesa de partes de la Oficina Registral correspondiente.

Artículo 18. Efectos de la oposición fundada

18.1 El registrador cancela la anotación preventiva de inmatriculación y, salvo en el caso del numeral 2 del artículo 16, extiende la anotación de cierre de la partida registral.

18.2 En el caso del numeral 2 del artículo 16 del presente Reglamento, se mantiene abierta la partida por el plazo de seis (6) meses contados desde el día siguiente de la fecha de extensión del asiento de cancelación de la anotación preventiva, a efectos de la anotación de demanda que pudiera interponer quien solicitó la anotación preventiva cancelada o el opositor.

18.3 Transcurrido el plazo antes mencionado, sin que se haya presentado en la Oficina Registral ninguna medida cautelar de anotación de demanda, el solicitante de la anotación preventiva cancelada puede, dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a dicho plazo, solicitar nuevamente la anotación preventiva de inmatriculación en mérito a la documentación obrante en el título archivado, acogiéndose al procedimiento simplificado previsto en el artículo siguiente.

Artículo 19. Procedimiento simplificado de inmatriculación

19.1 Extendida la anotación preventiva solicitada en el plazo a que se refiere el numeral 18.3, el verificador catastral efectúa la notificación personal al opositor dentro de los quince (15) días hábiles de extendida la anotación preventiva en el domicilio señalado por aquel en su escrito de oposición.

19.2 El opositor que cuente con medida cautelar concedida puede, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación, presentar la solicitud para la inscripción de dicha medida cautelar, acompañando los partes judiciales que incluyan, además del oficio dirigido por el juez al registrador, copias certificadas de la demanda, del auto admisorio y de la resolución que concede la medida cautelar. Al extender el asiento de inscripción de



la medida cautelar, el registrador cancela de oficio la anotación preventiva de inmatriculación.

19.3 Dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva y transcurrido el plazo para solicitar la inscripción de la medida cautelar a que se refiere el párrafo anterior, sin que haya sido presentada o, habiéndose presentado hubiera sido denegada en sede registral, el interesado solicita la conversión a inscripción definitiva de la inmatriculación, acompañando a su solicitud la copia certificada por fedatario de Sunarp del cargo de notificación correspondiente y la declaración jurada del verificador, con firma certificada notarialmente, declarando que la notificación se realizó cumpliendo las formalidades previstas en los numerales 21.3, 21.4 y 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

Artículo 20.- Efectos de la oposición fundada que solo afecta parte del predio

La oposición declarada fundada por la existencia de superposición parcial será notificada al titular registral de la anotación preventiva, quien podrá variar su rogatoria solicitando la conversión solo respecto al área no superpuesta.

CAPÍTULO V CONVERSIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA A INSCRIPCIÓN DEFINITIVA DE INMATRICULACIÓN

Artículo 21.- Trámite y requisitos de la solicitud de conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva de inmatriculación

La solicitud de conversión a inscripción definitiva de inmatriculación, señalando el número de partida registral donde consta la anotación preventiva, se presenta dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, acompañando los siguientes documentos:

1. Copia simple de las publicaciones efectuadas en el diario oficial El Peruano y en otro diario de mayor circulación.
2. Copia certificada por notario o fedatario de la Oficina Registral del cargo de notificación a la SBN, cuando corresponda.
3. Declaración Jurada suscrita por el verificador catastral, la cual señale que las notificaciones personales y las publicaciones realizadas mediante carteles, se efectuaron cumpliendo las formalidades previstas en el presente Reglamento.
4. Fotografía del predio que acredite la publicación por cartel.

Artículo 22.- Solicitud de conversión de la anotación preventiva a definitiva sobre parte del predio anotado preventivamente

22.1 Cuando la conversión a definitiva proceda respecto a una parte del predio anotado preventivamente, el solicitante debe variar su rogatoria, restringiéndola a la parte no



superpuesta, conforme a lo regulado por el artículo 20 del presente Reglamento, acompañando los nuevos planos y correspondiente memoria descriptiva.

22.2 La falta de presentación de los planos a que se refiere el numeral 22.1 no da lugar a la tacheta especial a que se refiere el Reglamento General de los Registros Públicos.

CAPÍTULO VI MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES Y SUPERPOSICIONES GRÁFICAS

Artículo 23.- Inexactitudes registrales

Las inexactitudes registrales a que se refiere el primer párrafo del artículo 7 del Decreto Legislativo, se resuelven mediante el procedimiento previsto en su literal a), siempre que se trate de predios urbanos o ubicados en áreas de expansión urbana.

Artículo 24.- Supuestos de rectificación de inexactitudes registrales y superposiciones gráficas

Procede la rectificación de inexactitudes registrales o superposiciones gráficas a solicitud de parte, con la intervención de un verificador catastral, en los siguientes supuestos:

24.1 Cuando el área, linderos o medidas perimétricas reales del predio discrepen de los consignados en los antecedentes registrales, siempre que el ámbito gráfico del predio rectificado se encuentre dentro del predio inscrito.

24.2 Cuando la ubicación gráfica de uno o más lotes urbanos, que no forman parte de una habilitación urbana inscrita, no concuerde con la realidad física, siempre que no se modifique el área, linderos o medidas perimétricas, ni se afecte derechos inscritos o área de vía pública.

El presupuesto exigido en cada caso debe ser verificado por el área de catastro.

Artículo 25.- Requisitos para la rectificación de áreas, medidas y linderos cuando la rectificación recaiga dentro del polígono inscrito

Para la inscripción de la rectificación en el supuesto previsto en el numeral 24.1 del artículo 24, se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Parte notarial de la escritura pública unilateral otorgada por el titular registral.
- b) Planos de ubicación y perimétrico, acompañados de la correspondiente memoria descriptiva, suscritos por verificador catastral.



Artículo 26.- Requisitos para la rectificación de ubicación de predio urbano

26.1 Para la inscripción de la rectificación en el supuesto previsto en el numeral 24.2 del artículo 24, se requiere la presentación de la solicitud del titular registral con firma certificada por notario, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Declaración jurada del verificador catastral que señale que la rectificación no afecta derechos inscritos ni área de vía pública.
- b) Planos de ubicación y perimétrico del lote cuya ubicación se desea rectificar, acompañados de la correspondiente memoria descriptiva, suscritos por verificador catastral.
- c) Certificado de numeración municipal.

26.2 La rogatoria comprende, además de la rectificación, la inscripción del certificado de numeración, salvo reserva expresa.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Incorporación de planos georreferenciados respecto de predios inscritos

1. El titular registral de un predio inscrito que carezca de planos en sus antecedentes registrales o cuyo plano no se encuentre georreferenciado, puede solicitar la inscripción del plano georreferenciado del predio, siempre que se cumplan los siguientes supuestos:
 - a) El área, linderos, medidas perimétricas y ubicación del predio no sufran variación alguna; y,
 - b) No se afecte derechos de colindantes inscritos.

La concurrencia de ambos requisitos debe ser verificada con certeza por el área de catastro, contrastándola con la información literal o gráfica obrante en los antecedentes registrales.

2. Para la inscripción a que se refiere el numeral anterior debe presentarse los siguientes documentos:
 - a) La solicitud del titular registral con firma certificada notarialmente.
 - b) Los planos de ubicación y perimétrico georreferenciados a la red geodésica nacional, con datum y proyección en coordenadas oficiales, suscritos por el verificador catastral.
 - c) La declaración jurada del verificador catastral con firma certificada notarialmente, señalando que los planos presentados guardan correspondencia plena con el predio inscrito y no afecta derechos de colindantes inscritos.

SEGUNDA.- Acciones a cargo del Consejo Nacional de Catastro

El Consejo Nacional de Catastro implementa las acciones necesarias a fin de incrementar el número de verificadores catastrales para el cumplimiento de las nuevas funciones



asignadas en el Decreto Legislativo y demás normas que requieran de la intervención de dichos profesionales.

TERCERA.- Cursos de capacitación para el acceso al índice de verificador catastral

La Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP realiza dos (2) convocatorias al año, como mínimo, para los cursos de capacitación a nivel nacional que permitan el acceso de los profesionales al índice de verificador catastral.

En el plazo máximo de treinta días calendario, contados a partir de la publicación de la presente norma, la Secretaría Técnica del SNCP inicia la convocatoria a los cursos de capacitación a que se refiere el párrafo anterior.

CUARTA.- Emisión de disposiciones por parte de SUNARP y del Consejo Nacional de Catastro

La SUNARP y el Consejo Nacional de Catastro emiten las disposiciones necesarias para viabilizar la aplicación del Decreto Legislativo y del presente Reglamento.

QUINTA.- Derechos Registrales

El cobro de derechos registrales derivados de los servicios previstos en el presente Reglamento se rige por las tasas registrales vigentes.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- Normativa aplicable a títulos en trámite

Los títulos presentados antes de la vigencia del presente Reglamento se tramitan conforme a la normativa anterior.

