

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE INGENIERÍA ECONÓMICA Y CIENCIAS SOCIALES



**LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS – SUNARP Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y  
SOCIAL: DEPARTAMENTO DE LIMA, PERÍODO 2005 – 2009**

**TESIS**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN GESTIÓN Y  
DESARROLLO**

**ELABORADO POR**

**ANTONIO MIRRIL RAMOS BERNAOLA**

**LIMA, PERÚ**

**2011**

## **DEDICATORIA**

### **DEDICATORIA:**

**A María Rosario, mi esposa y compañera que siempre está a mi lado compartiendo retos, y a mis hijos Ginno y Arturo, que son mi motivación y horizonte para seguir esforzándome.**

## **AGRADECIMIENTO**

El presente estudio culmina una etapa, pero abre otra, en que el honor y el prestigio de la Universidad Nacional de Ingeniería, serán defendidos con el esfuerzo, la dedicación y los conocimientos adquiridos en la Maestría.

Agradecimiento a los profesores de la Maestría, que nos transmitieron sus apreciados conocimientos y los sólidos fundamentos en el campo económico y de gestión pública. De ellos, un agradecimiento al MG. Sergio Cuentas Vargas, por orientarme y asesorarme adecuadamente para la presentación del estudio y también un agradecimiento especial al doctor Víctor Félix García Gonzales, por transmitirme, con esa capacidad de maestro, los conocimientos y la técnica metodológica para desarrollar el estudio y motivarme para continuar posteriormente con investigaciones futuras, respecto al tema.

Agradecer asimismo, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, institución de gran importancia que facilita la actividad económica del país, promoviendo el desarrollo económico y social. Dentro de ella, agradecer a los trabajadores, Econ. Luz Cayetano Fernández; Lic. Elizabeth Neyra Zumaeta; Eco. Lizzet Villafuerte Huincho y al Lic. Raul Flores Casafranca, del área de Presupuesto y Desarrollo, que de una forma u otra me prestaron apoyo con la información necesaria para la sustentación de la tesis.

## INTRODUCCION

El proceso de migración de los habitantes del campo a la ciudad iniciado hace aproximadamente sesenta años, y los diversos acontecimientos producidos para la atención de las múltiples necesidades provocadas por tales migraciones, fue cambiando sistemáticamente la actitud de la sociedad. Dicho cambio implicó que la población urbana y rural modifique su composición estructural, significativamente. Esto quiere decir, por ejemplo, que en el año 1940 la población del área rural constituía el 65% de la población total, y la población urbana el 35%; en tanto que en el año 2007 el área urbana constituía el 76% y la rural el 24%, de la población total<sup>1</sup>.

De acuerdo a investigaciones realizadas, en el Perú el 53% de los habitantes de la ciudad y el 81% de los del campo ocupan viviendas extralegales<sup>2</sup>.

Esta situación ha derivado en la existencia de mayores necesidades de viviendas de los migrantes en el área urbana de las ciudades, incluyendo por supuesto el Departamento de Lima, que fueron atendidas por los propios necesitados, en su gran mayoría por procedimientos extralegales (invasiones y otros), que ante la falta de eficiencia de las Municipalidades obligó posteriormente al gobierno central a tomar decisiones y aplicar políticas de regularización o formalización de la tenencia de los predios, otorgando títulos de propiedad para formalizar los derechos de propiedad.

---

<sup>1</sup> INEI: Compendio Estadístico 2010, Edición de bolsillo, Población Censada pág. 50,51 y 52.

<sup>2</sup> DE SOTO, HERNANDO: El Misterio del Capital; Ediciones Península; Barcelona-España; Año 2000; segundo párrafo, pág 43.

Dichos títulos de propiedad que regularizan los derechos de propiedad para las áreas urbanas y rurales son entregados por el Estado (debidamente inscritos en los registros públicos) a través de la entidad creada especialmente para ello, como es el caso en la actualidad, de la Comisión para la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Es importante señalar que la COFOPRI, al formalizar la titulación de los predios, los incorpora al mercado formal de inmuebles, precisando que todos los operadores de dicho mercado, acuden obligatoriamente a los registros públicos para realizar cualquier operación de compra venta de predios, para verificar la titularidad del bien o inscribir la hipoteca en caso que requiera solicitar créditos en el sistema financiero y bancario.

Es de observar que los registros públicos, representado institucionalmente por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, constituye el filtro e instrumento facilitador para que las formalizaciones de los derechos de propiedad y otras operaciones de compra venta de predios, posean la seguridad jurídica, que es un factor importante para dinamizar la actividad económica del país.

En el Registro de Propiedad Inmueble del Sistema Registral Peruano la inscripción es facultativa, y por excepción constitutiva como por ejemplo en la hipoteca, sino se inscribe el Título sólo existirá una obligación personal y no una obligación real; pero la hipoteca no existirá como derecho real, porque la inscripción se confunde con el acto en este caso.

Los derechos reales nacen con el acuerdo entre los contratantes y la traslación de dominio se produce fuera del Registro. La inscripción tiene por finalidad oponer los derechos reales a los terceros y el sistema de traslación de dominio es causal.

En el Sistema Registral Peruano, se utiliza el Sistema del Folio Real en los Registros de Bienes y el Sistema del Folio Personal en los Registros de Personas. Se aplica el Sistema de Inscripción con el archivo de los títulos inscritos. La inscripción no convalida los actos inscritos que pueden ser cuestionados judicialmente, aún en el caso de ser inscritos conforme lo señala el Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes<sup>3</sup>.

Es de señalar sin embargo, que siendo la función registral una actividad y requisito de vital importancia para que los operadores de la economía realicen sus actividades formales, la inscripción de la propiedad o los derechos, no es

---

<sup>3</sup> SUNARP: Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 46

obligatorio legalmente, ocasionando una brecha entre lo formal ó legal e informal o extralegal (predios inscritos y no inscritos).

Al respecto, Hernando De Soto ha realizado estudios en el que menciona que: la historia enseña que ahí donde se integró a los migrantes y se crearon las instituciones que le dieron a toda la población la oportunidad de participar e iniciar la producción, surgió una sociedad desarrollada. Por el contrario, donde después de las migraciones no se cambiaron las instituciones legales, no se alcanzó mayor prosperidad, se alentó el malestar y en muchos casos estalló la violencia<sup>4</sup>. Al respecto, debe señalarse que efectivamente, lo que buscan los peruanos, que han conseguido posesionarse de un predio y levantado extralegalmente una vivienda, es que el Estado les reconozca su derecho de propiedad y que les permitan contar con seguridad y facilidades para realizar sus actividades económicas, deseando hacer uso y disfrutar de los instrumentos facilitadores del derecho.

El propósito del presente estudio de investigación es demostrar que las operaciones formales que se derivan de la Inscripción de los Predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene un impacto positivo importante en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el sentido que, los mayores beneficios que se obtienen por el hecho de tener el Predio Inscrito en los Registros Públicos y contar con seguridad jurídica, significan en la práctica, mejores condiciones para los propietarios ya que, entre otros, pueden poner al bien como garantía y acudir al sistema financiero para solicitar créditos, o adquirir un bien mediante el mecanismo de la hipoteca.

La motivación profesional que ha impulsado al suscrito a realizar el presente estudio, es la reflexión en torno a que el desarrollo de la actividad económica y social, comprende una serie de etapas o procesos previos, que generalmente no se aprecian en los resultados finales de los trámites que se realizan en el mercado. Uno de ellos es precisamente, la participación de los registros públicos, que otorga seguridad jurídica y actúa como filtro y ente facilitador de las actividades vinculadas, entre otros, a la compra y/o venta de predios.

El desarrollo teórico comprende aspectos que están articulados con el tema central, tales como la descripción del Departamento de Lima que es el lugar donde se realiza la investigación, explicando subtemas respecto a población, ámbito geográfico y puntos de acceso a los servicios registrales; luego se describe la variable de Desarrollo Económico y Social, que explica subtemas

---

<sup>4</sup> DE SOTO HERNANDO; El Otro Sendero; Editorial Printer Colombiana Ltda Bogotá Colombia; Año 1990 , Pag. 300.

como el PBI del periodo 2005 al 2009; Los Créditos Hipotecarios; Programas de Titulación de Predios y el Índice de Desarrollo Humano. Se explica, qué es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, su creación, Organización y Funciones; Gestión Presupuestaria y los tipos de registros que existen. Se describe asimismo, la variable Inscripción de Predios y los componentes Inmatriculación y Transferencias de Predios, así como el Reglamento de Inscripciones de Predios. Finalmente se describe el contexto institucional, es decir, se describen los entes normativos que nos permite el marco, dentro del cual se desarrolla el estudio de la tesis.

El diseño de la investigación se ha desarrollado sobre la base de información obtenida de la propia entidad que procesa datos de inscripción de predios como es la SUNARP; así como del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI); Ministerio de Economía y Finanzas (MEF); Superintendencia de Banca y Seguros y el PNUD. Se ha desarrollado el análisis de las variables independientes (Inscripción de Predios: Inmatriculaciones y Transferencias) y la variable dependiente (Desarrollo Económico y Social), considerando como parámetros de medición el PBI del Departamento de Lima, los Créditos Hipotecarios y el Índice de Desarrollo Humano.

Para probar la Hipótesis Principal y las Hipótesis Específicas, se ha utilizado el programa informático EVIEW, en cuyos resultados se observa la veracidad de la propuesta, que es motivo del estudio que se presenta.

El estudio integral está compuesto por el desarrollo de cinco capítulos que se sustentan en los siguientes temas: El Primero trata del Planteamiento Metodológico; el Segundo se refiere al Marco Teórico; El Tercero explica la Metodología de la Investigación; El Cuarto analiza los Resultados de la Investigación y el Quinto se refiere a las Conclusiones y Recomendaciones.

## **INDICE**

### **INTRODUCCION**

### **RESUMEN**

### **CAPITULO I**

16

### **PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO**

#### **1.1. ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.2. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD**

#### **1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA**

#### **1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

1.4.1. Problema General

1.4.2. Problemas Específicos

#### **1.5. ESQUEMA DE LA PROBLEMÁTICA DE INVESTIGACIÓN**

1.5.1. Delimitación Espacial

1.5.2. Delimitación Temporal

#### **1.6. OBJETIVOS DE LA TESIS**

1.6.1. Objetivo General

1.6.2. Objetivo Específico 1

1.6.3. Objetivo Específico 2

#### **1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA TESIS**

1.7.1. Relevancia Social

1.7.2. Implicancias Teóricas



- 1.7.3. Implicancias Prácticas
- 1.7.4. Implicancias Metodológicas

## **CAPITULO II MARCO TEORICO**

**34**

### **2.1 EL DEPARTAMENTO DE LIMA**

- 2.1.1. Población
- 2.1.2. Ámbito Geográfico
- 2.1.3. Puntos de acceso a los servicios registrales

### **2.2 EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL**

- 2.2.1. Producto Bruto Interno (PBI)
- 2.2.2. Créditos Hipotecarios
- 2.2.3. Desarrollo Humano

### **2.3 LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP**

- 2.3.1. Creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP
- 2.3.2. Reglamento de Organización y Funciones
- 2.3.3. Gestión Operativa de los servicios registrales
- 2.3.4. Gestión Presupuestaria

### **2.4 INSCRIPCIONES DE PREDIOS**

- 2.4.1. Inmatriculación de Predios
- 2.4.2. Transferencia de Predios
- 2.4.3. Programa de Titulación de Predios
- 2.4.4. Reglamento General de los Registros Públicos

### **2.5 CONTEXTO INSTITUCIONAL**

- 2.5.1. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

- 2.5.2. Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI
- 2.5.3. Gobiernos Locales
- 2.5.4. Sistema Financiero

## **2.6 LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**

- 2.6.1. La Ciencia
- 2.6.2. Características de las Ciencias Fáticas
- 2.6.3. La ciencia fáctica, conocimiento verificable
- 2.6.4. Veracidad y verificabilidad
- 2.6.5. Ley Científica

## **2.7 GLOSARIO DE TÉRMINOS**

## **2.8 RESEÑA HISTÓRICA**

## **2.9 ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DE PREDIOS EN LOS DEMÁS DEPARTAMENTOS DEL PERÚ.**

## **2.10 LOS REGISTROS PÚBLICOS EN OTROS PAÍSES.**

# **CAPITULO III**

137

## **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1. DISEÑO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

### **3.2. COBERTURA DEL ESTUDIO**

- 3.2.1. Universo y muestra de investigación
- 3.2.2. Muestra
- 3.2.3. Unidad de Análisis
- 3.2.4. Instrumentos de Recolección de Información

### **3.3. SISTEMA DE VARIABLES E INDICADORES**

- 3.3.1. Propuesta de Variables
- 3.3.2. Sistema de Variables e Indicadores del Problema General de Investigación.
- 3.3.3. Clasificación y Definición de Variables
  - 3.3.3.1. Variables Independientes
  - 3.3.3.2. Variables Dependientes

### **3.4. HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN**

- 3.4.1. Hipótesis General

- 3.4.2. Hipótesis Específicas
  - 3.4.2.1. Primera Hipótesis Específica
  - 3.4.2.2. Segunda Hipótesis Específica

### **3.5. ESTIMACIÓN ESTADÍSTICA DE LOS VALORES DE LAS VARIABLES**

- 3.5.1. Cálculo de los Valores Anuales de los Indicadores
- 3.5.2. Cálculo de los Valores Anuales de las Variables

### **3.6. ESTIMACIÓN DE LOS ÍNDICES DE CORRELACIÓN DE LAS VARIABLES Y DE LAS ECUACIONES DE REGRESIÓN QUE RELACIONAN LAS VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.**

- 3.6.1. Relación de la variable Inscripción de Predios, con la variable Desarrollo Económico y Social.
- 3.6.2. Relación de la variable Inmatriculación de Predios, con la variable Desarrollo Económico y Social.
- 3.6.3. Relación de la variable Transferencia de Predios, con la variable Desarrollo Económico y Social.

## **CAPÍTULO IV 162**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

- 4.1. CUESTIONES TEÓRICAS PREVIAS
- 4.2. HIPÓTESIS GENERAL
- 4.3. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA
- 4.4. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

## **CAPÍTULO V 165**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- 5.1. CONCLUSIONES
- 5.2. RECOMENDACIONES

### **BIBLIOGRAFÍA**

### **ANEXOS**

## INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1	Division Politico – Administrativo del Departamento de Lima.	38
Cuadro N° 2	Oficinas Rgistrales y Receptoras	48
Cuadro N° 3	Crédito Hipotecario del sistema Financiero	58
Cuadro N° 4	Programas de Fondos MiVivienda	60
Cuadro N° 5	Instrumentos Hipotecarios	67
Cuadro N° 6	Oficinas Registrales y Receptoras en el Ambito Nacional	78
Cuadro N° 7	Cantidad de Personal en el ambito nacional	80
Cuadro N° 8	Presupuesto de Gastos por Unidad Ejecutora	85
Cuadro N° 9	Ejecución del Presupuesto años 2005-2009	87
Cuadro N° 10	Titulos entregados por la Comision de Formalizacion Informal COFOPRI	94
Cuadro N° 11	Cuadro de Variables e Indicadores	145
Cuadro N° 12	Cantidad de Inscripciones de Predios.	151
Cuadro N° 13	Desarrollo Económico y Social.	152
Cuadro N° 14	Encuesta: Tiempo que vive en la vivienda.	173
Cuadro N° 15	Encuesta: Vivienda con titulo de propiedad?	174
CuadroN° 16	Encuesta: Sabe usted si la vivienda está inscrita en los Registros Públicos?	175
Cuadro N° 17	Encuesta: Motivo principal por el que la vivienda no está inscrita?	176
Cuadro N° 18	Encuesta: La vivienda que ocupa es propia o no?	177
Cuadro N° 19	Valor Agregado Bruto de Lima	178
Cuadro N° 20	Producto Bruto Interno 2005 - 2009	179
Cuadro N° 21	Matriz de Consistencia	283

## INDICE DE GRAFICOS

Grafico N° 1	Esquema de Investigacion	26
Grafico N° 2	Esquema de la Problemática de la Investigacion	30
Grafico N° 3	Esquema del Marco Teorico	35
Grafico N° 4	Ubicación del Departamento de Lima	39
Grafico N° 5	Organización Territorial	45
Grafico N° 6	Evolucion de la Dolarizacion de Creditos Hipotecarios	59
Grafico N° 7	Credito Hipotecario en Países Seleccionados	61
Grafico N° 8	Instrumentos Hipotecarios	66
Grafico N° 9	Contribución de la Formalización para Promover el acceso al Credito y dinamizar la actividad Económica. 103	
Grafico N° 10	Metodología de la Investigación	137
Gráfico N° 11	Universo y Muestra de la Investigacion	138
Grafico N° 12	Sistema de Variables	141
Grafico N° 13	Resultado (Inscripcion y Desarrollo Economico)	155
Grafico N° 14	Resultado (Inmatriculacion y Desarrollo Economico)	158
Grafico N° 15	Resultado (Transferencias y Desarrollo Economico)	160

## RESUMEN

El propósito de esta investigación fue demostrar que la variable independiente: Inscripción de Predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, influye en la variable dependiente: Desarrollo Económico y Social, entre los años 2005 al 2009, en el Departamento de Lima.

Mediante el uso del programa informático EVIEW, se obtuvo como resultado, que efectivamente la variable Inscripción de Predios, sí tiene influencia en la variable Desarrollo Económico y Social, siendo por lo tanto, una hipótesis verdadera.

El presente estudio se enmarca dentro de la investigación explicativa (causa – efecto), correlacionales y transversales, ya que por medio del análisis, observación, comparación y descripción de las variables, se ha establecido que existe relación entre ellas.

La motivación que impulsó el desarrollo del estudio, fue demostrar que la participación de los registros públicos, constituyen una etapa importante, dentro del proceso general de las actividades económicas, en lo que concierne al mercado inmobiliario, siendo por lo tanto, un paso previo y necesario para que los operadores, consigan sus metas y objetivos, respecto de las actividades que realizan cotidianamente. En este sentido, el estudio se orientó al valor de los derechos de propiedad, en lo que concierne a la Inscripción de los Predios, que tiene influencia en la variable Desarrollo Económico y Social, del Departamento de Lima, para los periodos anuales 2005 al 2009.

Para tal efecto se obtuvo información de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de las Inscripciones en el Registro de Predios y sus componentes Inmatriculaciones y Transferencias de Predios y también se obtuvo información del Producto Bruto Interno Nacional y Per cápita del Instituto Nacional de Estadística e Informática, y del Programa de las

Naciones Unidas para el Desarrollo, en lo que concierne al Índice de Desarrollo humano.

Con dicha confirmación, el aporte del estudio sugiere el impulso de políticas de Estado efectivas, para garantizar acciones que permitan, incrementar la formalización de los derechos de propiedad (Inscripción de Predios en los Registros Públicos) y establecer estrategias de acceso al mercado.

## **ABSTRACT**

The purpose of this research was to demonstrate that the independent variable: Premises registration in the National Superintendency of Public Registries, influences the dependent variable: Economic and Social Development, from 2005 to 2009, the Department of Lima.

By using the eView software was obtained as a result, the variable actually Premises Registration, it does have variable influence on Economic and Social Development, and is therefore a true hypothesis.

This study is part of the explanatory research (cause - effect), and cross correlation, and that through analysis, observation, comparison and description of variables, has established a relation between them.

The motivation behind the development of the study was to demonstrate that the participation of public records, are an important step within the overall process of economic activities, with respect to the housing market, and is therefore, a step prior necessary for operators to achieve their goals and objectives for their activities daily. In this sense, the study was oriented to the value of property rights, with respect to the Registration of Premises, which has variable influence on the Economic and Social Development, Department of Lima, for annual periods 2005 to 2009.

For this purpose, information was obtained from the National Superintendency of Public Registries of the Inscriptions in the Real Estate Registry and its components and Transfer Premises matriculated and obtained information of Gross Domestic Product and Per capita National Institute of Statistics and National Informatics, and the United Nations Program for Development, with respect to the Human Development Index.

With such confirmation, the contribution of the study suggests the momentum of effective state policies to ensure actions to, increase the formalization of property rights (Registration of Premises in the Public Records) and develop strategies for market access.

## **CAPITULO I**

### **PLANTEAMIENTO METODOLOGICO**

#### **1.1. ANTECEDENTES BIBLIOGRAFICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

Existe limitada bibliografía respecto al tema específico de las Inscripciones de Predios y su vinculación con el Desarrollo Económico y Social del país. Es importante señalar sin embargo, que cuando se menciona a las Inscripciones de predios, se hace alusión en estricto al registro de los Derechos de Propiedad de Predios de los ciudadanos, lo cual les permite disfrutar, no solo de la seguridad jurídica, que el Estado les otorga a través de los registros públicos del país, sino también disfrutar de los beneficios colaterales que tal situación les concede, al tener la opción de presentar dicho bien como garantía, para participar en inversiones ó solicitar créditos en el sistema financiero. Respecto al tema, se señalan algunos estudios, apreciaciones y normativas, que se detallan seguidamente:

##### **a) LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

##### **b) EL OTRO SENDERO**

Es un estudio realizado por el Instituto Libertad y Democracia de Hernando de Soto, en el cual realiza un exhaustivo estudio de la economía informal, llamada en otras partes, economía negra,



escondida o marginal – en el Perú y en ese sentido, constituye algo notable por la amplitud de sus hallazgos y revelaciones<sup>5</sup>.

El “Otro Sendero”, dedica la Parte II al análisis de la Vivienda informal. Al respecto en sus conclusiones o Agenda para el Cambio, el autor señala lo siguiente:

“Para comenzar se debería integrar a los formales e informales en un sistema económico-legal único y que no permita discriminaciones para que la totalidad de la población pueda usar plenamente sus energías creativas. Cuando se habla de integración formal-informal, algunos entienden “informalizar” a los formales para desencadenarlos de las restricciones legales, y otros, “formalizar” a los informales para disminuir las consecuencias negativas de la informalidad. En verdad, tal integración significaría hacer ambas cosas: quitarle las restricciones improductivas al sistema legal e incorporar a todos bajo una nueva formalidad”<sup>6</sup>.

Por último sobre el tema de los derechos de propiedad, el estudio de Hernando de Soto, comenta en parte seguida, de la Agenda para el Cambio, lo siguiente:

“La normatividad extralegal nos indica, que lo que buscan los peruanos es, en primer lugar, afirmar derechos de propiedad, darle fiabilidad a sus transacciones y seguridad a sus actividades; es decir, los instrumentos facilitadores del Derecho, de los que hoy no disfrutan. En segundo lugar, procuran evitar la normatividad legal engorrosa en la medida de lo posible y, en tercer lugar, intentan sustituir al Estado por organizaciones informales y privadas en muchas áreas<sup>7</sup>.

### **c) EL MISTERIO DEL CAPITAL**

Esta obra de Hernando de Soto, orienta su análisis, más allá del simple hecho que los propietarios aseguren la posesión de su vivienda, sólo como un bien físico, mediante el título de propiedad; sino, cómo estos bienes pueden producir capital, tal como sucede en la zona del occidente. Lo indicado, es una referencia importante para el estudio que se presenta, toda vez, que está elaborada como una propuesta, para ampliar su investigación. El Misterio del capital,

---

<sup>5</sup> DE SOTO, HERNANDO, EL OTRO SENDERO: Printer Colombiana Ltda, Bogotá-Colombia, 1990, Pág. 1

<sup>6</sup> DE SOTO, HERNANDO, op.cit, página 300

<sup>7</sup> DE SOTO, HERNANDO, op.cit, página 301

señala algunas afirmaciones, que tiene vinculación con la elaboración de la tesis. Se presentan algunos aspectos de la obra:

“Un paseo por las calles del Medio Oriente, de la Ex Unión Soviética o de América Latina le mostrará muchas cosas: casas que proporcionan techo; parcelas de tierra en labranza, siembra o cosecha; compra y venta de mercaderías. En los países en vías de desarrollo y en los que salen del comunismo, los activos sirven sobre todo para estos propósitos físicos inmediatos. En cambio en occidente, esos mismos activos llevan además una vida paralela, como capital externo al mundo físico. Pueden ser usados para aumentar la producción, agenciándose los intereses de otras partes como “garantía” para una hipoteca, por ejemplo, o asegurando la obtención de otras formas de crédito, así como de servicios públicos. ¿Porqué no pueden también las edificaciones y la tierra de otras partes del mundo llevar esa vida paralela?<sup>8</sup>

En la parte de conclusiones hace notar lo siguiente:

“La propiedad formal es más que la condición de dueño. Como vimos en el capítulo tres, la propiedad debe ser vista como un proceso indispensable, que aporta los instrumentos para concentrar el pensamiento sobre aquellos aspectos de los recursos de los cuales se puede extraer capital. La propiedad formal es más que un sistema para titular, registrar y mapear los activos; es un instrumento del pensamiento, al representar activos de manera que la mente humana puede trabajar con ellos en la generación de valor excedente. La propiedad formal debe ser universalmente accesible para poder llevar a todos a un contrato social en que la cooperación eleve la productividad de la sociedad<sup>9</sup>”.

“Lo que define a un buen sistema de propiedad legal es que facilita el trabajo mental. Obtiene y organiza la información sobre activos registrados en formas que podemos controlar. Reúne, integra y coordina datos sobre los activos y su potencial, y además nuestras ideas acerca de ellos. En suma, el capital resulta de la habilidad de occidente en el uso de los sistemas de propiedad para representar sus recursos en un contexto virtual. Sólo allí las mentes se pueden

---

<sup>8</sup> DE SOTO, HERNANDO, EL MISTERIO DEL CAPITAL, Ediciones Península, Barcelona-España, 2000, página 58

<sup>9</sup> DE SOTO, HERNANDO, op.cit, página 249

encontrar para identificar y comprender el significado de los activos para la humanidad<sup>10</sup>.

#### **d) ECONOMÍA INFORMAL Y CAPITAL HUMANO EN EL PERÚ<sup>11</sup>.**

El estudio realizado por la profesora Lydia Arbaiza, describe en forma concisa, lo que es y ha sido en el Perú, el fenómeno de la informalidad. Seguidamente se anota su aporte:

“La Construcción Informal.- El sector informal tiene una presencia clave en los segmentos de construcción y vivienda. Una clara prueba de esto es que aproximadamente la mitad del área urbana de Lima, una de las ciudades más pobladas de América Latina, se ha edificado completamente fuera de la ley, en los llamados pueblos jóvenes, los cuales en realidad son barrios urbano-marginales surgidos a partir de la invasión de terrenos privados o públicos realizada por diversos grupos de migrantes que llegaron del campo en los últimos cincuenta años (Rosales, 2004)”.

“De acuerdo con Gherzi (1998), en el caso del Perú, el desarrollo del sector de la vivienda informal tiene una gran importancia económica, social y política: en primer lugar, es económicamente significativo, debido a que la inversión realizada por los informales en sus propias viviendas equivale entre 8,000 u 8,500 millones de dólares que se han invertido sin apoyo alguno por parte del Estado”.<sup>12</sup>

“En segundo lugar, es socialmente importante si se toma en cuenta que constituye la emergencia de un nuevo sector de propietarios. En América Latina, tal como demuestra la evidencia histórica, los sectores menos favorecidos casi siempre han estado fuera del ámbito de la propiedad, pues el acceso a ésta solo ha sido posible para los sectores más prósperos de los países de la región. Sin embargo, mediante este proceso de urbanización informal los sectores menos favorecidos de América Latina han logrado, en cierto modo, reivindicar el derecho a la propiedad, estableciéndolo activamente en las ciudades latinoamericanas”.

---

<sup>10</sup> DE SOTO, HERNANDO, *op.cit*, página 249

<sup>11</sup> ARBAIZA F. LYDIA, *ECONOMÍA INFORMAL Y CAPITAL HUMANO EN EL PERÚ*, ESAN Ediciones, Perú, 2008, página 116

<sup>12</sup> GHERZI ENRIQUE, *La Economía Informal en América Latina*, Perú, 1998.

**e) REFLEXIONES PARA RETOMAR EL CRECIMIENTO<sup>13</sup>**

“Otro tipo de políticas públicas que deben explorarse con respecto al uso de la tierra, es su potencial como capital, que en manos de los pobres podría ser utilizado como colateral en los mercados crediticios. La tierra puede ser aprovechada en más de una forma, al existir la infraestructura legal que permita potenciar su uso como generador de nuevas oportunidades y negocios. (De Soto, 2000). Para realizar este potencial, los derechos de propiedad deben ser claros y respetados por todos los agentes económicos de la sociedad. En tal sentido, los países de la región deben constituir o consolidar sistemas de registros de la propiedad que permitan obtener información a todos los ciudadanos sobre la tierra. Esto permitirá unificar criterios para la realización de transacciones comerciales”.

“Además, el funcionamiento adecuado de los sistemas de información y el respeto por los derechos de propiedad, convierten a los propietarios en agentes económicos sujetos a créditos y verificación, lo que les facilita utilizar el valor potencial de sus activos”.

**f) CIUDAD DE LOS REYES, DE LOS CHAVEZ, LOS QUISPE<sup>14</sup>**

Mejorando los sistemas de formalización.- Si bien es cierto que en décadas previas se había avanzado bastante en materia de legislación respecto a las invasiones, en los años 80', se trabajó mucho en la desregularización, otorgándoles a los pobladores, poco a poco, la posibilidad de que ellos mismos administrasen su entorno y así se fueran formalizando.

Una de las características que ha posibilitado el hecho que los habitantes de los “conos” tengan sus casas construidas ha radicado en el apoyo mancomunado heredado de las costumbres ancestrales de su procedencia.

Se trataba de un perfeccionamiento continuo del sistema legal, mejoramiento que aún era insuficiente, comparado con los requerimientos de los millones de migrantes del interior del país.

---

<sup>13</sup> CORPORACION ANDINA DE FOMENTO: REFLEXIONES PARA RETOMAR EL CRECIMIENTO, Pág. 159, 160.

<sup>14</sup> ARELLANO C. ROLANDO Y BURGOS A. DAVID; CIUDAD DE LOS REYES, DE LOS CHAVEZ, LOS QUISPE..., Ed. Arellano Investigación de Marketing S.A, Perú, 2008, página 57

### **g) AGENDA ECONOMICA PARA EL CAMBIO, CRECER CON MENOS POBREZA E INEQUIDAD**

El autor afirma que de aceptarse a la economía de mercado, como el mecanismo más eficiente y eficaz para la asignación de recursos, se debe asegurar que funcione de manera apropiada, precisando que para ello, debe cumplirse por lo menos cuatro aspectos institucionales básicos, como son: La Libertad individual; La legalidad; La propiedad privada; y la Información. Respecto a la Propiedad Privada señala lo siguiente:

“Los derechos y Títulos de propiedad, según estadísticas que manejan el ILD y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), un alto porcentaje de predios en el Perú, está pendiente de formalización, concretamente hacia el 2003 figuraban en esa condición el 58 y 63 por ciento de los predios rurales y urbanos, respectivamente. Es decir, grupos significativos de la población, en particular aquellos de bajos ingresos, carecen de títulos de propiedad, lo que les impide participar plenamente de la economía de mercado, como ser sujetos de crédito y convertir su propiedad en capital<sup>15</sup>.

### **h) ECONOMIA SOCIAL DE MERCADO: SU DIMENSIÓN SOCIAL**

El Sector Informal.- Pese a su relevancia económica y social, en algunos países el sector informal de la economía nacional no está siendo considerado en la concepción de la política de crecimiento, o se impide su desarrollo por intermedio de controles y disposiciones. A la vez, con frecuencia no existen las condiciones para su integración al sector formal de la economía. Al contrario, instituciones públicas dificultan el acceso de pequeños oferentes al proceso formal del mercado.

Al Estado le corresponde un rol importante en el proceso de desarrollo. Por una parte, sus intervenciones pueden tener sentido, si el mecanismo de mercado funciona en forma insuficiente. Por otra parte, es indispensable crear las condiciones adecuadas para un sistema descentralizado de mercado, sobre la base de la iniciativa privada. En este contexto, se considera de especial importancia:

---

<sup>15</sup> PEÑARANDA C. CESAR, AGENDA ECONOMICA PARA EL CAMBIO, CRECER CON MENOS POBREZA E INEQUIDAD, Ed. Banco de Comercio y Cámara de Comercio de Lima, 2008, Páginas 73 y 74.

Complementar y diseñar de manera más clara las disposiciones legales que puedan prevalecer los derechos de propiedad<sup>16</sup>

**i) LEY N° 26366, LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.**

Mediante esta ley de fecha 16 de octubre de 1994, se inicia el proceso de modernización de los registros públicos del país. Aquí se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Sistema Nacional de los Registros Públicos, que está compuesto por los diversos registros existentes en el ámbito nacional (incluye el Registro de Predios).

**j) LEY N° 27755 LEY DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Mediante esta ley se integra en el Registro de Predios: La Sección Especial de Predios Rurales; el Registro Predial Urbano y el Registro de Propiedad Inmueble, entre otras disposiciones.

**k) CÓDIGO CIVIL**

El Código Civil Peruano, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 295, dedica el Libro V a los Derechos Reales y el Libro IX a los Registros Públicos. Este último precisa en el artículo 2008, las clases de registros, siendo uno de ellos el de Registro de la Propiedad Inmueble. Los registros son los siguientes:

- 1.- **Registro de la Propiedad Inmueble.**
- 2.- Registro de Personas Jurídicas.
- 3.- Registro de Mandatos y Poderes.
- 4.- Registro Personal.
- 5.- Registro de Testamentos.
- 6.- Registro de Sucesiones Intestadas
- 7.- Registro de Bienes Muebles.

**l) REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, se aprueba el Texto Único

---

<sup>16</sup> FUNDACION FRIEDRICH EBERT, ECONOMIA SOCIAL DE MERCADO, SU DIMENSIÓN SOCIAL, Ed. Nueva Sociedad, 1998, páginas 75 y 76.

Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Este documento norma la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

**m) REGLAMENTO DE LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es aprobado mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N<sup>o</sup> 248-2008-SUNARP/SN. Este reglamento, regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones en otras normas de carácter registral.

**n) INSTITUCIONES, DERECHO Y COSTOS DE TRANSACCION<sup>17</sup>**

Como resultado de la exclusión institucionalizada, se hicieron manifiestos procesos de posicionamiento social que han creado formas societarias; han establecido tipos de dominio; y han conseguido que el Estado responda con mecanismos regulatorios y, en algunos casos, incorporando políticas para atender las demandas que gestaron esa situación.

En el camino, el Estado ha visto cómo su capacidad de coacción ha sido insuficiente, y ha debido ceder ante la presión social.

## **1.2. DESCRIPCION DE LA REALIDAD**

Como resultado del proceso de las migraciones de la gente del campo a la ciudad, durante las últimas cuatro décadas, el espacio urbano de Lima ha crecido en 1,200%. Este solo hecho es impresionante, pero lo es más, si consideramos que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal<sup>18</sup>.

El fenómeno de las migraciones, constituye la causa fundamental para argumentar los cambios que se han producido. Es de señalar asimismo, que teniendo dicho fenómeno una significativa incidencia social, se puede enumerar algunas de las causas que lo generaron, como son: La

---

<sup>17</sup> RUBEN CACERES ZAPATA: Documento de trabajo: Instituciones, Derecho y Costos de Transacción, Universidad del Pacífico, Pág 56, Año .2005

<sup>18</sup> DE SOTO HERNANDO, op.cit, página 17

construcción de carreteras, que motivó el anhelo de los campesinos por la ciudad; El desarrollo de otros medios de comunicación, que difundió las características y comodidades de la vida urbana; El despido masivo de los peones en las haciendas tradicionales de la sierra y empresas de explotación agroindustrial; La menor mortalidad infantil en Lima; y por último el problema de los derechos de propiedad en el campo, que se complicó aún más con el proceso de reforma agraria.

Esta situación es producida, como consecuencia de la falta de planificación (oferta-demanda) que atendiera el crecimiento demográfico y también falta de previsión para atender contingencias de necesidades de viviendas, entre otros. Cuando se menciona crecimiento informal, se debe entender, que las personas han adquirido, habilitado y/o edificado sus vecindarios al margen o en contra de las disposiciones estatales, constituyéndose en asentamientos informales<sup>19</sup>.

Dichos asentamientos, cuyos poseedores informales, al no ser propietarios de sus predios, y no tener por lo tanto sus derechos inscritos en los registros públicos, están limitados para poner el bien en garantía y acceder a los servicios colaterales, tales como, servicios básicos, créditos personales o vía hipoteca, para realizar inversiones o mejoras en sus viviendas o terrenos.

La existencia de los Derechos de Propiedad de Predios no inscritos en los registros públicos (no formalizados), comprendidos los predios de los asentamientos antes señalados, pueden eventualmente disfrutar de un régimen legal de excepción, que bien podría entenderse como una respuesta improvisada de las autoridades frente al problema, al otorgarles vía organismos del Estado (Municipalidades y COFOPRI), títulos de propiedad sobre el terreno ocupado irregularmente.

En lo que respecta a los Registros Públicos, ésta entidad se fortalece a partir de la expedición de la Ley N° 26366, mediante la cual se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Sistema Nacional de los Registros Públicos. Dicho sistema tiene como una de sus finalidades, precisamente, la de otorgar seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

---

<sup>19</sup> DE SOTO , HERNANDO, op.cit, página 17



En este sentido, el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), fue creado para lograr la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral. Resulta claro, entonces, que si bien se trata de optar por la seguridad jurídica por sí misma, adicionalmente, ello responde a una necesidad social, jurídicamente relevante.

La Ley ha recogido el valor esencial de la actividad registral, sin la cual esta actividad no tendría razón de ser, ya que mediante la publicidad que brinda el Registro, el ciudadano puede llegar a confiar en la certeza de la información publicitada, a fin de decidir la conveniencia o no de celebrar un negocio jurídico.

En esta medida, es el Registro el encargado de otorgar seguridad en diversos aspectos, a todo el que contrata bajo su amparo. Así se tiene, que otorga seguridad jurídica respecto de:

- i) Los Derechos de Propiedad, brindando seguridad en el tráfico y garantizando su carácter perpetuo;
- ii) El reconocimiento del carácter exclusivo del Derecho de Propiedad al privilegiar como único propietario al que ostenta un derecho inscrito; y,
- iii) La validez de las transacciones realizadas a su amparo y de acuerdo a los derechos que en ella constan.

Cabe señalar, que el Registro al otorgar seguridad jurídica y determinar la legitimidad de los derechos que en él se inscriben, reduce los costos de transacción, y genera un ambiente de tranquilidad indispensable para el intercambio fluido de bienes.

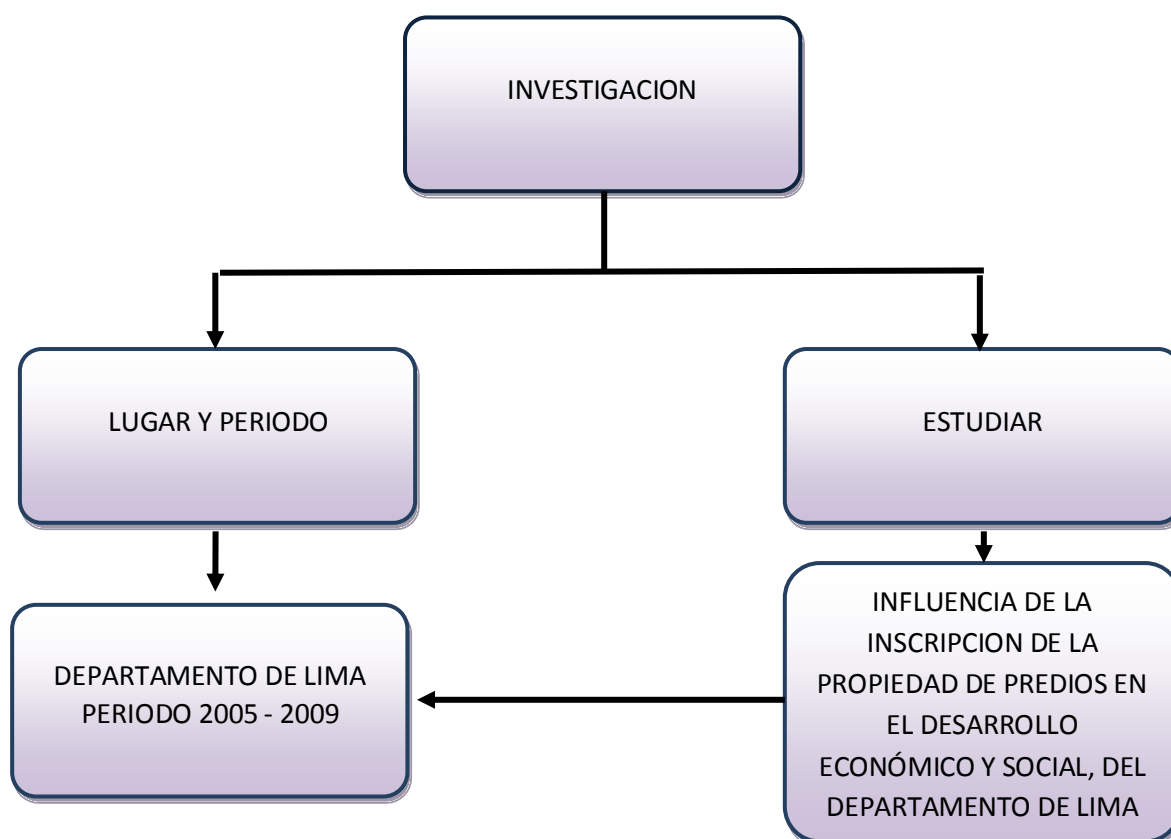
Es de anotar sin embargo, que no obstante el Gobierno establecer políticas y fomentar el libre desarrollo del mercado y participar inclusive en el proceso de titulación de Predios, muchos de dichos derechos, no están inscritos en los registros, existiendo por lo tanto, ciudadanos que poseen un bien (con título o sin él) que al no estar inscritos en los Registros Públicos, se genera una barrera para su ingreso al mercado y tener la opción de acceso a beneficios colaterales.

Es de observar finalmente, que el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aplica tasas registrales sin consistencia técnica y procedimientos engorrosos y poco amigable, que hacen que un gran sector de los usuarios requieran de más tiempo y paciencia, para gestionar un servicio, llenando inclusive información en formularios, que deberían ser más simples, prácticos y más simplificados.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La investigación comprende la aplicación de los postulados y técnicas de carácter administrativo, en el sentido que las Inscripciones de la Propiedad de Predios, influyen en los resultados del Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.

**GRAFICO Nº 1**  
**ESQUEMA DE INVESTIGACION**



### 1.4. FORMULACION DEL PROBLEMA

La situación existente del proceso de urbanización peruano, que se desencadenó con las grandes migraciones de la gente del campo a la ciudad<sup>20</sup>, implicó que las necesidades de dicha población de contar con una vivienda o terreno para sus familias, se atendieran en forma irregular (básicamente invasiones), debido a deficiencias en la actualización de los planos o proyectos de crecimiento de las zonas periféricas de las ciudades y también, a las grandes trabas burocráticas y excesivos requisitos solicitados por las entidades públicas para otorgar la

---

<sup>20</sup> DE SOTO, HERNANDO, op.cit, página 8

adjudicación de un bien inmueble. Esto ha mostrado por un lado, la debilidad de los Gobiernos Locales y Gobierno Central, para reaccionar o responder adecuadamente, frente a los efectos de los fenómenos sociales; y por otro lado, observar que el Sistema de Propiedad vigente, dificulta normalizar la situación presentada, en lo que respecta a los propietarios informales y en general a las tierras que aún no cuentan con los documentos legales, que puedan impulsar por ese lado, la dinámica de la economía del país.

Es de advertir sin embargo, que la dinámica de la economía, es impulsada por otra línea de propietarios de predios de la ciudad, que son aquellos formales que tienen títulos de propiedad y que están inscritos en los Registros Públicos, los mismos que aprovechan las facilidades y beneficios colaterales que les representa dicha condición, para tener los servicios básicos, así como el acceso al crédito y a cualquier beneficio del sistema económico.

La conducta informal de la ciudadanía, respecto a la aplicación de las normas legales; el proceso de ocupación del territorio mediante invasiones; costos elevados de las tasas registrales; y trámites engorrosos para registrar el bien, entre otros, representan causas que impiden la Inscripción formal de los Predios en la SUNARP, afectando al ciudadano o propietario, respecto a limitaciones de goce de la seguridad jurídica del bien que posee, frenando el desarrollo social y la actividad económica normal, al no estar calificado dicho bien para ponerse en garantía.

Es de señalar, que el problema que plantea el presente estudio, comprende la existencia de propiedades que al no estar inscritas en los Registros Públicos, tienen sus derechos restringidos, ocasionando una restricción para impulsar el desarrollo económico y social del país.

#### **1.4.1. Problema General**

De las preguntas pertinentes al Problema General y a los Problemas específicos de la tesis se derivan las siguientes variables:

- Inmatriculación de Predios,
- Transferencias de Propiedad de Predios,
- La cantidad de hipotecas,
- El Producto Bruto Interno del Departamento de Lima, y
- Niveles de Desarrollo Humano.

Descripción del PROBLEMA GENERAL de la investigación.

**¿LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP, INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA EN EL PERIODO 2005 - 2009?**

El **PROBLEMA GENERAL** de la tesis se puede expresar, a través de la vinculación de las dos variables que intervienen. En tal sentido, quedaría expresado de la forma siguiente:

**INSCRIPCION DE PREDIOS (X)  $\implies$  DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL (Y)**

Seguidamente también se presentan las variables que intervienen en el Problema General de Investigación, así como los indicadores que se utilizarán para la medición de dichas variables:

#### **1.4.2. Problemas Específicos**

##### **Primer Problema Específico**

**¿EN QUE MEDIDA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS, INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL EN EL DEPARTAMENTO DE LIMA, EN EL PERIODO 2005 - 2009?**

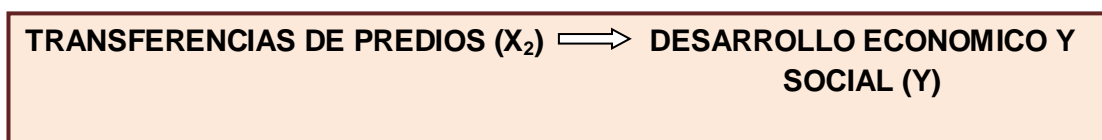
Esquemáticamente, se puede graficar las variables que intervienen en el Primer Problema Específico, de la siguiente forma:

**INMATRICULACION (X<sub>1</sub>)  $\implies$  DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (Y)**

##### **Segundo Problema Específico**

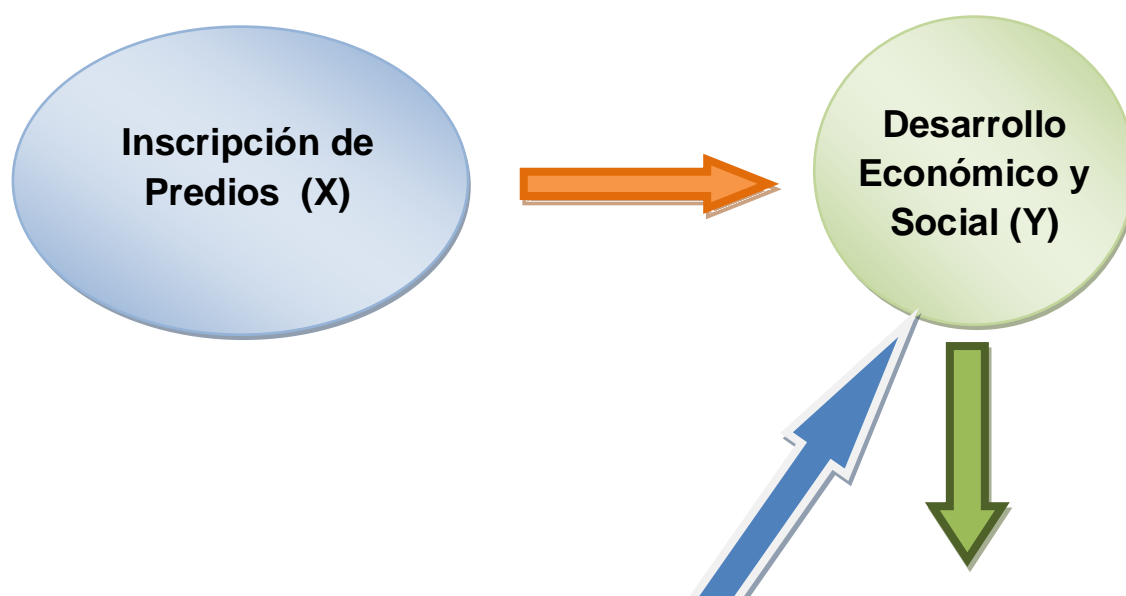
**¿CUAL ES LA RELACION DE LAS TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD DE PREDIOS, CON EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA, EN EL PERIODO 2005 - 2009?**

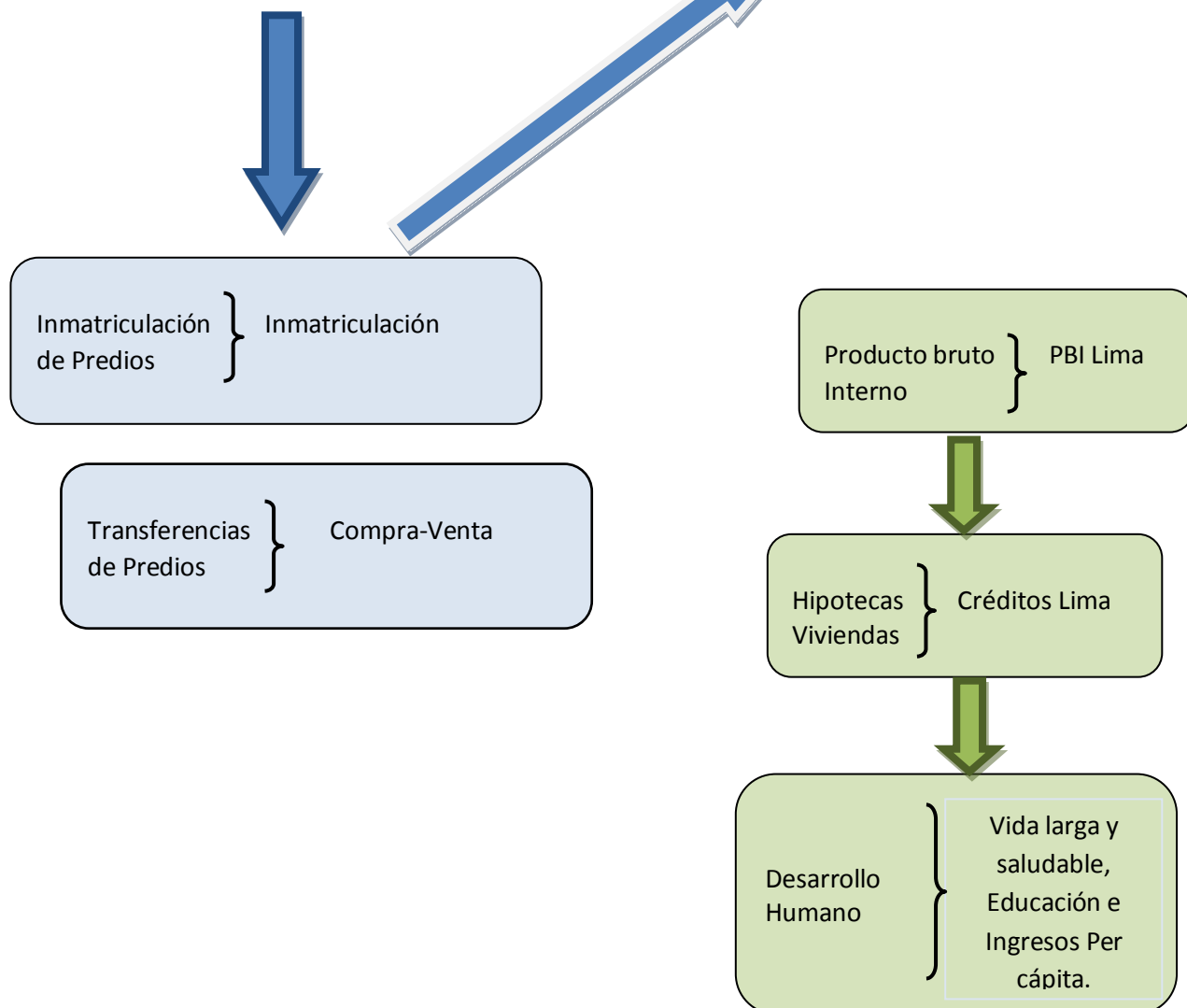
La expresión gráfica de las variables del Segundo Problema Específico se puede presentar como sigue:



Seguidamente se puede esquematizar en un solo gráfico, el Sistema de Problemas de Investigación, de acuerdo a la siguiente indicación:

**GRAFICO Nº 2**  
**ESQUEMA DE LA PROBLEMÁTICA DE LA INVESTIGACION**





## 1.5. ESQUEMA DE LA PROBLEMÁTICA DE INVESTIGACION

### 1.5.1. Delimitación Espacial

La investigación se realizará estudiando los problemas de las Inscripciones de Predios en la SUNARP y el Desarrollo Económico y Social, sólo del Departamento de Lima. Para obtener la evidencia empírica, la investigación se limitará al análisis de la información que se obtenga de las cifras estadísticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción, de la SBS, del INEI y Asociación de Bancos.

### **1.5.2. Delimitación Temporal**

El estudio se realiza considerando el período 2005 – 2009.

## **1.6. OBJETIVOS DE LA TESIS**

### **1.6.1. Objetivo General**

El estudio de investigación pretende demostrar, que la Inscripción de los Predios en la SUNARP, tiene un impacto importante en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el periodo 2005 – 2009.

### **1.6.2. Objetivo Específico 1**

Estimar el índice de correlación ( $r$ ) y la ecuación de regresión que exprese la influencia de la Inmatriculación de Predios, en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el período 2005 – 2009.

### **1.6.3. Objetivo Específico 2**

1.7. J Especificar el índice de correlación ( $r$ ) y la ecuación de regresión que expresan que las Transferencias de Propiedades de Predios, afecta el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el período 2005 – 2009.

La Titulación de los Predios y su inscripción en los Registros Públicos, así como la actualización de las inscripciones de los Predios ya titulados, constituyen el marco de formalización de los derechos de propiedad de los Predios, lo cual permite a sus poseedores, no sólo disfrutar de la seguridad jurídica, que es un elemento intangible importante, sino que también le permite contar con acceso a otros beneficios colaterales, como por ejemplo poner al bien en garantía para solicitar créditos u otras operaciones en el sistema financiero y en el mercado de tierras, entre otros. Contar con esa posibilidad, significa disponer de un beneficio para mejorar la calidad de vida de los propietarios. La Tesis contribuirá asimismo, a identificar que existen derechos de propiedad de predios

que al no estar inscritos, afectan la seguridad jurídica de sus poseedores y por lo tanto las condiciones de vida de los mismos.

### **1.7.2. Implicancias Teóricas**

Para el tratamiento de las variables, definidas en la investigación (tesis), se aplicará las técnicas de la estadística, la matemática y la informática a fin de encontrar las ecuaciones de regresión a través del índice de correlación ( $r$ ) de las variables dependientes e independientes y contrastación de las hipótesis.

### **1.7.3. Implicancias Prácticas**

La Tesis tiene por finalidad demostrar que los Derechos de Propiedad de Predios, debidamente inscritos en los registros públicos, cuentan con seguridad jurídica y obtienen beneficios colaterales, al ponerlos como garantía. Sin embargo, aquellos Derechos de Propiedad no Inscritos, no tienen ningún beneficio, afectando no sólo la seguridad jurídica de los poseedores, sino también el movimiento de capitales o inversiones.

### **1.7.4. Implicancias Metodológicas**

Las hipótesis planteadas en la tesis se probarán mediante el uso de las técnicas estadísticas y matemáticas, así como con la ayuda del programa de computación denominado EVIEWS. Esta metodología es poco usada en investigaciones en el país.

En resumen, utilizando la Estadística, la Matemática y la Computación, el graduando pretende probar las hipótesis de investigación, siguiendo el ejemplo de otros investigadores.



## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

El Marco Teórico tiene el propósito de dar a la investigación un sistema coordinado y coherente de conceptos y proposiciones que permitan abordar el problema. “Se trata de integrar al problema dentro de un ámbito donde éste cobre sentido, incorporando los conocimientos previos relativos al mismo y ordenándolos de modo tal que resulten útil a la tarea”. Comprende el estudio de los componentes y variables que sustentan y fundamentan la investigación a realizar, tales como: Datos del Departamento de Lima; De Desarrollo Económico y Social; La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; La Inscripción de Predios y sus componentes; El Contexto Institucional y sus componentes; La Investigación Científica y el Glosario de Términos, según se puede observar en el gráfico siguiente.



GRAFICO Nº 3 ESQUEMA DEL MARCO TEORICO

**“INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL. CASO: DEPARTAMENTO DE LIMA, PERIODO 2005 - 2009**



Fuente: Elaboración propia

## 2.1. EL DEPARTAMENTO DE LIMA<sup>21</sup>

El Departamento de Lima está situado en la parte central de la zona occidental del Perú, frente al Océano Pacífico. Limita con el Departamento de Ancash por el norte, con los departamentos de Huánuco, Pasco y Junín por el este, con el Departamento de Ica por el sur, y con la Provincia Constitucional del Callao por el oeste.

En la costa norte de este Departamento surgió la primera civilización conocida de América, la Caral - Supe hacia el IV milenio a. C., con algunas características que mantuvieron las posteriores culturas del Antiguo Perú: el uso del quipu, el comercio regional y la arquitectura religiosa monumental.

Cabe señalar que de acuerdo al régimen especial que se le otorgó a la Provincia de Lima, en este Departamento trabajan dos gobiernos regionales. En la Provincia de Lima asume el mando del gobierno regional la Municipalidad Metropolitana de Lima y como Presidente Regional, el Alcalde Metropolitano de Lima con autonomía propia. En las otras nueve provincias -conjunto conocido como *Lima-Provincias*- trabaja el Gobierno Regional de Lima, cuya sede regional es la ciudad de Huacho.

### Historia

En el Departamento de Lima se asentaron diferentes civilizaciones durante la época preinca como son la Chanca y la Maranga. También fue muy importante en la época del incanato pues allí se asentaba desde tiempos anteriores la ciudad de Pachacamac, el más grande centro ritual de la época inca ubicado en la costa. En la actualidad se pueden apreciar infinidad de ruinas (geoglifos, centros poblados, pirámides) a lo largo y ancho de su geografía y entre ellas se encuentran los sitios arqueológicos de Caral y Bandurria que de acuerdo a investigaciones recientes son considerados como los más antiguos centros poblados de toda América.

Durante la época colonial, la ciudad de Lima, también llamada en aquella época "Ciudad de los Reyes", mantuvo siempre mucha

---

<sup>21</sup> GOOGLE:[http://es.Wikipedia.org/wiki/Departamento de Lima](http://es.Wikipedia.org/wiki/Departamento_de_Lima)

importancia, tanto política como económica, por albergar a la capital del Virreynato.

El Departamento fue creado el 4 de agosto de 1821 por decreto del Protector José de San Martín. Originalmente abarcaba sus actuales 10 provincias y la Provincia Constitucional del Callao, la cual fue escindida en 1836 para ocupar el régimen especial de *Provincia Litoral*.

### **2.1.1. Población**

Actualmente la Provincia de Lima tiene una población de 7 605 742 habitantes (resultado del censo nacional de población del 21 de Octubre de 2007 publicado en Junio de 2008) que se asientan sobre el área urbana y rural de la misma. Es importante destacar que gran parte de la conurbación Lima-Callao o también llamada Lima Metropolitana se ubica sobre esta Provincia. Tiene una densidad de 236.6 hab/Km<sup>2</sup>.

### **2.1.2. Ámbito Geográfico<sup>22</sup>**

El Departamento de Lima representa cerca del 3% del territorio peruano por su extensión de 35.892.49 km<sup>2</sup> (37.620,85 si se incluye la Provincia de Lima).

- Latitud sur: 10° 16´ 18".
- Longitud oeste: entre los meridianos 76° 54´ 16" y 77° 53´ 2".
- Número de provincias: 10
- Número de distritos: 171

### **División Político - Administrativa**

El Departamento se compone de diez provincias; a su vez divididas en un total de 171 distritos:

- Provincia de Barranca
- Provincia de Cajatambo
  
- Provincia de Canta
- Provincia de Cañete

---

<sup>22</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

- Provincia de Huaral
- Provincia de Huarochirí
- Provincia de Huaura
- Provincia de Lima (régimen especial)
- Provincia de Oyón
- Provincia de Yauyos

El detalle es el siguiente:

### CUADRO Nº 1

#### DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA DEL DEPARTAMENTO DE LIMA

PROVINCIA	CAPITAL	DISTRITOS	POBLACION	EXTENSION en Km <sup>2</sup>
Barranca	Barranca	5	138,000	1,355.37
Cajatambo	Cajatambo	5	9,618	1,515.21
Canta	Canta	7	13,369	1,687.29
Cañete	San Vicente de Cañete	16	200,662	4,577.16
Huaral	Huaral	12	164,660	3,655.70
Huarochiri	Matucana	32	62,342	5,657.93
Huaura	Huacho	12	193,977	4,892.52
Lima	Lima	43	7'605,742	2,672.28
Oyón	Oyón	6	17,425	1,886.05
Yauyos	Yauyos	33	27,501	6,901.58

Fuente: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

#### GRAFICO Nº 4 UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LIMA



Fuente: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

#### Topografía<sup>23</sup>

Influencia de las yucatas y watatas del Perú. Lima ostenta la geografía más andina de la costa, con un desnivel violento entre sus playas y sus más altas cumbres; mientras otros Departamentos costeros están formados por planicies, o por una serie de altas mesetas escalonadas. En Lima, los Andes llegan hasta la orilla del mar, formando grandes acantilados. Por ejemplo, el cerro de Pasamayo alcanza casi los 1000 msnm, en forma casi vertical sobre el océano Pacífico; los Andes se alzan gigantescos a menos de 20 ó 30 km del mar, y sus valles (en forma de planos inclinados triangulares), con la cúspide incrustada en la cadena montañosa andina, apenas se extienden 40 km en muy contados sitios. Esta característica geográfica del departamento le confiere otra particularidad: a 10 minutos del centro de la ciudad capital se encuentran hermosas playas de arena frente al mar, que se extienden por más de

---

<sup>23</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

100 km, pero también, a unos 20 a 40 minutos, se puede gozar de soleados valles serranos.

El hecho de que los Andes se precipiten en el mar encajonando a los valles ha dotado a la ciudad de Lima, además, de una gran capacidad hidráulica, aprovechada con formidables obras de ingeniería que proporcionan energía eléctrica a la capital, convirtiéndola en un emporio industrial. Ejemplo de ello es el máximo aprovechamiento de los medianos caudales de los ríos Rímac y Santa Eulalia, que en conjunto generan medio millón de kW.

### **Valles de Lima<sup>24</sup>**

Los Valles que comprende el Departamento de Lima poseen características geográficas distintas a aquellos sobre los que se encuentra la ciudad de Lima. Es así que los valles costeros y de la serranía se despliegan, muy cerca uno de otro, en un abanico alrededor de la ciudad, como en un gigantesco triángulo isósceles imaginario, cuyo vértice se encuentra en el cerro tutelar de la metrópoli, el Cerro San Cristóbal, proyectándose su base desde el río Chillón en el norte, hasta el río Lurín, en el sur.

La Ciudad de Lima Metropolitana a diferencia de las provincias que constituyen el departamento, resulta doblemente favorecida, no solo por su ubicación geográfica, equidistante del norte y del sur del antiguo Departamento de Lima, sino también por esta distribución de sus valles, que posibilitó el desarrollo de la agricultura, que se dio en gran escala cuando las antiguas haciendas de tipo colonial se transformaron en plantaciones, bajo la forma jurídica de sociedades anónimas y empezaron a cultivar algodón, con ayuda del crédito bancario. Estos cultivos, así como los de la caña, lino, girasol y panllevar, provocaron un desarrollo en cadena de otros sectores económicos, industrializándose en el siglo XX la agricultura en actividades como producción de tejidos, aceites de semilla de algodón, industria azucarera, etc., que alcanzaron su auge hasta la Segunda Guerra Mundial. Luego esta industrialización agraria se trasladó a otros valles del Departamento de Lima como el valle de Pativilca y también a otros Departamentos como el Departamento de La Libertad.

---

<sup>24</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)



### **Zona andina<sup>25</sup>**

Lima tiene en su zona andina una gran variedad de minerales. Las minas desde Casapalca a San Mateo, entre otras, contienen plata y cobre, mientras la zona carbonífera de la cuenca central llega hasta Oyón a 100 km de distancia del mar. Entre los minerales no metálicos destacan el calcio y la sal.

### **Clima<sup>26</sup>**

Subtropical, desértico y húmedo; un microclima con temperaturas que fluctúan entre templadas y cálidas. La temperatura promedio es de 19 °C. La costa presenta cielos nublados de mayo a diciembre, con esporádicas apariciones del sol en esos meses, aunque las zonas alejadas del mar de la región climática llamada yunga, sobre los 500 msnm y donde se asientan Chosica, Cieneguilla, La Molina y Canto Grande en San Juan de Lurigancho, tienen tardes soleadas y mayores temperaturas promedio (sobre todo si nos encontramos sobre los 1000 msnm). En la costa litoral la masa de nubes se debe a las aguas frías de la Corriente de Humboldt que recorre el océano pacífico sur y que reduce la temperatura del ambiente entre 6 y 9 °C, y por tanto la evaporación del mar es menor. La garúa o llovizna es la típica lluvia de la región. El grado de humedad tiene un promedio permanente de 80%. La temperatura promedio anual usual es de 14 °C durante el invierno y de 25,5 °C durante el verano.

### **Hidrografía<sup>27</sup>**

Entre las alturas andinas del Departamento deben abrirse paso, en senderos estrechos, los torrentosos ríos serranos para bajar hasta los valles. El río Pativilca y el río Huarmey, ambos con un recorrido de algo más de 100 km, bajan por estrechos cauces y solamente en su desembocadura ofrecen, como en bandejas aluviales, la posibilidad de tierras planas para la agricultura. El río Huaura, uno de los de mayor caudal, nace en los nevados de la Provincia de Cajatambo y desemboca en el pueblo de Huaura de la Provincia de Huaura; cerca de sus nacientes se halla el paso de Oyón y en su valle medio las aguas termomedicinales de Churín.

---

<sup>25</sup> Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

<sup>26</sup> Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

<sup>27</sup> Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

El río Chillón baja por la cerrada quebrada de Canta desde la cordillera, y demuestra mejor que ningún otro, la característica andina del Departamento. En la costa, forma el valle de Carabaylo en el que se ubica la conocida localidad de Santa Rosa de Quives en el que pasó sus primeros años Santa Rosa de Lima la santa limeña.

### **Mar<sup>28</sup>**

El mar de Lima tiene una riqueza ictiológica admirable, que es diferente al de los mares del norte y del sur. Además, el litoral limeño tiene otras condiciones interesantes; los Andes definen profundidades gigantescas, como las fosas submarinas del Callao y de Chancay. La del Callao se denomina Milne en algunos mapas y es posible que supere los 5.000 m.

Cuenta también el mar limeño con un apreciable número de islas, islotes y arrecifes, como por ejemplo las islas de San Lorenzo, la más grande y extensa de las islas del Perú: mide 8 km de largo por 3km de ancho y 370 m de altura; es desierta pero, por su proximidad al Distrito de La Punta (del que la separa un canal natural o foso submarino de apenas 36 m de fondo) se pensó alguna vez unirla a éste, para ampliar el puerto de El Callao. Otras islas son Chiquitina, Brava, Mazorca, Islote Pelado (entre Huacho y Chancay), Asia, El Frontón, Pescadores (frente a Ancón), el grupo Tarallones (frente a Lurín), Pachacamac, etc.; la mayoría de las cuales constituyen apreciables depósitos de guano.

Los principales puertos, aparte de El Callao, son Supe, Huacho y Chancay.

### **Irrigación<sup>29</sup>**

El riego con el río Cañete fue la más antigua y la más económica de las realizadas en el siglo XX en Perú; luego se realizaron obras de incremento del caudal del río Rímac (que atraviesa la ciudad de Lima), con el fin de generar energía eléctrica mediante el aprovechamiento del potencial hidroenergético de las 47 lagunas situadas en la región andina del Departamento de Lima, a iniciativa de las entonces Empresas Eléctricas Asociadas e Hidrandina. Posteriormente, otros proyectos más pequeños, pero de gran rendimiento, como los de La Esperanza, Huaura

---

<sup>28</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

<sup>29</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

y Chancay, completaron la gran obra de rectificación de la geografía limeña al vencer el desierto.

### **Política<sup>30</sup>**

El departamento de Lima es jurisdicción del Gobierno Regional de Lima, salvo la Provincia de Lima –de *régimen especial*–, por lo que la Municipalidad Metropolitana de Lima asumió las labores de un Gobierno Regional.

De este modo, el departamento se halla escindido de facto en dos territorios: La Provincia de Lima, que por ser la sede de la capital de la República tiene autonomía regional y municipal en simultáneo (*régimen especial*) y el conjunto de las restantes nueve provincias que se hallan bajo la jurisdicción del Gobierno Regional con sede en Huacho. En el 2008 surgió un conflicto por la ubicación de la sede entre las Provincias de Huacho y Cañete que se debió al resultado del último censo de población y vivienda donde indica que la provincia de mayor población es Cañete. Esto fue motivo para que se sucedieran marchas multitudinarias en aquellas ciudades, inclusive el tema fue llevado a fueros judiciales. Hoy en día el Gobierno Regional de Lima ha creado la gerencia Regional Lima sur para que el manejo administrativo sea más eficiente entre las provincias sureñas, mientras tanto la sede del Gobierno Regional sigue siendo Huacho, debido a que, cuando se creó los gobiernos regionales, esta provincia según la ley de descentralización, en aquella época tenía más habitantes.

### **Economía<sup>31</sup>**

Es el principal centro de la actividad económico-financiera, de servicios y manufacturera del país. En la agricultura destacan sus cultivos de algodón tangüis, sus sembríos de azúcar, frutales y productos de pan llevar. En la ganadería, la crianza de ganado vacuno, ovino y porcino, y en Huarochirí de vicuñas. En avicultura, existen innumerables granjas de aves; en pesca artesanal, se extraen peces y moluscos para inmediato consumo humano. En la región se concentra el 70% de las industrias del país, desde aquellas que procesan aceite y harina de pescado (en Chancay, Supe y Huacho), hasta otras que refinan petróleo (en La Pampilla y Conchán) y

---

<sup>30</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

<sup>31</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

zinc (en Cajamarquilla), o que se dedican a la metalmecánica, la textilera, la manufactura y el procesamiento de alimentos. En cuanto a energía, se cuenta con las centrales hidroeléctricas de Moyopampa, Huampani, Matucana, Huinco, Sheque y Cahua. Además, existen las centrales térmicas de Santa Rosa y Ventanilla. Por ser la primera economía del país, es la más desarrollada en rubros que otros departamentos no consolidan y es la más propensa a sufrir problemas del exterior por la importancia en el comercio internacional para el Perú, controla el mayor desarrollo y por el momento que pasa el país, puede duplicar su tamaño en el 2014.

### **Lugares turísticos<sup>32</sup>**

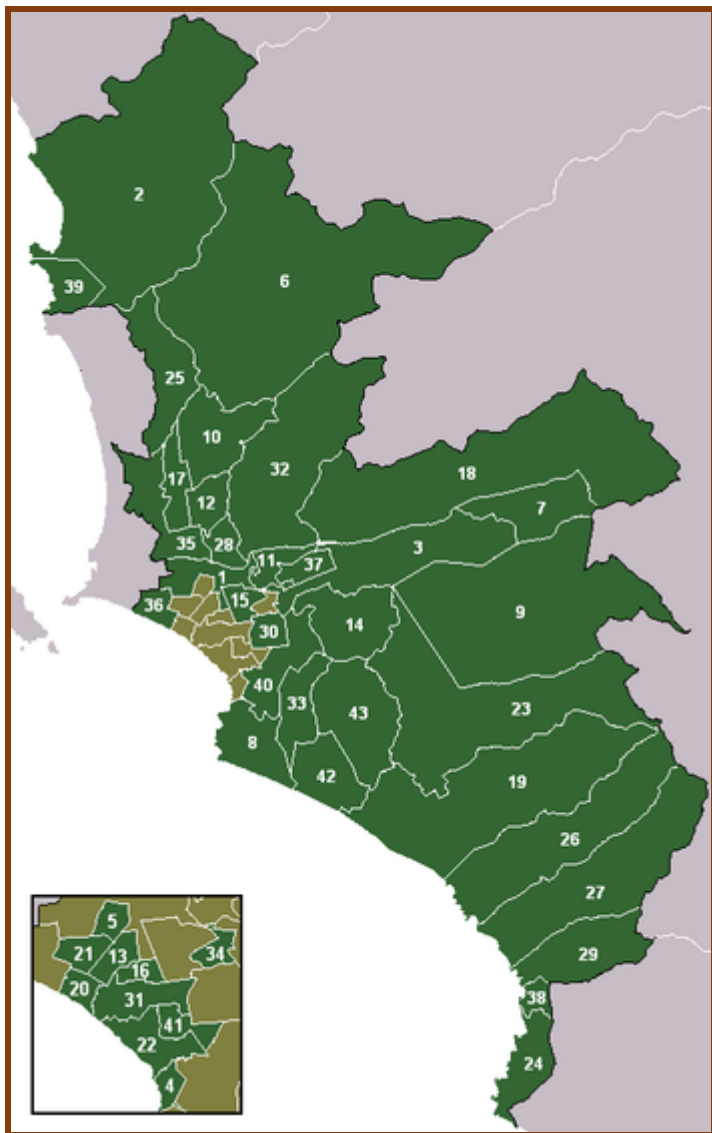
En su placentera y luminosa serranía, atravesada por riachuelos y demás afluentes del gran río Rímac, encontramos los centros poblados de Chaclacayo, Chosica, Canta, San Mateo, Matucana, Santa Rosa de Quives y Cieneguilla entre otros, todos ellos muy visitados por los habitantes de la gran ciudad de Lima especialmente por su cercanía y clima soleado durante los nublados y grises inviernos de la capital.

En su amplio litoral, encontramos paradisíacas playas desde Huacho al norte hasta Cañete en el sur. El castillo de Chancay y las ruinas de la preincaica fortaleza de Paramonga (al norte) reciben muchos turistas. La ciudad arqueológica de Bandurria junto a la cercana de Caral es la más antigua del continente. En Lunahuaná (Cañete) se practica deporte, el Castillo Unanue en San Vicente de Cañete, es otro atractivo turístico y sus playas tienen lujosas residencias en sus orillas en el nuevo y muy moderno centro poblado llamado Asia. Es una zona que produce frutales sobre todo uva y tiene una bien desarrollada industria vitivinícola y de pisco. Pachacámac (en Lurín) es un centro religioso preinca con templos de adobes, canales y patios.

---

<sup>32</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

### GRAFICO Nº 5 ORGANIZACIÓN TERRITORIAL



Fuente: Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

### **Organización territorial<sup>33</sup>**

La Provincia de Lima está subdividida en 43 distritos (código postal en paréntesis):

1. Lima Cercado (Lima 1)
2. Ancón (Lima 2)
3. Ate (Lima 3)
4. Barranco (Lima 4)
5. Breña (Lima 5)
6. Carabaylo (Lima 6)
7. Comas (Lima 7)
8. Chaclacayo (Lima 8)
9. Chorrillos (Lima 9)
10. El Agustino (Lima 10)
11. Jesús María (Lima 11)
12. La Molina (Lima 12)
13. La Victoria (Lima 13)
14. Lince (Lima 14)
15. Lurigancho-Chosica (Lima 15)
16. Lurin (Lima 16)
17. Magdalena del Mar (Lima 17)
18. Miraflores (Lima 18)
19. Pachacámac (Lima 19)
20. Pucusana (Lima 20)
21. Pueblo Libre (Lima 21)
22. Puente Piedra (Lima 22)
23. Punta Negra (Lima 23)
24. Punta Hermosa (Lima 24)
25. Rímac (Lima 25)
26. San Bartolo (Lima 26)
27. San Isidro (Lima 27)
28. Independencia (Lima 28)
29. San Juan de Miraflores (Lima 29)
30. San Luis (Lima 30)
31. San Martín de Porres (Lima 31)
32. San Juan de Lurigancho (Lima 32)
33. Santiago de Surco (Lima 33)
34. Surquillo (Lima 34)
35. Villa María del Triunfo (Lima 35)
36. San Miguel (Lima 36)
37. Santa María del Mar (Lima 37)
38. Santa Rosa (Lima 38)
39. Los Olivos (Lima 39)
40. Cieneguilla (Lima 40)

---

<sup>33</sup> Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

41. San Borja (Lima 41)
42. Villa El Salvador (Lima 42)
43. Santa Anita (Lima 43)

### **Centro Poblado Menor<sup>34</sup>**

Municipalidad Delegada o de Centro Poblado Menor. Instancia administrativa aprobada por Resolución del Concejo Provincial con conocimiento del concejo distrital correspondiente. Ejercen competencia en el territorio asignado por el consejo provincial en las funciones que se le delega. No cuentan con naturaleza política administrativa.

El área metropolitana de Lima ó Lima Metropolitana es la metrópolis que se asienta sobre gran parte de la Provincia de Lima y cuenta sólo con un Centro Poblado Menor en su interior, cuyo nombre es Santa María de Huachipa y se localiza en el extremo este del distrito de Lurigancho colindante con Ate-Vitarte

#### **2.1.3. Puntos de acceso a los servicios registrales**

##### **Oficinas Registrales:**

En el ámbito nacional la SUNARP cuenta con 59 Oficinas Registrales. En el Departamento de Lima, se ubican 6 Oficinas.

##### **Oficinas Receptoras:**

Las Oficinas Receptoras, son puntos de acceso de menor dimensión que una Oficina Registral. Básicamente se prestan los servicios de publicidad registral, y se reciben títulos para su inscripción en forma diferida. El Departamento de Lima cuenta con 15 Oficinas Receptoras. La ubicación de dichos puntos de acceso a los servicios se observa en el cuadro siguiente:

---

<sup>34</sup> Google: [http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia\\_de\\_Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

## CUADRO Nº 2 OFICINAS REGISTRALES Y RECEPTORAS

OFICINAS REGISTRALES		OFICINAS RECEPTORAS		TOTAL
Lima	1	Los Olivos	1	2
		San Juan de Miraflores	1	1
		San Juan de Lurigancho	1	1
		Santa Anita	1	1
		Comas	1	1
		Villa El Salvador	1	1
		Lurín	1	1
		Ventanilla	1	1
		Matucana	1	1
		Miraflores	1	1
		Santiago de Surco	1	1
		La Molina	1	1
		Cercado de Lima	1	1
		San Isidro	1	1
		San Luis	1	1
Barranca	1			1
Huaral	1			1
Huacho	1			1
Cañete	1			1
Callao	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>		<b>15</b>	<b>21</b>

Fuente: Elaboración propia

### 2.2. DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

El Desarrollo puede entenderse como un proceso dinámico, inscrito en una visión cultural de país, donde se persigue un equilibrio virtuoso. En dicho proceso se persigue igualar las oportunidades, avanzar en la base productiva, y abrir todos los espacios necesarios para obtener beneficios y felicidad individual y colectiva.

Es de señalar que esta definición comprende el concepto del crecimiento y la equidad. Sin embargo, también incluye muchísimo más, en la temática de fondo. Es decir, envuelve no sólo la medición comparativa de los índices de distribución de los resultados del crecimiento mismo (distribución del ingreso nacional, o distribución del consumo de las personas), sino que la cantidad, calidad y variedad de los espacios materiales y culturales que se



abren para los ciudadanos y para sus agrupaciones sociales como seres libres y asociativos, en su búsqueda de realización y de felicidad. Puede afirmarse, que no es posible apartar el concepto de Desarrollo Económico y Social, del concepto de Bienestar (felicidad) de los ciudadanos de la nación.

### **2.2.1. Producto Bruto Interno (PBI)<sup>35</sup>**

El Producto Interno Bruto, Producto Interior Bruto (PIB) o Producto Bruto Interno (PBI), es la principal macromagnitud existente, que mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país, durante un período de tiempo (normalmente un año).

El PIB es usado frecuentemente como una medida del bienestar material de una sociedad, su cálculo se encuadra dentro de la contabilidad nacional, y no tiene en cuenta los bienes y servicios que son fruto del trabajo informal (trabajo doméstico, intercambios de servicios entre conocidos, etc.), ni la economía sumergida o economía informal al sistema de intercambio de bienes que permanece ajeno al control del Estado.

#### **a) Características<sup>36</sup>**

##### **Magnitud flujo**

El PIB es una magnitud denominada de flujo, que contabiliza sólo los bienes y servicios producidos durante la etapa de estudio. El significado de flujo o corriente se contrapone al de fondo o stock. El primero se refiere a un periodo de tiempo (día, semana, mes, año, etc.) que además debe expresarse de forma clara, si bien en muchos casos y ante un uso generalizado, dicho periodo de tiempo puede sobreentenderse. Así, por ejemplo, los ingresos de una persona son una corriente o flujo ya que hay que explicar el periodo en el que se han obtenido. Por tanto las corrientes o flujos tienen una clara dimensión temporal. En el lado opuesto, están los fondos o stocks que carecen de ella, aunque exista una referencia a un punto del tiempo, el patrimonio de una persona sería un ejemplo de variable fondo.

##### **Producción final**

---

<sup>35</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Producto\\_Bruto\\_Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

<sup>36</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Producto\\_Bruto\\_Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

El PIB mide sólo la producción final de bienes y servicios y no la denominada producción intermedia, para evitar así la doble contabilización. Al hacer referencia a bienes y servicios finales, se quiere significar que no serán tenidos en cuenta, aquellos bienes elaborados en el periodo, que han constituido la materia prima para la fabricación de otros bienes y servicios. Por tanto, dentro de los bienes y servicios finales, se incluyen aquellos bienes producidos en un periodo que por su propia naturaleza, no se van a integrar en ningún otro proceso de producción, así como aquellos otros bienes que aún cuando por su naturaleza deben integrarse en el proceso productivo de otro producto, pero que al final del ejercicio no lo han hecho, son las denominadas existencias finales.

### Valoración

El Producto Bruto Interno es el valor total de la corriente de bienes y servicios finales. Al ser el Producto Interior un agregado o suma total de numerosos componentes, las unidades de medida en que estos vienen expresados son heterogéneas (toneladas, metros, unidades, kilovatios/hora, etc.). Para obtener un valor total, es preciso transformarlos a términos homogéneos lo que se consigue dando valores monetarios a los distintos bienes y servicios; el Producto Interno es por consiguiente, una operación matemática de multiplicación en la que entran dos grandes factores: uno real, formado por las unidades físicas de bienes y servicios y el otro monetario integrado por sus precios. De esta manera se concluye que un país aumentaría su Producto Interno en un 10 por 100 simplemente por haber crecido el nivel general de precios en ese porcentaje. Para evitar las distorsiones que este fenómeno provoca en las comparaciones intertemporales, se recurre al PIB en términos reales, al que no afectan las modificaciones en los precios ya que las unidades físicas se valoran siempre tomando como referencia los precios en un año base. Para hallar el PIB real, se divide el PIB nominal entre un índice de precios conocido con el nombre de deflactor del PIB.

- **PIB nominal:** es el valor monetario de todos los bienes y servicios que produce un país o una economía a precios corrientes en el año en que los bienes son producidos. Al estudiar la evolución del PIB a lo largo del tiempo, en situaciones de inflación alta, un aumento substancial de precios, aún cuando la producción permanezca constante, puede dar como resultado un aumento substancial del PIB, motivado exclusivamente por el aumento de los precios.
- **PIB real:** se define como el valor monetario de todos los bienes y/o servicios producidos por un país o una economía, valorados a precios

constantes, es decir, valorados según los precios del año que se toma como base o referencia en las comparaciones. Este cálculo se lleva a cabo mediante el deflactor del PIB, según el índice de inflación (o bien computando el valor de los bienes con independencia del año de producción mediante los precios de un cierto año de referencia).

## b) Macromagnitudes<sup>37</sup>

Las macromagnitudes se utilizan para medir las operaciones y flujos que tienen lugar en la economía de un país o una región determinada, lo que permite tener una visión de conjunto de la economía de ese país. El PIB constituye la magnitud económica desde la cual parten todas las demás.

Existen otros tipos de macromagnitudes que se obtienen a partir del PIB como el Producto Nacional Bruto, que sólo considera la cantidad del flujo de bienes y servicios producidos por los ciudadanos de un país, en tanto que el PIB, no tiene en consideración el criterio de nacionalidad o la Renta Nacional que mide la remuneración de los factores productivos de un país.

## c) Formas de valoración del PIB

El cálculo de valor monetario de los bienes producidos, incluidos en el PIB, puede realizarse mediante dos formas diferentes:

- Según el costo de los factores.
- Según los precios de mercado.

La valoración a precios de mercado se realiza incluyendo los impuestos indirectos y las subvenciones a la explotación, mientras que la valoración a coste de los factores no incluyen los impuestos indirectos. La relación entre ambos se obtiene restando al PIB valorado a precio de mercado, los impuestos indirectos ligados a la producción ( $T_i$ ) y sumándole las subvenciones a la explotación ( $S_u$ ) y así se obtiene la valoración a coste de los factores.

$$PIB_{cf} = PIB_{pm} - T_i + S_u$$

---

<sup>37</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Producto\\_Bruto\\_Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

#### d) Método de determinación<sup>38</sup>

El PIB puede calcularse a través de tres procedimientos:

##### **Método del gasto**

En el método del gasto, el PIB se mide sumando todas las demandas finales de bienes y servicios en un período dado. En este caso se está cuantificando el destino de la producción. Existen cuatro grandes áreas de gasto: el consumo de las familias (C), la inversión en nuevo capital (I), el consumo del gobierno (G) y los resultados netos del comercio exterior (exportaciones - importaciones):

Obsérvese que las exportaciones netas son iguales a las exportaciones (X) menos las importaciones (M). Desde el punto de vista del gasto o demanda, el PIB resulta ser la suma de los siguientes términos:

$$PIB_{pm} = C + I + X - M$$

Donde  $PIB_{pm}$  es el producto interior bruto valorado a precios de mercado, C es valor total del consumo final nacional, I es la formación bruta de capital también llamada inversión. X es el volumen monetario de las exportaciones y M el volumen de importaciones.

Si se tiene en cuenta la existencia del sector público, se distingue entre consumo e inversión privada y gasto público en adquisición de bienes y servicios: G, entonces modificamos la fórmula:

$$PIB_{pm} = C_{pr} + I_{pr} + G + X - M$$

##### **Método de la distribución o del ingreso**

Este método suma los ingresos de todos los factores que contribuyen al proceso productivo, como por ejemplo, sueldos y salarios, comisiones, alquileres, derechos de autor, honorarios, intereses, utilidades, etc. El PIB es el resultado del cálculo, por medio del pago a los factores de la producción. Todo ello, antes de deducir impuesto

$$PIB = R_L + R_K + R_r + B + A + (I_i - S_b)$$

---

<sup>38</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Producto\\_Bruto\\_Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

Donde  $R_L$  representa los salarios procedentes del trabajo,  $R_K$  las rentas procedentes del capital o la tierra,  $R_r$  los intereses financieros,  $B$  los beneficios,  $A$  las amortizaciones,  $I_i$  los impuestos indirectos,  $S_b$  los subsidios.

### **Método de la oferta o del valor agregado**

En términos generales, el valor agregado o valor añadido, es el valor de mercado del producto en cada etapa de su producción, menos el valor de mercado de los insumos utilizados para obtener dicho producto; es decir, que el PIB se cuantifica a través del aporte neto de cada sector de la economía.

Según el método del valor agregado, la suma de valor agregado en cada etapa de producción es igual al gasto en el bien final del proceso de producción.

Un ejemplo puede ayudar a ilustrar este método. Tomemos el caso del PIB producido en el sector petrolero. Supongamos que una compañía produce petróleo crudo que vende a una refinería, que a su vez produce gasolina. El petróleo crudo se vende por 20\$ por barril a la refinería, y ésta vende el producto terminado en 24\$ por barril. Para calcular el valor agregado producido en cada etapa del proceso de producción, se distinguirá:

- El valor agregado en la etapa de la refinería no son los \$ 24 por barril sino sólo \$4, ya que la refinería compra el barril de petróleo en \$20 y elabora un producto que vale \$24 por barril. El valor agregado del sector petrolero como un conjunto es de 24\$ por barril, que comprende la suma del valor del petróleo crudo (20\$ por barril) más el valor añadido en la etapa de refinación (4\$ por barril).

En los Cuadros N°s 19 y 20 se observa el comportamiento del PBI de Lima y Nacional, respectivamente. Se observa que Lima representa más del 45% del total anual.

### e) PIB per cápita<sup>39</sup>

El PIB per cápita (también llamado renta per cápita o ingreso per cápita) es una magnitud que trata de medir la riqueza material disponible. Se calcula simplemente como el PIB total, dividido entre el número de habitantes ( $N$ ):

$$PIB_{pc} = \frac{PIB}{N}$$

### f) Limitaciones del uso del PIB

El PIB es usado frecuentemente como una medida del bienestar material de una sociedad. Eso motiva que políticamente se usen las cifras de crecimiento económico del PIB como un indicador para demostrar que las políticas económicas aplicadas son positivas. Sin embargo, tanto Simon Kuznets, uno de los creadores de la contabilidad nacional que dio lugar al uso del PIB como indicador económico, así como numerosos autores posteriores, han criticado el uso del PIB como sinónimo de bienestar social. Ciertamente existen algunas correlaciones positivas entre el PIB y medidas claramente relacionadas con el bienestar social, especialmente en países de renta per cápita inferior a 4 dólares, siendo la correlación para los países de rentas altas, bastante peor.

Se detallan algunas situaciones:

- El PIB no tiene en cuenta la auto-producción (o auto-consumo), es decir las riquezas producidas y consumidas en el propio interior de los hogares: por ejemplo las verduras de nuestra huerta o las actividades domésticas.
- La economía sumergida se suele estimar y añadir al PIB.
- En el caso de los servicios es muy difícil distinguir entre aumentos de precio por calidad o servicios y aumento de estos por inflación, con lo que son un sector donde es difícil estimar su variación.
- El voluntariado, que es un servicio sin retribución económica, se suele estimar el valor añadido principalmente a partir de los costes de personal, los cuales son por naturaleza insignificantes en las actividades benéficas.

---

<sup>39</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Producto\\_Bruto\\_Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

- Por definición, no tiene en cuenta el valor económico de los activos y pasivos públicos y privados: por lo tanto no mide las externalidades positivas o negativas que influyen en el valor económico. Por ejemplo, no tiene en cuenta los recursos naturales o mineros del país. En el caso de una “producción de contaminación” y posterior descontaminación mediante otro proceso, se contabilizan 2 procesos económicos diferentes, para un resultado global nulo.
- En el caso de una catástrofe natural (huracán, terremoto, tsunami...) el PIB solo contabiliza la destrucción de los activos (casas, carreteras...) de forma indirecta, mediante el impacto que tienen en la producción, pero sin tener en cuenta la destrucción neta de activos. Sin embargo, el PIB sí tiene en cuenta las reconstrucciones tras la catástrofe (a menudo financiada por ayudas).
- Asimismo, es muy delicado evaluar la contribución real de la Administración pública a la riqueza económica. Normalmente se suele integrar sus costes en los del PIB, en ausencia de facturación.
- El PIB no es un indicador de calidad de vida o bienestar, tan solo mide el valor material.

Por todas estas consideraciones, se suele interpretar el PIB según su evolución: es decir, si es ascendente durante un período, la economía estará *creciendo*, si descendiera, estaría en *recesión*. La comparación entre años permite reducir los errores, pues lo que no se tuvo en cuenta un año (como el trabajo en negro), tampoco se tiene al siguiente.

Al respecto la opinión del profesor Joseph E. Stiglitz (premio Nobel de economía) sobre el PIB<sup>40</sup>, es la siguiente:

...sólo compensa a los gobiernos que aumentan la producción material. [...]. No mide adecuadamente los cambios que afectan al bienestar, ni permite comparar correctamente el bienestar de diferentes países'[...] no toma en cuenta la degradación del medio ambiente ni la desaparición de los recursos naturales a la hora de cuantificar el crecimiento. [...] esto es particularmente verdadero en Estados Unidos, donde el PIB ha aumentado más, pero en realidad gran número de personas no tienen la impresión de vivir mejor porque sufren la caída de sus ingresos.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> <http://www.jornada.unam.mx/2008/01/09/index.php>

<sup>41</sup> La Jornada, 2008/01/09

Debido a estas críticas han propuesto medidas relacionadas con el PIB, que contabilicen las externalidades negativas y el efecto de la actividad económica sobre el medio ambiente, para tener una medida más inclusiva y más directamente relacionada con el bienestar social, como por ejemplo el Índice de Bienestar Económico Sostenible (IBES).

### **Sector Construcción<sup>42</sup>**

En el cuarto trimestre de 2009, el Valor Agregado Bruto de la actividad construcción, a precios constantes de 1994, presentó un incremento de 14,8% con relación a igual periodo del año anterior. Este comportamiento positivo, se explica por el mayor consumo interno de cemento en 10,9% y el crecimiento del avance físico de obras en 97,3%, determinado por las mayores inversiones realizadas por parte del sector público y privado en la ejecución de diversas obras de infraestructura.

Entre las principales obras de construcción, figuran:

#### **Obras Públicas**

La ejecución de programas de desarrollo: Fondo Mi Vivienda, Techo Propio, Programa Integral de Mejoramiento de Barrios y Pueblos, Proyecto Integral de Agua y Alcantarillado, Provías Nacional y Provías Descentralizado (de construcción, rehabilitación y mejoramiento de las redes viales del Perú).

#### **Obras Privadas**

En la ejecución de obras de infraestructura destacan:

- Planta de licuefacción en la Pampa Melchorita de Pisco.
- Unidad de producción minera de San Cristóbal, Andaychagua y Mahr Túnel en Junín.
- Unidad minera de Pallancata en el distrito Coronel Castañeda en Ayacucho.
- Construcción del Centro Comercial Plaza Lima Norte en Independencia.
- Construcción del Centro Comercial Open Plaza Tomás Marsano.
- Construcción del Supermercado Makro en Santa Anita.
- Construcción del Gran Mercado Mayorista 1º etapa en Santa Anita.
- Obras en el nuevo Terminal de contenedores del Callao.
- Construcción del centro de cómputo de BCP en Chorrillos.

---

<sup>42</sup> INEI: Perú: Informe Económico octubre-diciembre 2009, Pag. 41



- Construcción de viviendas, edificios y conjuntos habitacionales.

El PBI a precios constantes de 1994, de la actividad construcción, registró en los años 2006, 2007, 2008 y 2009, una variación anual de 14.8%, 16.6%, 16.5% y 6%, respectivamente. (ver Cuadro N° 20). Es de señalar que el Departamento de Lima genera más del 40% del PBI nacional anual. (ver Cuadro N° 19).

### **2.2.2. Créditos Hipotecarios**

Es el derecho real constituido sobre un inmueble que continúa en poder del deudor, para los fines de garantizar el pago de un crédito en dinero. El término "hipoteca" incluye la documentación legal, crediticia y de la propiedad.

La hipoteca es una garantía que únicamente se constituye sobre bienes inmuebles, de acuerdo a la clasificación contenida en el artículo 885 del Código Civil. En ese sentido, la hipoteca no supone la desposesión del bien afectado sino más bien su inscripción en el registro público pertinente. Uno de los requisitos para la validez de la hipoteca es que ésta se inscriba en el correspondiente registro público de propiedad. Una característica particular de la hipoteca, que la diferencia de la prenda, es que para constituirse requiere necesariamente de escritura pública. Es decir que no basta con un contrato simple sino que se requiere la intervención de notario para que otorgue una escritura pública. Por todo lo demás, la hipoteca no guarda mayor diferencia con la prenda con entrega jurídica. A continuación se realiza un análisis de la situación de los créditos hipotecarios en el Perú:

#### **Situación del Crédito Hipotecario en el Perú<sup>43</sup>.**

El saldo de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero a marzo de 2009 ascendió a S/. 12 387 millones, de los cuales sólo el 2 por ciento fue financiado por instrumentos hipotecarios y el 18 por ciento por recursos del Fondo MiVivienda (FMV). El resto se financió con depósitos del propio sistema bancario, siendo los de más largo plazo, los de la Compensación por Tiempo de Servicio, con una duración de entre cuatro y siete años, y los de inversionistas institucionales, particularmente los de fondos de pensiones, cuya volatilidad es bastante alta. Este descalce de plazos podría ser evitado con el desarrollo de instrumentos hipotecarios.

---

<sup>43</sup> BARCO DANIEL: IBERICO JORGE Y MEDINA ANDRES, SITUACION DEL CREDITO HIPOTECARIO EN EL PERU: Revista Moneda, Perú, 2009

### Características del Crédito Hipotecario en el Perú

A continuación se detalla los conceptos que caracterizan el flujo de los créditos hipotecarios:

- i. El crédito hipotecario es provisto principalmente por la banca múltiple, que concentra el 95,8 por ciento del total y representa el 13,0 por ciento del total de sus colocaciones.

**CUADRO Nº 3**

<b>CREDITOS HIPOTECARIOS DEL SISTEMA FINANCIERO</b>						
Marzo 2009	Créditos hipotecarios		Dolarización (%)	Participación en el sistema financieros	Créditos hipotecarios y Créditos totales	Créditos hipotecarios y Patrimonio (Nº de veces)
	Moneda nacional (mill. S/)	Moneda extranjera (mill. US\$)				
Banca Múltiple	3 870	2 531	67,4	95,8	13,0	0,99
Empresas Financieras	147	22	31,9	1,7	10,6	0,84
Cajas Municipales	69	50	69,5	1,8	3,7	0,19
Cajas Rurales	14	6	57,1	0,3	2,7	0,16
EDPYMES	13	9	68,2	0,4	3,6	0,14
<b>TOTAL</b>	<b>4 114</b>	<b>2 617</b>	<b>66,8</b>	<b>100,0</b>	<b>12,0</b>	<b>0,89</b>

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

- ii. Los créditos hipotecarios aún muestran un alto nivel de dolarización, aunque éste ha disminuido en los últimos tres años. En el año 2008, el flujo de nuevos créditos en soles ha sido más del doble de los pactados en dólares, en consecuencia, el coeficiente de dolarización de 80 por ciento en 2007, bajó a 68 por ciento en febrero de 2008.

## GRAFICO Nº 6



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

- iii. La banca ofrece créditos a plazos de hasta 30 años. Sin embargo, el promedio es de 13 años y, además, se suelen efectuar prepagos, que finalmente reducen la duración de los créditos a siete u ocho años. Si bien los bancos llegaron a ofrecer créditos con un ratio *loan-to-value* (monto del préstamo entre el valor del inmueble) de hasta 90 por ciento, en la actualidad esta relación es de 80 por ciento.
- iv. La tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es 0,79 por ciento, mientras que la correspondiente al crédito total del sistema financiero es 1,71 por ciento. En este sentido, la calidad de la cartera de los créditos hipotecarios es superior a la del promedio, lo que explica, por un lado, el dinamismo que los bancos han mostrado en esta modalidad crediticia y, por el otro, su reticencia a deshacerse de activos que confieren pocos riesgos y mejoran sus indicadores generales.

### Participación del Estado

Actualmente el Estado impulsa el crédito hipotecario a través del Fondo Mi Vivienda, mediante: i) créditos a los intermediarios financieros; ii) garantías a los créditos de los programas del Fondo hasta un tercio del saldo adeudado; iii) subsidio a los deudores que cumplan con sus pagos, a través del premio al Buen Pagador, el que puede llegar a representar entre 11 y 20 por ciento del préstamo; y iv) subsidio a los deudores del programa Techo Propio, mediante la concesión del Bono Familiar Habitacional, (Ver Cuadro 4).

A marzo de 2009, la deuda de los bancos al Fondo MiVivienda asciende a S/. 1,461 millones de nuevos soles.

El flujo mensual promedio de desembolsos a los bancos durante el año 2008 ascendió a S/. 13 millones, lo que representó apenas el 7 por ciento del flujo promedio mensual de crédito hipotecario total. Recientemente, el Fondo ha reducido la tasa de sus créditos a las entidades financieras de crédito complementario a Techo Propio a 6 por ciento, en tanto que la tasa para créditos Mi Hogar es de 7,6 por ciento. Asimismo, se ha reducido la cuota inicial del programa Techo Propio de 10 por ciento a 3 por ciento del valor de la vivienda.

**CUADRO N° 4**

<b>PROGRAMAS DE FONDOS MI VIVIENDA</b>				
<b>Características</b>	<b>MiVivienda Estandarizado</b>	<b>Mi Hogar</b>	<b>Techo Propio</b>	<b>CRC-PBP</b>
<b>Modalidad</b>	Crédito y subsidio	Crédito y subsidio	Crédito y subsidio	Garantía y subsidio
<b>Vigencia</b>	desde 2006	desde 2007	desde 2002	desde 2006
<b>Recursos</b>	MiVivienda	MiVivienda	MiVivienda / Tesoro Público	IFIs
<b>Valor de la vivienda (en US\$)</b>	Entre 25 UIT y 50 UIT (entre 30 mil y 59 mil)	Entre 14 UIT y 25 UIT (entre 17 mil y 30 mil)	Entre 5,5 UIT y 14 UIT (entre 6,5 mil y 17 mil)	Entre 25 UIT y 50 UIT (entre 30 mil y 59 mil)
<b>Premio del Buen Pagador</b>	15 % del principal hasta S/. 15 000	S/. 10 000		15 % del principal hasta S/. 15 000
<b>Bono Familiar Habitacional</b>			5 UIT, para viviendas entre 5 a 12 UIT 3 UIT, para viviendas entre 12 a 14 UIT	
<b>Establecido por la IFI</b>	Tasa de interés	Tasa de interés	Tasa de interés	Plazo, moneda, tasa de interés.

Fuente: Daniel Barco; Jorge Iberico y Andres Medina

De otro lado, mediante Decreto Supremo N° 107-2009-EF se ha autorizado al Banco de la Nación otorgar, de manera excepcional hasta el 31 de diciembre de 2010, una línea de financiamiento de hasta S/. 1 000 millones a las empresas del sistema financiero para préstamos hipotecarios para viviendas nuevas de primer uso.

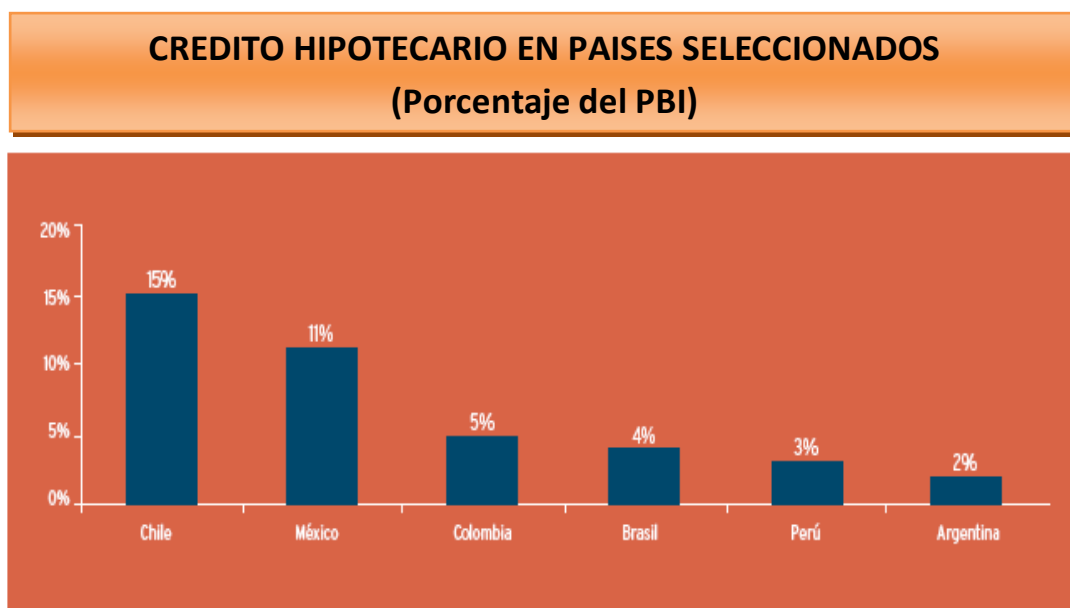
### **Perspectivas del mercado de crédito hipotecario en el Perú**

Existen requisitos que los países deberían cumplir para lograr el crecimiento del mercado hipotecario a través de la emisión de instrumentos de financiamiento hipotecario, tales como:

- i) Existencia de un mercado primario dinámico de créditos hipotecarios estandarizados;
- ii) Infraestructura legal adecuada;
- iii) Estándares de valorización y series estadísticas de precios de inmuebles;
- iv) Demanda por títulos de largo plazo;
- v) Necesidad de diversificar las Fuentes de financiamiento por parte de los emisores; y
- vi) Una curva de rendimiento de referencia.

Respecto a estos requisitos, el Perú muestra diversos grados de cumplimiento. De un lado, se cuenta con un mercado de créditos dinámicos en términos de tasas de crecimiento y de otro lado se cuenta con una demanda potencial apreciable, dado el déficit habitacional existente. Sin embargo, existen tres características que impedirían un desarrollo más acelerado. Primero, se parte de una base relativamente pequeña: en la actualidad, la cartera de créditos hipotecarios representa sólo el 3 por ciento del producto, en comparación al 15 por ciento de Chile y el 11 por ciento de México.

#### GRAFICO Nº 7



Fuente: Morris (2009)

Ello permite que el crecimiento sea absorbido con relativa facilidad por las instituciones financieras a través de sus fuentes de financiamiento tradicionales.

Segundo, baja estandarización de los contratos, lo que eleva los costos de emisión de los instrumentos, debido a las dificultades de valorizar y empaquetar créditos con condiciones heterogéneas. Por ejemplo, el Fondo MiVivienda viene haciendo esfuerzos para lograr una masa crítica a través de la estandarización de los créditos, pero el saldo de los Créditos MiVivienda Estandarizados (CME) alcanza, a marzo de 2009, el monto de US\$ 5,9 millones (216 créditos), mientras que el monto mínimo estimado para realizar una titulización es US\$ 12 millones (400 créditos).

Tercero, el déficit de viviendas se encuentra concentrado en familias de ingresos bajos y variables, lo que dificulta su evaluación crediticia.

En cuanto a la demanda, existe interés por títulos de largo plazo por parte de los fondos de pensiones y fondos mutuos, cuyo tamaño total asciende a los US\$ 21 mil millones o 17 por ciento del PBI.

En lo referente a la legislación, la Ley de Bancos, la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Títulos Valores, y sus reglamentos, contemplan la emisión de diversos instrumentos hipotecarios, tales como bonos hipotecarios, letras hipotecarias, cédulas hipotecarias, títulos de créditos hipotecarios negociables (TCHN) y la titulización de activos. Sin embargo, es necesario reforzar la seguridad jurídica de los inversionistas sobre las garantías, en el caso de intervención o liquidación de la institución que los emite.

Por otro lado, hay espacio para mejoras en los registros públicos y en el poder judicial. Así, se debería proceder a la creación de procedimientos expeditivos de registro en general y de Registros desmaterializados, en particular para el caso de los TCHN y las titulizaciones. Asimismo, la reducción del plazo de ejecución de las garantías hipotecarias sería de suma importancia para el impulso de los instrumentos hipotecarios.

En otros países, el Estado ha apoyado la formación de un mercado de instrumentos hipotecarios, de diferentes maneras, tales como: i) mediante la creación de instituciones; ii) la provisión de garantías para los valores emitidos por las entidades del sector privado; iii) el soporte de liquidez para estos valores; y iv) el otorgamiento de incentivos para los emisores o inversionistas. En cualquier caso, esta intervención debe ser temporal y debe evitarse sustituir al sector privado desplazando su financiamiento.

### **Emisiones de instrumentos hipotecarios<sup>44</sup>**

En los años recientes, los bancos han venido explorando alternativas de financiamiento para sus créditos hipotecarios. Así por ejemplo, entre los años 2001 y 2008, en el Perú se ha colocado un total de US\$ 85 millones de Bonos Hipotecarios: US\$ 30 millones por el Banco de Crédito en los años 2001 y 2002; US\$ 20 millones por el Interbank en los años 2004 y 2005; y US\$ 35 millones por el Banco Interamericano de Finanzas en los años 2004, 2005 y 2007.

Asimismo, en el año 2008 se ha registrado la inscripción de programas de emisión de Bonos Hipotecarios en el Registro Público del Mercado de Valores, ascendente a US\$ 110 millones (US\$ 30 millones del Banco Interamericano de Finanzas, y US\$ 80 millones del ScotiaBank), lo que reflejaría un mayor interés en diversificar las fuentes de financiamiento por parte de los bancos.

Otro ejemplo lo constituye la titulización efectuada por el Banco Continental en diciembre de 2007. Continental Sociedad Titulizadora S.A. colocó, básicamente a AFPs y compañías de seguros, US\$ 23,7 millones de instrumentos preferentes (con garantía parcial del Banco Interamericano de Desarrollo) y US\$ 1,3 millones en instrumentos juniors. La demanda por instrumentos preferentes fue de US\$ 40 millones. La emisión estuvo respaldada por una cartera de 956 préstamos hipotecarios del Banco Continental que totalizaron US\$ 25 millones.

Por otro lado, la Sociedad Titulizadora Peruana S.A. está preparando la titulización de US\$ 40 millones de cartera hipotecaria perteneciente principalmente al Banco de Crédito e Interbank. En su capital participan tres bancos (Banco de Crédito, Interbank y Scotiabank) cuya cartera hipotecaria representa el 63 por ciento de los créditos hipotecarios del sistema financiero. Los otros dos accionistas son empresas que participan en la titulización de créditos hipotecarios en otros países: Internacional Finance Corporation - IFC, que ha tenido experiencias exitosas en México y Colombia, y Titulizadora Colombiana.

Existe también un proyecto que busca impulsar la titulización de créditos hipotecarios originados por entidades microfinancieras. Este proyecto es financiado por el Fondo Multilateral de Inversiones - FOMIN (unidad del Banco Interamericano de Desarrollo), la Federación de Cajas Municipales

---

<sup>44</sup> BARCO DANIEL: IBERICO JORGE Y MEDINA ANDRES, op.cit, página 10

de Ahorro y Crédito y la Asociación de Instituciones de Microfinanzas del Perú (que reúne a las Cajas Rurales, las EDPYMES y la Financiera Edificar). El proyecto inicialmente contempla el asesoramiento técnico en el otorgamiento de créditos hipotecarios, línea de negocio que todavía es muy incipiente en estas instituciones y el desembolso de US\$ 10 millones para financiamiento hipotecario. En una etapa posterior se buscaría establecer una entidad que titulice los créditos hipotecarios originados por las microfinancieras.

Todos estos esfuerzos son insuficientes si se quiere un desarrollo del mercado hipotecario que permita cubrir la demanda potencial de viviendas en el Perú, que actualmente tiene un déficit habitacional estimado de más de un millón de viviendas que se está incrementando a un ritmo de 100 mil viviendas por año, a pesar del crecimiento anual promedio del sector construcción en los últimos años.

### **Experiencia Internacional: Bonos cubiertos<sup>45</sup>**

En países con mercados hipotecarios más desarrollados, los instrumentos financieros hipotecarios (títulos respaldados por hipotecas) han tenido un rol importante para sostener el financiamiento de la construcción de viviendas en el mediano plazo, en la medida que permiten conectar los recursos del mercado de capitales (fondos de pensiones, compañías de seguros, etc.), con el financiamiento hipotecario. En general, puede mencionarse dos tipos de modelos:

- i) El modelo de bonos cubiertos, mediante el cual las instituciones financieras emiten títulos respaldados por un conjunto de hipotecas y activos de alta calidad. En éste caso, el riesgo del crédito permanece en el balance del banco. Este modelo es seguido actualmente por la mayoría de los países europeos.
- ii) El modelo de originar para distribuir o titulización, bajo el cual una masa crítica de créditos hipotecarios son “empaquetados” y vendidos a una empresa titulizadora. En este caso, el riesgo de los créditos sale de los activos del banco y es intercambiado por un activo sin riesgo, que es utilizado para la concesión de créditos adicionales. Este último modelo es preferido por las instituciones que se encuentran cerca del límite (legal) de apalancamiento o tienen una alta cartera hipotecaria respecto a su cartera total, y ha sido principalmente utilizado en los Estados Unidos.

---

<sup>45</sup> BARCO DANIEL: IBERICO JORGE Y MEDINA ANDRES, op.cit, página 11



Actualmente hay un debate importante sobre las ventajas y desventajas de este último sistema de financiamiento hipotecario, bajo el cual aparecieron las deficiencias que se sindicaron como principales responsables de la crisis financiera actual: subvaluación del riesgo, excesivo apalancamiento y la creación de instrumentos complejos y poco transparentes que resultaron frágiles bajo situaciones de estrés.

Los bancos europeos han utilizado extensivamente el modelo de “bonos cubiertos”, que evita alguno de los riesgos asociados con el modelo de “originar para distribuir”. De un lado, el hecho de que los activos se mantengan dentro del balance de la institución financiera permite alinear mejor los incentivos de los inversionistas (ahorristas) y el de las instituciones financieras, pues ahora estas últimas también están expuestas a la calidad de los créditos que otorgan. Por otro lado, típicamente, el conjunto de activos de alta calidad que respalda los bonos cubiertos, está activamente manejado, de tal forma que los activos “malos” son reemplazados por los “buenos” todo el tiempo.

Cabe indicar que en la actual coyuntura de crisis financiera internacional, si bien los bonos cubiertos también se han visto afectados, han registrado un mejor comportamiento en términos de precios, respecto a instrumentos alternativos como las titulaciones respaldadas en hipotecas, o MBS por sus siglas en inglés (*Mortgage Backed Securities*).

Las principales características de los bonos cubiertos son las siguientes: i) son emitidos por instituciones crediticias sujetas a supervisión y regulación; ii) los tenedores de los bonos tienen derechos prioritarios sobre los activos que respaldan los títulos emitidos; iii) las instituciones crediticias tienen la obligación de mantener la cantidad y la calidad de los activos de respaldo; iv) los bonos tienen estructuras simples y estandarizados (se amortizan al final, *bullets bonds*); y v) algunos esquemas admiten el prepago y trasladan todo el riesgo de la tasa de interés al inversionista (*passthrough*), mientras otros penalizan el prepago y garantizan en exceso las emisiones.

El desarrollo de estos bonos presenta diversas ventajas: i) permite un mejor calce de plazos de las operaciones de los intermediarios financieros; ii) contribuye a la diversificación y profundidad del mercado de capitales local, al proveer títulos financieros que podrían ser demandados por los fondos privados de pensiones y otros inversionistas institucionales; iii) crea un nuevo instrumento que podría ser usado como colateral en las operaciones monetarias del Banco Central; y iv) promueve la construcción de viviendas.

## GRAFICO Nº 8

### INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS



#### Instrumentos Hipotecarios

Respecto al tema de los instrumentos hipotecarios cabe señalar, que una misión técnica del Fondo Monetario Internacional ha identificado preliminarmente que es factible el desarrollo de bonos cubiertos en el Perú, para lo cual se requeriría reforzar la seguridad jurídica de los inversionistas respecto a las garantías que respaldan los bonos, uniformar los procedimientos para el establecimiento de garantías (colaterales elegibles, coeficiente del préstamo entre el valor del inmueble, entre otros) y establecer una supervisión permanente del conjunto de garantías que respaldan estos bonos, en términos de calidad y calce de plazos, principalmente.

## CUADRO Nº 5

INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS					
	Bonos hipotecarios	Letras hipotecarias	Cédulas hipotecarias	Título de crédito hipotecario negociable (TCHN)	Titulización de Activos
Norma legal	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 235 Res. SBS Nº 1081-99, Ley de Títulos Valores, Arts. 263-265	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 236 Ley Nº 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 269-270	Cédulas hipotecarias Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 238 Ley Nº 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 271-272	Ley Nº 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 240-245	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 224 y 224 TUO de la Ley del Mercado de Valores, Awwwirrts 291-339 Ley Nº 27287, Ley de Títulos Valores, Art. 262
Emisor	Entidades financieras	Entidades financieras	Entidades financieras	Registro público o entidades financieras	Sociedad tituladora
Características:					
i) Tipo	Serie	Serie	Serie	Individual	Serie
ii) Objeto	Financiamiento hipotecario (monetario)	Financiamiento hipotecario con letra hipotecaria (no dinerario) Sólo a personas naturales	Financiamiento hipotecario (monetario)	Facilitar la negociación del crédito hipotecario	Financiamiento bancario
iii) Garantía	Conjunto de hipotecas y la garantía del emisor	Hipoteca y la garantía del emisor	Conjunto de hipotecas y la garantía del emisor	Hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien Ejecución extrajudicial	Activos del patrimonio fideicometido
iv) Redención	Anticipada	Anticipada	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
v) Negociabilidad	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, vía endoso	Libre

Fuente: Daniel Barco; Jorge Iberico y Andres Medina

### 2.2.3. Desarrollo Humano<sup>46</sup>

El Desarrollo Humano se puede definir como el proceso por el cual una sociedad, establece las líneas matrices para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o ciudadanos, mediante la disposición o el incremento de opciones para obtener los bienes o servicios, suficientes para cubrir sus necesidades básicas y complementarias, así como la creación de un entorno en el cual se respeten los derechos humanos de todos ellos.

A mayor o menor cantidad de opciones, mayor o menor desarrollo humano. También se podría definir el Desarrollo Humano, como una forma de medir

<sup>46</sup> <http://eldesarrollodelsubdesarrollo.wikispaces.com/IDH+%C3%8Dndice+de+desarrollo+Humano>

la calidad de vida, del ser humano, en el medio en que se desenvuelve, siendo una variable muy importante para la calificación de un país.

El Índice de Desarrollo Humano (IDH) es un indicador del desarrollo humano por país, elaborado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Se basa en un indicador social estadístico compuesto por tres parámetros<sup>47</sup>, cuyo detalle es el siguiente:

#### **Índice de Desarrollo Humano – IDH:**

- **Vida larga y saludable** (medida según la esperanza de vida al nacer).
- **Educación** (medida por la tasa de alfabetización de adultos y la tasa bruta combinada de matriculación en educación primaria, secundaria y superior, así como los años de duración de la educación obligatoria).
- **Nivel de vida digno** (medido por el PIB per cápita, PPA en dólares).

#### **Clasificación del IDH que hace el PNUD<sup>48</sup>**

El PNUD clasifica los países en tres grandes grupos:

- País con desarrollo humano **alto** ( $IDH \geq 0,8$ ): 83 países.
- País con desarrollo humano **medio** ( $0,5 \geq IDH < 0,8$ ): 75 países.
- País con desarrollo humano **bajo** ( $IDH < 0,5$ ): 24 países.

#### **Historia del IDH**

El IDH surge, quizás, como una iniciativa para clasificar los países a partir de otras variables que no fueran las usadas tradicionalmente en economía (PIB, balanza comercial, consumo energético, desempleo, etc.), en educación (tasa de alfabetización, número de matriculados según nivel educacional, etc.), en salud (tasa de natalidad, esperanza de vida, etc.) o en otras áreas (gasto militar). El IDH busca medir dichas variables a través de un índice compuesto, por medio de indicadores que se relacionan en los tres aspectos mencionados en forma sinóptica.

---

<sup>47</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Indice de Desarrollo Humano](http://es.wikipedia.org/wiki/Indice_de_Developmento_Humano)

<sup>48</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Indice de Desarrollo Humano](http://es.wikipedia.org/wiki/Indice_de_Developmento_Humano)

Sobre la historia del surgimiento del concepto del IDH y de su aplicación por parte del PNUD resulta útil “El Poder de la Ideas. Claves para una historia intelectual de las Naciones Unidas<sup>49</sup>”.

Es calculado desde 1990 por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) de acuerdo con el trabajo de investigación del economista pakistaní Mahbub ul Haq realizado en 1990. En gran parte, se basa en las ideas desarrolladas por Amartya Sen.

### **Metodología**

Para calcular el IDH es necesario crear antes un índice para cada una de las variables consideradas (esperanza de vida, educación y PIB), para ello se escogen valores mínimos y máximos (valores límite) para cada uno de estos indicadores.

Cada uno de los componentes se expresa con un valor entre 0 y 1, para lo cual se utiliza la siguiente fórmula general total.

$$\text{Índice del componente} = \frac{\text{valor real} - \text{valor mínimo}}{\text{valor máximo} - \text{valor mínimo}}$$

El IDH se calcula promediando sus tres componentes principales. Los valores límite de estos (máximo y mínimo) que se utilizan para el cálculo del IDH son de 85 y 25 años para la esperanza de vida al nacer, del 100% y 0% para los dos componentes de educación y de 40.000 y 100 \$US para el PBI, PPA per cápita.

El siguiente es un ejemplo de su cálculo tomando como referencia los valores de España en el informe 2007 (esperanza de vida al nacer de 80,5 años; tasa de alfabetización adulta del 99%; tasa bruta de matriculación del 98%; PBI, PPA per cápita de 27.169 \$US):

---

<sup>49</sup> JOLLY RICHARD y Otros: El Poder de las Ideas. Claves para una historia intelectual de las Naciones Unidas, Ed. Catrata, Madrid-España, Año 2007

**Cálculo del índice de esperanza de vida:**

$$IEV = \frac{80,5 - 25}{85 - 25} = 0,925$$

**Cálculo del índice de educación:**

$$IE = \frac{2}{3}(IA) + \frac{1}{3}(IM)$$

$$IE = \frac{2}{3}(0,990) + \frac{1}{3}(0,980) = 0,987$$

- $IA = \frac{99 - 0}{100 - 0} = 0,990$

- $IM = \frac{98 - 0}{100 - 0} = 0,980$

**Cálculo del índice del PIB:**

$$IPIB = \frac{\log(27.169) - \log(100)}{\log(40.000) - \log(100)} = 0,935$$

**Cálculo del IDH**

$$IDH = \frac{1}{3}(IEV) + \frac{1}{3}(IE) + \frac{1}{3}(IPIB)$$

$$IDH = \frac{1}{3}(0,925) + \frac{1}{3}(0,987) + \frac{1}{3}(0,935) = 0,949$$

**Leyendas:**

- IEV = Índice de esperanza de vida
- IE = Índice de educación

- IA = Índice de alfabetización adulta
- IM = Índice bruto de matriculación
  
- IPIB = Índice del PIB

## **2.3. LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS –SUNARP.**

### **Los Registros Públicos en el Perú**

El funcionamiento institucional de los Registros Públicos en el Perú, se crea mediante Ley del 02 de enero del año 1888. Desde dicho año, hasta 1994, en el país se crearon y existieron diversos registros tales como el de bienes muebles, inmuebles, naturales y jurídicas, distribuidos en varias instituciones, Gobiernos Regionales o ministerios del Gobierno Central<sup>50</sup>.

La concepción de un Sistema Registral, mas allá del ámbito geográfico y estrictamente técnico jurídico con el que tradicionalmente se le ha identificado, se ubica en el contexto de una política integral, basada en la seguridad jurídica. Por esta razón, el estudio del Derecho Registral en los países Iberoamericanos, adquiere fundamental importancia, básicamente en aquellos Estados que promueven una economía social de mercado, en el contexto que la seguridad jurídica es la única manera que se puede garantizar el tráfico o movimiento de bienes y servicios, permitiendo de esta forma la dinámica de los operadores del mercado, que tiene como perspectiva, el desarrollo económico y social de los pueblos.

El Derecho Registral sirve como instrumento de seguridad jurídica, al hacer fácilmente cognoscible una serie de relaciones o situaciones jurídicas, según se trate de registros de cosas, o de personas, de manera que quien necesita contar con esos datos pueda hacerlo con facilidad.

### **2.3.1. Creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Mediante Ley N° 26366 Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (14 de octubre de 1994), se dio un avance cualitativo

---

<sup>50</sup> Manual Oficial de los Servicios Registrales: Pág.49, Año 2010

en la mejora de la organización del Sistema Registral Peruano, con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

El artículo 10 de la Ley N° 26366, creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como un "organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa".

Este organismo comprende dentro de su estructura organizacional a todos los registros de carácter jurídico que prestan los servicios de inscripción y la denominada "publicidad - efecto". Tiene asimismo, el carácter de organismo descentralizado, a fin de que pueda actuar con plenas atribuciones administrativas y competencia en materia de política registral; competencia esta última que, al ser responsabilidad del Estado, explica su incorporación en el Sector Justicia, de la estructura estatal, lo cual no significa subordinación al poder político, sino al establecimiento de una necesaria jerarquía administrativa que coordine armónicamente la política del Estado en materia registral.

Es de señalar sin embargo, que a la SUNARP no solo se le ha dado este carácter, sino que se ha explicitado su autonomía tanto en el ejercicio de la función registral como en la administración registral, dándose así un paso importante en el proceso de reforma y modernización de la actividad registral en el país.

Asimismo, tiene como uno de sus principales garantías la de brindar seguridad jurídica a los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, buscando lograr la unidad y coherencia en el ejercicio de la función registral a través del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que comprende los diversos registros existentes y que se detallan a continuación:



## **Sistema Nacional de los Registros Públicos:**

- **Registro de Propiedad Inmueble:**

Registro de Predios  
Registro de Concesiones para la explotación de Servicios Públicos.  
Registro de Derechos Mineros

- **Registro de Personas Naturales:**

Registro de Mandatos y Poderes  
Registro de Testamentos  
Registro de Sucesiones Intestadas  
Registro Personal  
Registro de Comerciantes

- **Registro de Personas Jurídicas:**

Registro de Personas Jurídicas  
Registro Mercantil  
Registro de Sociedades Mineras  
Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos  
Registro de Sociedades Pesqueras,  
Registro de Sociedades Mercantiles,  
Registro de Personas Jurídicas creadas por ley  
Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

- **Registro de Bienes Muebles:**

Registro de Bienes Muebles  
Registro de Propiedad Vehicular  
Registro de Naves y Aeronaves  
Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques, y el  
Registro Mobiliario de Contratos

- **Los demás registros creados o por crearse.**

Uno de los instrumentos de gestión que aplica la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es su Reglamento de Organización y Funciones, el cual fue aprobado siguiendo los lineamientos de la normatividad vigente. Sobre el tema, se anota los aspectos más relevantes, que se consideran para el presente estudio. El detalle es el siguiente:

### 2.3.2. Reglamento de Organización y Funciones

Mediante la Resolución Suprema N° 139-2002-JUS, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, el cual establece en el Título II, de la Naturaleza y Funciones Generales de la entidad, artículos 3° y 4°, lo siguiente:

**Artículo 3°.-** La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Tiene personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

**Artículo 4°.-** Son funciones generales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos:

- a) Dictar las políticas y normas técnico – registrales de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.
- b) Planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que forman parte del Sistema.
- c) Planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar el proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros que forman parte del Sistema.
- d) Planificar, organizar, dirigir, ejecutar y controlar las actividades de carácter técnico y administrativo del Sistema.
- e) Ejecutar actividades de formación, capacitación y entrenamiento de los Registradores Públicos y demás personal de los Registros que integran el Sistema.
- f) Planificar, organizar, dirigir, coordinar y supervisar las acciones de comunicación interna y externa, así como la imagen institucional y corporativa.
- g) Aprobar la estructura orgánica de sus órganos desconcentrados.
- h) Normar y ejecutar las actividades de procesamiento de datos y racionalización administrativa.

- i) Celebrar convenios con Entidades del sector público o del sector privado nacional o internacional, o de cooperación técnica internacional, con el propósito de promover, desarrollar y ejecutar proyectos relacionados con el sistema registral del país.
- j) Supervisar el correcto empleo de los recursos provenientes de los convenios referidos en el literal i).
- k) Contratar servicios no personales de terceros o celebrar contratos de trabajo sujetos a modalidad que coadyuven al cumplimiento de los objetivos de la SUNARP o permitan una mayor eficiencia en el desarrollo de sus funciones.
- l) Las demás que establece la Ley.

El título III de dicho reglamento establece la Estructura Orgánica de la entidad, la cual se configura en un esquema vertical que muestra los niveles jerárquicos de la organización. El artículo del referido reglamento señala lo siguiente:

**Artículo 5.-** Para el cumplimiento de sus fines y objetivos la SUNARP, cuenta con las Unidades Orgánicas siguientes:

- a) **ALTA DIRECCIÓN**
  - Superintendente Nacional de los Registros Públicos.
  - Directorio.
  - Superintendente Adjunto de los Registros Públicos
  - Gerente General.
- b) **ÓRGANO CONSULTIVO**
  - Consejo Consultivo
- c) **ÓRGANO DE CONTROL**
  - Oficina de Auditoría Interna
- d) **ÓRGANOS DE ASESORAMIENTO**
  - Gerencia Registral
  - Gerencia Legal
  - Gerencia de Presupuesto y Desarrollo
- e) **ÓRGANOS DE APOYO**
  - Secretaría General
  - Gerencia de Catastro

- Gerencia de Administración y Finanzas
- Gerencia de Informática
- Escuela de Capacitación Registral
- Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas

**f) ÓRGANO DE SEGUNDA INSTANCIA REGISTRAL**

- Tribunal Registral

**g) ÓRGANOS DESCONCENTRADOS**

- \* Zona Registral N° I, Sede Piura
- \* Zona Registral N° II, Sede Chiclayo
- \* Zona Registral N° III, Sede Moyobamba
- \* Zona Registral N° IV, Sede Iquitos
- \* Zona Registral N° V, Sede Trujillo
- \* Zona Registral N° VI, Sede Pucallpa
- \* Zona Registral N° VII, Sede Huaraz
- \* Zona Registral N° VIII, Sede Huancayo
- \* Zona Registral N° IX, Sede Lima
- \* Zona Registral N° X, Sede Cusco
- \* Zona Registral N° XI, Sede Ica
- \* Zona Registral N° XII, Sede Arequipa
- \* Zona Registral N° XIII, Sede Tacna

CONCORDANCIAS: R. S. N° 135-2002-JUS, Estatuto de SUNARP, Art. 6.

Adicionalmente, la entidad cuenta con una Sede Central que se encarga de planificar, dirigir, ejecutar y supervisar el proceso de desarrollo institucional y de los sistemas administrativos.

### **2.3.3. Gestión Operativa de los Servicios Registrales**

El Capítulo II del Reglamento de Organización y Funciones se refiere a los Órganos Desconcentrados, también denominados Zonas Registrales, que en la práctica se constituyen en los centros, a través de los cuales se prestan los servicios registrales a los usuarios. Al respecto dicho reglamento señala en algunos artículos, el esquema de funcionamiento de la entidad. El detalle es el siguiente:

**Artículo 65º.-** Las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral administrativa y económica dentro de los límites establecidos en el Estatuto y la Ley.

**Artículo 66º.-** Las Zonas Registrales tienen por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales, dentro del ámbito de su competencia territorial, en aras de cautelar que los servicios registrales sean brindados eficaz y oportunamente. Para el cumplimiento de tal fin, se encargan de ejecutar y controlar la gestión administrativa de dichas Oficinas Registrales.

**Artículo 67º.-** La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, cuenta con las siguientes Zonas Registrales:

- Zona Registral N° I, Sede Piura
- Zona Registral N° II, Sede Chiclayo
- Zona Registral N° III, Sede Moyobamba
- Zona Registral N° IV, Sede Iquitos
- Zona Registral N° V, Sede Trujillo
- Zona Registral N° VI, Sede Pucallpa
- Zona Registral N° VII, Sede Huaraz
- Zona Registral N° VIII, Sede Huancayo
- Zona Registral N° IX, Sede Lima
- Zona Registral N° X, Sede Cusco
- Zona Registral N° XI, Sede Ica
- Zona Registral N° XII, Sede Arequipa
- Zona Registral N° XIII, Sede Tacna

La prestación de los servicios registrales se ejecuta a través de cincuentinueve (59) Oficinas Registrales y ochentitres (83) Oficinas Receptoras en todo el país. El detalle se observa en el cuadro siguiente:

## CUADRO Nº 6

### OFICINAS REGISTRALES Y OFICINAS RECEPTORAS EN EL ÁMBITO NACIONAL

OFICINAS REGISTRALES	59	OFICINAS RECEPTORAS	83	TOTAL 142
Piura, Sullana, Tumbes	3	Talara, Chulucanas, Ayabaca	3	6
Moyobamba, Tarapoto, Juanjuí	3	Tocache, Nueva Cajamarca, Lamas, Uchiza, Picota, Bellavista	6	9
Chiclayo, Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua, Chachapoyas	6	Motupe, San Ignacio, Cutervo, Cajabamba, Mochumí, Celendín, Bagua Grande, Ferreñafe, Oyotún	9	15
Iquitos, Yurimaguas	2	Nauta, Caballococha, Contamana, Requena.	4	6
Trujillo, Chepén, San Pedro de Lloc, Sánchez Carrión, Otuzco	5	Santiago de Chuco, Cascas, Chocope, Virú, Florencia de Mora, El Porvenir, y la Esperanza	7	12
Coronel Portillo (Pucallpa)	1	Atalaya, Aguaytía	2	3
Huaraz, Chimbote, Casma.	3	Huari, Pomabamba, Caraz, Cabana, Nuevo Chimbote Huarmey	6	9
Huancayo, Huánuco, Pasco, Tarma, Tingo María, Selva Central, Satipo.	7	La Unión, Pampas (Tayacaja) Oxapampa, La Oroya, Pichanaki, Villa Rica, San Martín de Pangoa, Jauja	8	15
Lima, Barranca, Huaral, Huacho, Cañete, Callao.	6	Los Olivos, S.J. de Miraflores, S.J. de Lurigancho, Santa Anita, Villa el Salvador, Comas, Lurín, Ventanilla, Matucana, Miraflores, Santiago de Surco, La Molina, Cercado de Lima, San Isidro, San Luis	15	21
Cusco, Apurímac, Madre de Dios, Quillabamba, Sicuani, Espinar	6	Calca, Chumbivilcas	2	8
Ica, Chíncha, Pisco, Ayacucho, Andahuaylas, Huancavelica, Huanta, Nasca.	8	La Mar, Lucanas-Puquio, Parinacochas-Cora Cora, Palpa, Lircay, Churcampa, Cangallo, Acobamba	8	16
Arequipa, Camaná, Castilla Aplao, Islay-Mollendo.	4	Caylloma-Chivay, El Pedregal-Majes(Caylloma) Miraflores, Cerro Colorado, Socabaya	9	13
Tacna, Moquegua, Ilo, Juliaca, Puno.	5	Huancané, Ayaviri, Juli, Azángaro	4	9

Fuente: Elaboración propia

Continuando con el tema de la operatividad, el Subcapítulo III del Reglamento de Organización y Funciones, que trata de las Áreas Funcionales, considera lo siguiente:

**Artículo 87º.-** Para el cumplimiento de sus funciones, las Zonas Registrales cuentan con las siguientes áreas funcionales:

- **Registral**
- **Catastro**
- Administración y Finanzas
- Auditoría Interna
- **Informática**
- Legal
- Presupuesto y Desarrollo

Debe precisarse que las áreas que se vinculan directamente con el aspecto productivo de los servicios se concentran en las áreas: Registral, de Catastro e Informática.

Se menciona asimismo que en el análisis del presente estudio, sólo se describen algunos artículos del Reglamento de Organización y Funciones, que tienen incidencia directa en la operatividad registral, la cual comprende también al Registro de Predios. Posteriormente, se describirá cómo a través de esta estructura organizacional, se realizan los procedimientos registrales internos, de acuerdo a los requisitos y criterios operativos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.

#### **Personal:**

El régimen laboral de los trabajadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es el de la actividad privada, en tal sentido, la norma que los rige es el Decreto Legislativo 728 y demás normas conexas.

Las actividades funcionales que desarrolla la SUNARP, requiere necesariamente, de la participación de personal técnico profesional, para garantizar en forma eficiente y eficaz, la prestación de los servicios registrales en el ámbito nacional. La Entidad cuenta aproximadamente con 3,245 personas, el cual incluye Personal con contratos a Plazo Indefinido y Plazo Fijo (Régimen Laboral Privado); Contratos Administrativos de Servicios – CAS y Practicantes, cuyo detalle se observa en el cuadro siguiente:

**CUADRO Nº 7**  
**CANTIDAD DE PERSONAL EN EL ÁMBITO NACIONAL**

ZONA REGISTRAL	PLAZO INDEFINIDO	PLAZO FIJO	CAS	PRACTICANTES	TOTAL
Piura	56	5	23	55	139
Chiclayo	61	3	15	167	246
Moyobamba	18	4	15	38	75
Iquitos	20	2	8	23	53
Trujillo	80	0	43	42	165
Pucallpa	11	4	7	24	46
Huaraz	33	3	14	49	99
Huancayo	40	8	27	83	158
Lima	699	14	213	397	1,324
Cusco	47	10	23	56	136
Ica	35	25	27	54	141
Arequipa	79	1	72	117	269
Tacna	62	5	20	64	151
Sede Central	111	3	101	28	243
<b>TOTAL</b>	<b>1,352</b>	<b>87</b>	<b>608</b>	<b>1,198</b>	<b>3,245</b>

Fuente: Área de Personal de la SUNARP

La Zona Registral de Lima, es la unidad operativa de la SUNARP que cuenta con la mayor cantidad de personal, precisando que también concentra la mayor cantidad de servicios demandados. Por esta razón cuenta con aproximadamente el 41% del personal total de la entidad.

Si bien es cierto que el rubro de personal comprende uno de los aspectos prioritarios para el buen funcionamiento de la entidad, también lo es, que este rubro representa el gasto más significativo en los gastos regulares de la entidad.

### **Instrumentos y Tecnología:**

La Ley Nº 27755, Ley de creación del Registro de Predios, tuvo como objetivo principal, fusionar los antiguos registros inmobiliarios que comprendían el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI), Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, a efecto de democratizar el servicio y se pueda atender en las mismas condiciones a todos los usuarios de los servicios registrales.



Sin embargo, es de observar que la SUNARP, aún tiene limitaciones para conseguir los resultados esperados con la aprobación de la mencionada ley, debido a que si bien, aparentemente se brinda al usuario un único servicio de Registro de Predios, el proceso de fusión al interior de la entidad aún continúa, debido a que está pendiente de integración, los sistemas informáticos, Bases de Datos y demás mecanismos técnicos provenientes de los antiguos registros, hoy unificados.

Es de observar, que a la fecha, aún no se tiene una Base de Datos única que reúna en forma estructurada la información registral del Registro de Predios. Esta situación ha motivado que los usuarios no reciban servicios de igual calidad en todos los trámites que realizan, en términos de cantidad de datos y tiempos de atención, pues esto dependerá del aplicativo y base de datos en el que originalmente se generó la información.

El Registro de Predios tiene actualmente dos sistemas informáticos, el SIR (Sistema de Información Registral) y el SARP (Sistema de Administración del Registro de Predios). El primero contiene la información correspondiente al ex – RPI (Registro de Propiedad Inmueble) y ex – SEPR (Sección Especial de Predios Rurales), en tanto que el SARP, incluye lo del ex – RPU (Registro Predial Urbano), los cuales comprenden en conjunto aproximadamente 5'700,00 partidas registrales. A ello se suma, que la mayor parte de la información que corresponde a la Sección Especial de Predios Rurales, no está digitalizada, manejándose aún en partidas registrales de cartulina.

Tal como ya se comentara anteriormente, la aplicación de dos sistemas de datos distintos para cada uno de los sistemas informáticos, afecta la eficiencia y eficacia de los procesos y procedimientos, en términos de cantidad, calidad y forma de manejo de la información contenida en cada uno de ellos. Al respecto se pone como ejemplo, que en tanto el SARP contiene la información de los asientos de las partidas registrales en tablas que almacenan de manera estructurada; en el caso del SIR, los asientos se almacenan como imágenes, haciendo engorroso realizar búsquedas, agregándose que ello, genera imprecisiones de la información de la Base de Datos, que se derivan de la diferencia entre las imágenes y las tablas o base de datos estructurada.

Es de señalar sin embargo, que no obstante existir la problemática indicada, se realizan inversiones importantes para mantener actualizada la Tecnología de la Información y Comunicación, procurando que el usuario reciba un buen servicio, sin percatarse de los problemas internos.

### **Formularios para iniciar el procedimiento registral:**

El procedimiento registral se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción de título, correspondiente a cada caso o tipo de registro. Para ello, en las Oficinas Registrales se obtiene gratuitamente un formulario para su presentación con los datos exigidos y demás, dependiendo del caso, con la documentación correspondiente, como es la escritura pública, parte judicial o resoluciones administrativas, partidas de los registros civiles o copias certificadas por notario, etc, por parte del presentante del título, quien lo ingresa al registro solicitando su inscripción.

Dicha presentación de los títulos al Registro, se ingresan específicamente en el área o sección de caja, los mismos que están ubicados en cada una de las 59 oficinas registrales y 83 Oficinas Receptoras que tienen los registros públicos.

Respecto al presentante del título, éste puede ser el o los otorgantes/contratantes del Acto o Derecho inscribible, o de un tercero interesado en la inscripción.

En relación al término tercero interesado en la inscripción, éste puede ser:

- El Notario ante quién se celebró el acto jurídico inscribible;
- Un acreedor del adquirente de un inmueble que tiene conocimiento de dicha adquisición y le interesa inscribir para embargar posteriormente;
- El o los acreedores de los herederos del causante, entre otros.

El procedimiento Registral en el Perú, en principio se inicia, como ya se ha indicado, a solicitud de la parte interesada, para lo cual dicha petición se debe materializar por escrito en los formularios de solicitud de inscripción, al cual se debe adjuntar la documentación respectiva.

Dichos formularios de solicitud de inscripción, debe contener como mínimo la siguiente información:

1. Nombre y documento de identidad del presentante del título. En caso de actuar a nombre de tercero, sea persona natural o jurídica se deberá dejar constancia;
2. Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autorice o autentique;
3. Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el

Artículo III del Título Preliminar. Lo que significa por ejemplo si una Escritura Pública contiene la transferencia de la propiedad de diez inmuebles, el usuario o presentante del título, puede solicitar la inscripción de la transferencia de un solo inmueble y desistirse de la inscripción en forma parcial de las restantes nueve transferencias, para lo cual deberá indicar dicha reserva en el mismo formulario de solicitud de inscripción, antes de ingresar la solicitud a caja de la oficina respectiva.

4. Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;
5. Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica, con excepción del Registro de Propiedad Vehicular, en cuyo caso se indicará el número de Placa de Rodaje o de serie y motor, según corresponda;
6. Indicación del Registro (Inmueble, Mueble, Naturales o Jurídicas) ante el que se solicita la inscripción del Título;
7. Firma y domicilio del solicitante (presentante del Título);
8. Adjuntar copia simple del DNI del presentante.

Los tipos de formularios (ver anexos) que se aplican en el registro de Predios son los siguientes:

- a) Formulario para la Cancelación por Extinción de cargas ó Gravámenes.
- b) Formulario de Constitución o Modificación de Servidumbre.
- c) Formulario de Constitución, Modificación o Transferencia de Superficie.
- d) Formulario de Constitución o Modificación de Hipoteca.
- e) Formulario de Constitución, Modificación o Transferencia de Cargas o Gravámenes.
- f) Formulario de Rectificación o Aclaración.
- g) Formulario de Transferencia por Permuta.
- h) Formulario de Transferencia.

#### **2.3.4. Gestión Presupuestaria**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un Organismo Técnico Especializado, adscrito al Ministerio de Justicia. Constituye un Pliego Presupuestario y cuenta para su funcionamiento con catorce (14) Unidades Ejecutoras: Trece (13) de ellas corresponden a las Zonas Registrales que prestan los servicios registrales a los usuarios y una (1) Sede Central que se encarga del manejo presupuestal del Pliego.

El Presupuesto constituye el instrumento de gestión del Estado que permite a la entidad lograr sus objetivos y metas contenidos en su Plan Operativo Institucional (POI). En tal sentido se puede anotar que éste es la expresión cuantificada, conjunta y sistemática de los gastos que debe atenderse durante el año fiscal.

La Ley N° 28411 Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto, establece que el titular del Pliego presupuestario y el Jefe del área de Planeamiento y Presupuesto son los responsables de cumplir y hacer cumplir la normatividad respecto al desarrollo del proceso presupuestario, es decir, las etapas de: Programación, Aprobación, Ejecución y Evaluación del Presupuesto. Adicionalmente a ello, debe cumplirse con las disposiciones que establecen la Ley anual de presupuesto y las Directivas que emite la Dirección Nacional del Presupuesto Público del Ministerio de Economía y Finanzas.

El presupuesto del Pliego SUNARP, incluye el de las Unidades Ejecutoras, y es financiado íntegramente con Recursos Directamente Recaudados que capta la institución por concepto de Tasas Registrales. El detalle de las Unidades ejecutoras es el siguiente:

**CUADRO N° 8**  
**PRESUPUESTO DE GASTO POR UNIDAD EJECUTORA**  
**(En Nuevos Soles)**

<b>CODIGO</b>	<b>DENOMINACION DE UNIDAD EJECUTORA</b>	<b>MONTO ANUAL (Año 2009)</b>
001	SEDE CENTRAL	31'006,044
002	SEDE LIMA	125'534,303
003	CHICLAYO	17'384,620
004	TRUJILLO	18'150,964
005	AREQUIPA	24'164,797
006	CUSCO	4'799,541
007	PIURA	5'083,308
008	MOYOBAMBA	2'724,200
009	IQUITOS	1'840,244
010	PUCALLPA	2'166,226
011	HUARAZ	3'134,090
012	HUANCAYO	4'757,110
013	ICA	4'725,285
014	TACNA	6'022,005
	<b>TOTAL</b>	<b>251'792,737</b>

### **Ingresos**

El concepto de ingresos que se capta para financiar el presupuesto de todas las Unidades Ejecutoras, es el referido a Tasas Registrales y está garantizado por las proyecciones que se realizan por cada una de ellas. Sin embargo, debe precisarse que la Unidad Ejecutora 002 Sede Lima ó Zona Registral N° IX Sede Lima, capta aproximadamente el 60% de los ingresos totales y tiene asignado cerca del 39% del Presupuesto de Gastos del Pliego. La característica fundamental del esquema presupuestario de la institución es que los ingresos son tratados como una gran bolsa del Pliego y luego son distribuidos, de acuerdo a la necesidad de gastos de cada Zona Registral, no importando, si sus ingresos proyectados compensan todos sus gastos o solo una parte. Por lo general, la Unidad Ejecutora 002 Sede Lima o Zona Registral N° IX Sede Lima, capta los ingresos suficientes para sus gastos y también para compensar los ingresos faltantes en las demás Unidades ejecutoras. De esta forma se establecen los ingresos suficientes para atender los gastos que demande las actividades del plan operativo.

Es de observar sin embargo, que el sistema de cobro de tasas que aplica la SUNARP, carece de un sustento técnico objetivo y racional, que es necesario corregir oportunamente, debido a que estaría afectando la economía de los usuarios y podría significar una barrera de acceso a los servicios. Se anota la salvedad que este tema, será motivo de otro estudio o tesis.

## **Gastos**

En lo que respecta a los gastos, debe señalarse que siendo la SUNARP una entidad que presta servicios al público, los Gastos Corrientes son los que tienen una asignación mayor en el presupuesto total. Por esta razón el rubro genérico de Personal y Obligaciones Sociales y el de Bienes y Servicios representan las partidas más significativas en cuanto a ejecución del gasto. En el Cuadro N° 7, se ha observado que la cantidad de personal de planta asciende aproximadamente a 1,439 (Contratos a Plazo Indefinido más Plazo Fijo), el mismo que ha implicado un gasto en el año 2009 cercano al 48%. El rubro de Bienes y Servicios, ascendió en el mismo año al 35% del gasto total, confirmando lo anotado, con relación a que éstos dos rubros representan las líneas más importantes de gastos de la entidad.

Es de observar igualmente en el Cuadro N° 9, que los ingresos, respecto de los gastos anuales son mayores, implicando que en cada ejercicio presupuestal, los saldos por la diferencia neta (sin considerar saldos de balance) entre ingresos y gastos, sean significativos (los ingresos netos superan en 19% promedio anual, la ejecución de gastos), lo cual no es el objetivo de la entidad y no es prudente mantener, ya que de acuerdo a la normatividad vigente, el concepto por cobro de tasas registrales, debe cubrir racionalmente los gastos de los servicios, descartando el concepto de utilidad o lucro por los servicios que se presta. Al respecto el Código Tributario, denomina tasas a los tributos que gravan, entre otros, la Prestación de Servicios Públicos, señalando además, lo siguiente:

“El rendimiento de los tributos distintos a los impuestos, no debe tener un destino ajeno al de cubrir el costo de las obras o servicios que constituyen los supuestos de la obligación”.

**CUADRO Nº 9**  
**EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO AÑOS 2005-2009**  
(En Miles de Nuevos Soles)

CONCEPTOS	PRESUPUESTO EJECUTADO				
	2005	2006	2007	2008	2009
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>171,900,923</b>	<b>204,413,109</b>	<b>262,787,498</b>	<b>337,939,534</b>	<b>407,913,293</b>
TASAS REGISTRALES	163,849,182	187,103,813	221,087,631	267,613,412	290,025,909
INGRESOS DE CAPITAL Y OTROS	1,352,837	2,493,246	1,305,605	974,007	1,567,096
SALDOS DE BALANCE	6,698,904	14,816,050	40,394,262	69,352,115	116,320,288
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>157,070,201</b>	<b>163,456,331</b>	<b>193,354,210</b>	<b>209,005,843</b>	<b>251,792,737</b>
<b>GASTOS CORRIENTES</b>	<b>154,857,934</b>	<b>154,059,829</b>	<b>165,794,601</b>	<b>190,991,209</b>	<b>222,037,607</b>
PERSONAL Y OBLIGACIONES SOCIALES	99,053,229	87,358,501	88,857,996	96,551,493	120,145,615
PENSIONES	3,328,109	3,304,990	3,355,123	3,297,632	9,139,168
BIENES Y SERVICIOS	46,156,940	55,754,675	68,564,747	86,082,560	89,724,133
OTROS GASTOS CTES.	6,319,656	7,641,663	5,016,735	5,059,525	3,028,691
<b>ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	<b>2,212,267</b>	<b>9,396,502</b>	<b>27,559,609</b>	<b>18,014,634</b>	<b>29,755,130</b>
ADQUISIC. DE ACTIVOS NO FINANCIEROS	2,212,267	9,396,502	27,559,609	18,014,634	29,755,130

Fuente: Elaboración propia

## 2.4. INSCRIPCIONES DE PREDIOS

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción de títulos (formularios distribuidos en forma gratuita en las Oficinas Registrales) al cual se debe adjuntar la documentación respectiva (escritura pública, parte judicial o resoluciones administrativas, partidas de los registros civiles, o copias certificadas por notario, etc), por parte del presentante del título, quien lo ingresa al registro solicitando su inscripción.

Dicha presentación de los títulos al Registro, se ingresan específicamente en el área o sección de caja, los mismos que están ubicados en cada una de las 59 Oficinas Registrales y Oficinas Receptoras que tienen los registros públicos.

El procedimiento registral en el Perú, en principio, se inicia como ya se había indicado, a solicitud de la parte interesada, para lo cual se debe adjuntar la documentación respectiva. Las inscripciones son facultativas. El detalle de cada una de ellas es la siguiente:

### **Inscripción en mérito a escritura pública**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

### **Inscripción en mérito a formulario registral**

Cuando las inscripciones se realicen en mérito al formulario registral a que se refiere el artículo 7° de la Ley N° 27755, la legalización notarial se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

### **Inscripción en mérito a mandato judicial**

Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a mandato judicial se presentará copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente.

Las inscripciones dispuestas por mandato judicial sólo se efectuarán si la resolución que contiene el acto o derecho inscribible ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, salvo que se trate de resoluciones inmediatamente ejecutables.

### **Inscripción en mérito a laudo arbitral**

Los laudos se inscriben en mérito de la copia certificada de la respectiva resolución arbitral, con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59° del Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje.

### **Inscripción en mérito a acto administrativo**

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a



la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato.

Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.

### **Definición de Título**

El Reglamento General de los Registros Públicos, define al término título, de la siguiente manera:

“Se entiende por título para efecto de la Inscripción, el documento o los documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia”<sup>51</sup>.

La palabra título debe ser entendida en su doble acepción, la de título material o causal y la de título formal o documental, la que contiene dicho acto material inscribible.

#### **2.4.1. Inmatriculación de Predios**

La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. Para la inmatriculación de un Predio se requerirá el informe técnico del área de Catastro, donde se determine si el predio a inmatricular se superpone o no a otro ya inscrito, de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta el área de Catastro.

No impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no. Tampoco impide la Inmatriculación, el informe que determine que el predio ya se encuentra inscrito, siempre que el título presentado tenga mérito suficiente para cancelar el asiento a favor del titular registral que figura en el Registro.

En los casos en los que el predio esté ubicado en el ámbito territorial de más de una Oficina Registral, la inmatriculación se realizará en cualquiera de ellas a solicitud del interesado, salvo que se trate del territorio de Comunidades Campesinas o Nativas, en cuyo caso la inmatriculación se

---

<sup>51</sup> Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 7.

realizará en la Oficina Registral del domicilio de la comunidad. En este supuesto, el Registrador requerirá el informe técnico a las áreas de catastro de las oficinas registrales involucradas.

#### **2.4.2. Transferencias de Propiedad de Predios**

El sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla modalizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción, así la transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en el cual no es necesario un "modo" específico de adquisición.

Al respecto el Código Civil, señala lo siguiente: La sola obligación de enajenar un inmueble determinado, hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario<sup>52</sup>.

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará la circunstancia de haberse pagado total o parcialmente el precio. En este último caso, se extenderá simultáneamente el asiento de inscripción de la hipoteca legal respectiva, salvo renuncia expresa, la cual se hará constar en el asiento de inscripción de la compraventa.

Asimismo, en su caso, se hará constar en el asiento, si el precio fue pagado con dinero de terceros; en tal supuesto se aplica en lo pertinente, lo dispuesto en la última parte del párrafo anterior.

#### **2.4.3. Programas de Titulación de Predios**

En el transcurso de los años, el proceso de desarrollo de los asentamientos informales se ha expresado en un continuo avance de la informalidad a través de una sucesión de actos intempestivos, movimiento de masas, intrigas políticas e intercambio de favores.

Desde que se inició el proceso migratorio interno en el Perú, hace aproximadamente 60 años, fue cambiando la distribución de la población en el territorio nacional. Este fenómeno de migración hacia las ciudades, se explica principalmente por las expectativas de la población por mejorar su calidad de vida.

---

<sup>52</sup> CODIGO CIVIL: SubCapitulo IV Trasmisión de la Propiedad : Articulo 949

La movilización de la población hacia las ciudades y las restricciones de acceso a la propiedad inmueble a través de mecanismos formales derivaron en la aparición de núcleos urbanos informales. De esta forma, las adquisiciones informales de la propiedad con fines de vivienda se llevaron a cabo en la práctica, a través de tres mecanismos: la invasión violenta, la compra de tierras agrícolas a través de asociaciones o cooperativas y la invasión gradual de la propiedad privada o estatal.

El respecto Hernando De Soto, comenta en su obra “El Otro Sendero<sup>53</sup>” lo siguiente:

Todo este proceso de desarrollo de la ciudad, ha puesto en evidencia que la gente es capaz de forzar un sistema que no la acoge, no para caer en la anarquía, sino para tratar de forjar uno distinto que respete un mínimo de derechos indispensables. En el caso de la vivienda informal, esos derechos son los de propiedad. Por consiguiente, la historia de los asentamientos informales, es la historia de la lucha de los informales por acceder a la propiedad privada inmobiliaria y también es el caso de la constante derrota de la normativa legal existente.

En el primer caso, la lucha de los sectores populares por acceder a la propiedad privada, se refleja con claridad en los nombres que a través de los años han ido recibiendo los asentamientos. Esa nomenclatura revela, además, el paulatino reconocimiento de mayor status urbano que se les ha ido otorgando, tales como: “barriada”, que fue la primera denominación oficial que recibieron; “pueblos Jóvenes”; “asentamientos humanos marginales” y “asentamientos humanos municipales”.

En el Segundo caso, la derrota del Estado se expresa en la permanente sucesión de reparticiones públicas encargadas oficialmente de tratar con los asentamientos: desde 1957 hasta 1985, once oficinas diferentes han tenido esa responsabilidad; a un promedio de dos años y medio de administración por cada una.

Así, se han sucedido la Oficina Nacional de Barriadas del Ministerio de Gobierno y Policía en 1957; la Oficina de Asistencia Técnica en el mismo año; El Instituto Nacional de Vivienda en 1960; La Corporación Nacional de Vivienda el año 1961; La Junta Nacional de Vivienda en 1963; ONDEPJOV y el Ministerio de Vivienda en el año 1969; SINAMOS en 1971; La Dirección de Promoción Urbana y la Dirección de Asentamientos No

---

<sup>53</sup> DE SOTO, HERNANDO, op.cit, páginas 58 y 59

Regulados en el año 1978 y la Dirección Ejecutiva de Asentamientos Humanos Marginales de la Municipalidad Provincial desde 1981. De esta manera la informalidad, que empezó siendo un problema de policía en 1957, derrotó a través de los años, a los técnicos y políticos del Gobierno Central, hasta ser derivada a las municipalidades.

Finalmente se anota del comentario de De Soto, que la normatividad extralegal prevaleciente y las organizaciones informales, han tenido como cometidos principales, garantizar y perfeccionar la propiedad privada adquirida y no imponer un sistema colectivista. Esto no significa, por cierto, que en los asentamientos no exista una considerable y extendida actividad comunal; pero esta responde a la Necesidad de compensar la falta de servicios estatales y, en todo caso, está generalmente dirigida a beneficiar a la propiedad privada.

La falta de preparación del marco legal peruano para responder a la demanda de viviendas generadas por las migraciones progresivas y masivas, derivó en que los procesos para poblar las zonas urbano-marginales se iniciaran con las invasiones. Por esta razón y tal como ya se mencionara, se realizaron varios esfuerzos de parte del Estado para solucionar el problema de la informalidad, siendo uno de los últimos y aún vigente, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, creada en el año 1996, para implementar el Programa de Formalización de la Propiedad. Como organismo rector de esta materia se le asignaron las siguientes atribuciones<sup>54</sup>:

- Formular, aprobar, y ejecutar de manera progresiva, un programa de formalización de la propiedad informal urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos<sup>55</sup>, programas municipales y estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante directiva de COFOPRI.
- Realizar el saneamiento físico y legal de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

---

<sup>54</sup> Decreto Legislativo N° 803: Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

<sup>55</sup> Agrupaciones de familia posesionadas en lotes sin título legal alguno que se encuentren en terrenos de propiedad del Estado, término que incluye tanto el Gobierno Central como el Gobierno Local, o en terrenos de propiedad privada y que cuenten con el debido reconocimiento municipal como tal.

- Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover que las transacciones sobre las propiedades formalizadas se mantengan dentro de la formalidad, cuidando que los costos de ésta sean inferiores a los de la informalidad.
- Proponer al Presidente de la República, los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueren necesarias para el cumplimiento del objetivo principal del Programa de Formalización de la Propiedad.
- Proponer la creación de las condiciones institucionales necesarias para el desarrollo de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.

Con la creación de COFOPRI, se posibilitó la formalización gratuita de asentamientos humanos u otras formas de posesión, que hayan ocupado terrenos estatales, fiscales o municipales, antes del 22 de marzo de 1996. Posteriormente, este plazo fue ampliado, incluyendo la formalización de los terrenos ocupados hasta el 31 de diciembre de 2001, pero esta vez a título oneroso<sup>56</sup>.

La formalización se desarrolló, sobre la base de procesos masivos, mecanismos proactivos, trabajo interdisciplinario de campo y gabinete, utilizando una base cartográfica georeferenciada de uso oficial existente en el país y sistematización de procesos y procedimientos eficientes e indivisibles.

La gestión actual, a través del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, ha otorgado en el periodo 2006 a mayo 2010, aproximadamente 708,006 títulos a nivel nacional, cumpliendo así con el objetivo de avanzar en el proceso de la formalización de la propiedad privada, invirtiéndose en ella más de 333 millones de nuevos soles, beneficiando a más de 3 millones de personas.(Ver Cuadro N° 10).

Teniendo en cuenta la entrega de títulos por área geográfica, a nivel Nacional, no es muy diferenciado (del total de títulos, el 53% fueron entregados en el área Urbana y la diferencia en el área rural).

---

<sup>56</sup> Decreto Legislativo N° 803 y Decreto Supremo N° 021-2002-JUS

**CUADRO N° 10**  
**TÍTULOS ENTREGADOS POR LA COMISIÓN DE**  
**FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI**

DEPARTAMENTO	CANTIDAD DE TÍTULOS	BENEFICIARIOS	EJECUCIÓN EN \$/.
AMAZONAS	21,444	101,926	8,915,127
ANCASH	31,187	135,013	14,334,400
APURIMAC	28,128	131,383	13,070,482
AREQUIPA	28,751	133,633	13,453,139
AYACUCHO	31,969	157,296	15,367,362
CAJAMARCA	70,346	264,314	33,001,974
CALLAO	5,874	29,370	2,904,192
CUSCO	34,873	162,763	15,707,427
HUANCAVELICA	21,050	104,395	9,288,285
HUANUCO	21,369	101,666	9,897,628
ICA	40,270	199,820	22,110,552
JUNIN	29,759	139,418	13,785,886
LA LIBERTAD	54,223	170,553	26,746,399
LAMBAYEQUE	30,467	144,711	15,835,554
LIMA	56,961	282,897	27,193,783
LORETO	11,445	54,213	4,678,413
MADRE DE DIOS	4,467	21,405	2,001,348
MOQUEGUA	5,081	17,140	2,476,261
PASCO	9,776	44,897	4,425,531
PIURA	41,291	206,402	20,282,641
PUNO	57,168	276,572	26,230,329
SAN MARTIN	40,883	204,222	17,843,474
TACNA	4,310	21,003	2,143,997
TUMBES	15,042	74,406	6,206,620
UCAYALI	11,872	52,830	5,743,550
<b>TOTAL</b>	<b>708,006</b>	<b>3,232,248</b>	<b>333,644,355</b>

Fuente: Sistema de Seguimiento de Proyectos del Ministerio de Vivienda y Construcción

#### 2.4.4. Reglamento General de los Registros Públicos

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, de 21 de marzo de 2005, se aprobó el Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos, documento que detalla los procedimientos de las actividades registrales. Dicho reglamento consta de 169 artículos y una Disposición Final. En la práctica dicho instrumento constituye un manual de procedimientos registrales, en el cual se establecen los procesos y tipos de servicios que se presta a la

comunidad. Para la operatividad, se dispone del uso de formularios registrales con una serie de datos que el usuario debe completar, significando en la práctica un trámite engorroso para los presentantes. En la sección de anexos de la tesis, se incluye el texto completo del Reglamento, en virtud a que constituye el instrumento básico que es aplicado por los Registradores Públicos, en el proceso de Inscripción de Predios y también de otros tipos de registros.

No obstante contar con dicho reglamento, es de observar la necesidad de simplificar y facilitar los servicios para los usuarios, haciendo falta realizar una reingeniería de los instrumentos que regulan actualmente la operatividad de los servicios registrales, tales como: el Reglamento General de los Registros Públicos, Procesos, Costos de los servicios, formularios actuales, sistemas informáticos, entre otros.

## **2.5. CONTEXTO INSTITUCIONAL**

### **2.5.1. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento<sup>57</sup>**

En el mes de julio del año 2002, se creó el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), sobre la base del antiguo Ministerio de la Presidencia – que actuaba en el ámbito de la infraestructura pública y social del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo (VMVU) y se dio inicio a una importante estrategia que le correspondía al Sector Vivienda y Urbanismo. Dicho ministerio tiene el encargo de formular, aprobar, ejecutar y supervisar la aplicación de las políticas de alcance nacional en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento.

Respecto a las líneas de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, se han desarrollado progresivamente políticas habitacionales hasta convertirlas en políticas de Estado. No obstante ello, debe observarse que la magnitud del déficit habitacional no se ha reducido en las cantidades esperadas, obligando al Gobierno a establecer nuevas estrategias para el tratamiento de la demanda habitacional, señalando entre ellas: el ajuste de los instrumentos que conforman la política de vivienda; la creación de nuevos productos y el trazado de objetivos, que en el más breve plazo superen las dificultades encontradas en la ejecución de la política habitacional.

---

<sup>57</sup> MINISTERIO DE VIVIENDA SANEAMIENTO Y CONSTRUCCION: Políticas y Estrategias 2007-2011.

Teniendo en cuenta que el sector privado tiene una preponderante intervención en la ejecución de la política habitacional, es necesario mencionar las principales dificultades que el Gobierno ha encontrado en éste actor y en otros temas igual de importantes dentro del modelo de desarrollo trazado. El detalle es el siguiente:

- Insuficiente oferta habitacional del Programa MiVivienda en las ciudades del interior del país y en los estratos de ingresos medio – bajos (viviendas entre 10 mil y 20 mil dólares).
- Complejidad de los procesos en el Programa Techo Propio.
- Falta de capacidad operativa en promotores inmobiliarios.
- Insuficiente oferta habitacional del Programa Techo Propio en Lima Metropolitana y en provincias. (Oferta activada de viviendas dentro del Programa: 12,386 viviendas)
- Restringida participación de las instituciones financieras para financiar proyectos habitacionales en muchas ciudades del interior del país y especialmente proyectos Techo Propio.
- Incapacidad de las familias potencialmente beneficiarias de los programas de vivienda para completar el ahorro previo requerido como cuota inicial. (De acuerdo al estudio del Mercado Techo Propio - ADREM, realizado en el 2003, el 79.6 % de los entrevistados no disponían de la cuota inicial para postular a Techo Propio).
- Desarticulación y falta de identificación con las oficinas y dependencias descentralizadas del Sector VIVIENDA, así como de las Direcciones de Vivienda de los Gobiernos Regionales.

Las políticas impartidas desde el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tienen como objetivo general, facilitar a la población peruana, urbana y rural, el acceso a una vivienda adecuada mediante el desarrollo de acciones normativas y de gestión.

Los objetivos específicos que se pretenden lograr son los siguientes<sup>58</sup>:

- Impulsar el saneamiento físico legal y titulación de predios ocupados informalmente por población pobre y extremadamente pobre a fin de incorporarlos al mercado inmobiliario formal.

---

<sup>58</sup> MINISTERIO DE VIVIENDA, SANEAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN: op.cit



- Facilitar el acceso al suelo urbanizado para vivienda desalentando la ocupación informal.
- Estimular la producción de soluciones habitacionales de calidad para el medio urbano y rural del país, promoviendo las inversiones y el mercado inmobiliario.
- Facilitar mecanismos de financiamiento para que la población pobre y extremadamente pobre pueda acceder a una vivienda.

### **Marco institucional, política y estrategia habitacional del país<sup>59</sup>**

Los principales órganos y programas descentralizados del sector son: el Fondo Hipotecario de Promoción de Vivienda (MIVIVIENDA), y el Banco de Materiales (BANMAT). Estos tienen funciones importantes en el sector, sin embargo, introducen una serie de distorsiones en los mercados financieros, que no los hacen sostenibles en la forma en que hoy actúan y no logran producir soluciones habitacionales consistentes con las necesidades de la población de bajos recursos.

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), creada en 1996, junto con el ex - Registro Predial Urbano (RPU), hoy Registro de Predios en la SUNARP, son entidades importantes para el desarrollo del sector. Estas trabajan en el Plan Nacional de Formalización de la Propiedad Urbana, habiendo formalizado alrededor de 1,5 millón de lotes y registrado 1,1 millón de títulos de propiedad. Estos esfuerzos recibieron el apoyo del Banco Mundial. Sin embargo, en el caso de las familias de bajos ingresos, debido a la falta de recursos y alternativas de financiamiento, el hecho de tener el título de propiedad de los predios no ha sido suficiente para lograr el acceso al crédito y por lo tanto, aspirar a una vivienda mejor.

Dentro de lo expuesto se puede advertir que el Perú carece de una política de estado en materia de Derechos de Propiedad, habiéndose desarrollado iniciativas aisladas que no han permitido establecer una sólida política integrada, continua y de largo plazo, que reúna la visión y el rol de cada una de las instituciones involucradas en el tema y que regulen el uso, manejo e información de tierras y propiedad.

---

<sup>59</sup> CEPAL – Colección Documentos de proyectos Desarrollo de una base metodológica para fortalecer capacidades municipales...:

Por las razones antes mencionadas, el ministerio está llevando a cabo un proceso de planeamiento con miras a adecuar sus capacidades a las exigencias de nuevas tareas tales como la capacidad de diseñar, dar seguimiento y evaluar políticas en materia de vivienda. Los mayores problemas que enfrenta el sector para esta tarea son la falta de información confiable, regular y, sobre todo, adecuada para tomar decisiones y la capacidad de sus recursos humanos para asumir estas tareas. Una ventaja en este último punto con la que cuenta el MVCS, a diferencia de otras entidades públicas, es que gran parte de su personal actual responde a contratos de servicios que no se someten a la rígida legislación laboral del sector público, lo que facilita la implementación de procesos de evaluación y selección de personal.

### ***Población y déficit habitacional***

La población peruana es de aproximadamente 28 millones de habitantes. Entre 1981 y 1993 creció a una tasa de 2,2% y en los últimos años se estima que ha crecido a una tasa del 1,7%. La población urbana viene creciendo rápidamente, al 2,2% anual, mientras que la población rural crece al 0,5%. Se estima que la población urbana del Perú corresponde al 76% del total nacional, del cual el 40% corresponde a Lima Metropolitana<sup>60</sup>.

El déficit habitacional urbano del Perú es de aproximadamente 1.200.000 viviendas, de las cuales 325.000 corresponden al déficit cuantitativo y 875.000 a viviendas en condiciones deficitarias, con relación a los estándares mínimos de habitabilidad (déficit cualitativo). Durante el período intercensal 1981–1993, los hogares se incrementaron en un promedio de 110.500 por año, mientras que las viviendas particulares con ocupantes presentes crecieron a razón de 97.500 unidades por año, de las cuales menos del 10% corresponden a la producción por parte del sector formal.

Existen carencias sectoriales severas en el acceso a servicios domiciliarios básicos: sólo el 74,1% de la población nacional (66% de los hogares urbanos) tiene acceso a agua por red pública, y el 77,6% (95% de hogares urbanos) a electricidad. En las condiciones actuales, la gran mayoría de la población de bajos ingresos no tiene acceso a soluciones habitacionales dignas. Se estima que más del 41,9% de la población vive con al menos una de las siguientes necesidades básicas insatisfechas: viviendas físicamente inadecuadas, hacinamiento, sin servicios domiciliarios, y niños sin atención escolar.

---

<sup>60</sup> INEI, Perú Compendio Estadístico 2010, Edición de bolsillo, páginas 51 y 52

Esto se debe a que, la mayoría de la población urbana del país vive en los llamados “pueblos jóvenes” o barriadas, urbanizaciones deficitarias, generalmente localizadas en terrenos públicos, las cuales cuentan con una organización comunitaria fuerte, lo que les ha permitido avances en su desarrollo urbano y social. Sin embargo, las necesidades principales de estos asentamientos, tales como: complementación y regularización de su infraestructura; provisión de servicios básicos domiciliarios y sociales; y expansión o consolidación de sus viviendas, persisten. Para evitar que este tipo de urbanizaciones espontáneas siga siendo la solución más utilizada, se hace necesario asegurar que terrenos y viviendas adecuadas, estén disponibles en el futuro para la población de menores ingresos. Ello permitirá adicionalmente que en el mediano y largo plazo, se generen ahorros significativos a los respectivos gobiernos locales.

### **Plan Nacional de Vivienda<sup>61</sup>**

Es de considerar que las acciones y políticas que se implementan, se realizan dentro del marco del Plan Nacional de Vivienda, que comprende varias líneas de acción programáticas, entre las que se encuentra el manejo del suelo residencial. El detalle es el siguiente:

- Desalentar el tráfico de tierras del Estado mediante acciones de prevención, respeto de los derechos de propiedad, creación de reservas territoriales, o propiciar la conversión de suelo eriazos, con aptitud habitacional, en suelo urbanizado.
- Emplear como mecanismo catalizador del desarrollo inmobiliario residencial, el principal recurso patrimonial del Estado: el suelo, propiciando, según convenga, la expansión, recuperación y/o densificación de las áreas residenciales.
- Estimular la construcción de viviendas de interés social prioritario mediante la provisión de terrenos urbanizados, a título oneroso y sujeta a compromisos de inversión en plazos predeterminados.
- Incorporar o recuperar áreas urbanas subutilizadas, deterioradas o en proceso de deterioro mediante procesos de renovación urbana, de reconversión de derechos de propiedad y/o de reurbanización.

---

<sup>61</sup> DE LOS RIOS, SILVIA, Desarrollo de una Base Metodológica para Fortalecer Capacidades Municipales en materia de identificación, formulación y gestión de proyectos de mejoramiento barrial, CEPAL, 2004, Página 24

- Estimular el crecimiento vertical u horizontal residencial mediante la agregación de nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o existente.
- Orientar la oferta de suelo residencial en función de los principios de prevención de desastres naturales, y de estar ubicadas en zonas de alto riesgo, optar por el reasentamiento residencial.

### **2.5.2. Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**

Los antecedentes, respecto al comportamiento de la informalidad en el Perú y sus efectos, prácticamente han obligado a los gobiernos de turno (Gobierno Central y Local) a implementar políticas y acciones, para atender los problemas sociales de falta de vivienda, ocasionados básicamente por la población más necesitada, como consecuencia de la migración del campo a la ciudad, falta de empleo o en general, aspiraciones para mejorar su calidad de vida.

Para atender dicha problemática se establecieron a través de los años, políticas de Estado que permitieron la creación de diversas entidades para dar solución al problema de la posesión informal de terrenos y su formalización en el Perú.

No obstante ser una función de los Gobiernos Locales, actualmente la entidad que tiene la responsabilidad, es la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Esta entidad tiene el siguiente marco legal, desde su creación:

- Creación: Ley N° 26557 de 22 de marzo de 1996.
- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Decreto Supremo N° 009-99-MTC de 11.4.99
- Decreto Supremo N° 014-98-MTC de 17.6.98
- Decreto Legislativo N° 1089 de 27-6-2008.

Son objetivos de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal promover el acceso y mantenimiento de la propiedad predial formal con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos, especialmente de aquellos que se encuentren en extrema pobreza; diseñar procesos estandarizados y seguros de formalización de la propiedad informal; cumplir con los objetivos trazados por el Plan de Descentralización en

implementación; asesorar y capacitar a los Gobiernos Regionales y Locales respecto de la ejecución de acciones de saneamiento físico y legal de la propiedad predial y levantamiento catastral, de conformidad con lo establecido en la Ley de Bases de la Descentralización y la Ley Orgánica de Municipalidades.

Ejercer las funciones de diseñar procedimientos estandarizados y de bajo costo, para la ejecución de los programas de formalización de la propiedad urbana en el ámbito nacional, que comprendan: los asentamientos humanos, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares, programas estatales de vivienda y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad; asesorar a las Municipalidades Provinciales en el desarrollo y ejecución de acciones de saneamiento de la propiedad predial informal, dentro del marco establecido por la Ley de Bases de la Descentralización, la ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y Ley de Formalización de la Propiedad Informal, de Terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares; ejecutar, a través de convenios suscritos con las entidades responsables, acciones de saneamiento físico y legal de predios.

Asesorar a los Gobiernos Locales en el diseño y ejecución de los programas de formalización de la propiedad informal y levantamiento catastral, sus planes integrantes y proyectos especiales, para cuyo efecto suscribirá los convenios respectivos; diseñar e implementar programas de capacitación y transferencia de conocimientos en materia de formalización y levantamiento catastral, dirigidos a los Gobiernos Regionales y Locales, según sus competencias, de conformidad con la política de descentralización vigente; establecer los mecanismos que permitan reducir los costos de mantenimiento de la propiedad en la formalidad, promoviendo que las transacciones que se realicen sobre las mismas, se mantengan dentro de la formalidad.

Brindar asesoría técnica y legal a las urbanizaciones populares para la regularización de su propiedad; formalizar la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a Programas de Vivienda del Estado; desarrollar procesos de adjudicación de lotes o edificaciones de propiedad del Estado, que se encuentren siendo utilizados para el funcionamiento de mercados, ubicados fuera de asentamientos humanos; establecer los procedimientos y las características de los títulos y otros instrumentos de formalización que le corresponde otorgar.

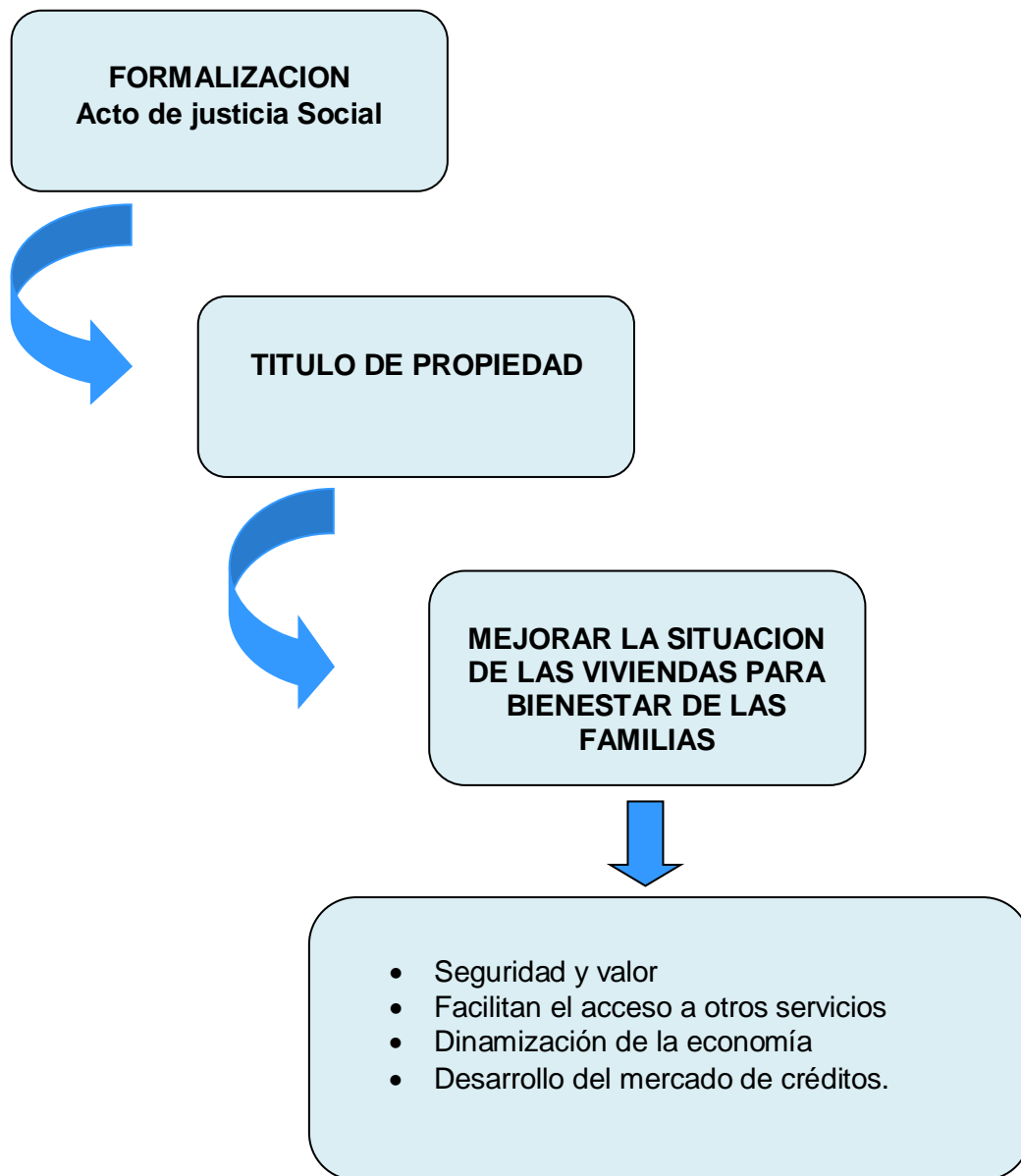
En resumen COFOPRI, cumple con la política de satisfacer la demanda de acceso a la propiedad predial formal y promueve el uso de la tierra. Dentro de éste contexto, los derechos de propiedad se han establecido como una política prioritaria en el Perú, cuyos objetivos son los siguientes:

- Entregar títulos de propiedad predial urbana y rural jurídicamente seguros;
- Promover el acceso al crédito; y
- Mejorar la calidad de vida de los peruanos de escasos recursos.

En el siguiente esquema, se presenta la contribución de la formalización, según lo indicado:

### GRAFICO Nº 9

#### CONTRIBUCIÓN DE LA FORMALIZACIÓN PARA PROMOVER EL ACCESO AL CRÉDITO Y DINAMIZAR LA ACTIVIDAD ECONÓMICA



Fuente: elaboración propia

### **2.5.3. Gobiernos Locales**

Entre las atribuciones del consejo Municipal están las de Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas; aprobar el Plan de Desarrollo Urbano; el Plan de Desarrollo Rural; el Esquema de Zonificación de áreas urbanas; el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos, sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial. Es asimismo, atribución del Alcalde, otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su Jurisdicción y competencia, es decir, corresponde a los gobiernos Locales provinciales ejercer las competencias del saneamiento, la titulación y el otorgamiento de títulos de propiedad.

La Ley N° 28391, Ley de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, establece que las Municipalidades Provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en los registros públicos, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, siendo que en la Segunda Disposición Complementaria y Final de la citada norma, se precisa la entrega de la base gráfica geo-referenciada elaborada por COFOPRI, a las Municipalidades Provinciales.

Es de señalar sin embargo, que el Decreto Legislativo N° 1089 Decreto Legislativo que establece el Régimen temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, indica que la formalización y titulación es de interés público nacional, dando la temporalidad de hasta cuatro años para realizar las acciones correspondientes, encargando en tal sentido, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asumir de manera temporal y excepcional, las competencias para la formalización y titulación de Predios.



#### **2.5.4. Sistema Financiero**

La Constitución Política del Perú, establece en el Capítulo V de la Moneda y la Banca, el tratamiento normativo y regulatorio del sistema financiero del país. Dentro de dicho capítulo, se consideran varios artículos que definen las responsabilidades y funciones del Banco Central de Reserva y de la Superintendencia de Banca y Seguros. El detalle de cada artículo es el siguiente:

##### **En lo concerniente al Banco Central de Reserva<sup>62</sup>**

**Artículo 83°.** La ley determina el sistema monetario de la República. La emisión de billetes y monedas es facultad exclusiva del Estado. La ejerce por intermedio del Banco Central de Reserva del Perú.

**Artículo 84°.** El Banco Central es persona jurídica de derecho público. Tiene autonomía dentro del marco de su Ley Orgánica.

La finalidad del Banco Central es preservar la estabilidad monetaria. Sus funciones son: regular la moneda y el crédito del sistema financiero, administrar las reservas internacionales a su cargo, y las demás funciones que señala su ley orgánica.

El Banco informa al país, exacta y periódicamente, sobre el estado de las finanzas nacionales, bajo responsabilidad de su Directorio.

El Banco está prohibido de conceder financiamiento al erario, salvo la compra, en el mercado secundario, de valores emitidos por el Tesoro Público, dentro del límite que señala su Ley Orgánica.

**Artículo 85°.** El Banco puede efectuar operaciones y celebrar convenios de crédito para cubrir desequilibrios transitorios en la posición de las reservas internacionales.

Requiere autorización por ley cuando el monto de tales operaciones o convenios supera el límite señalado por el Presupuesto del Sector Público, con cargo de dar cuenta al Congreso.

**Artículo 86°.** El Banco es gobernado por un Directorio de siete miembros. El Poder Ejecutivo designa a cuatro, entre ellos al Presidente. El Congreso ratifica a éste y elige a los tres restantes, con la mayoría absoluta del número legal de sus miembros.

---

<sup>62</sup> Constitución Política del Perú

Todos los directores del Banco son nombrados por el período constitucional que corresponde al Presidente de la República. No representan a entidad ni interés particular alguno. El Congreso puede removerlos por falta grave. En caso de remoción, los nuevos directores completan el correspondiente período constitucional.

### **En lo concerniente a la Superintendencia de Banca y Seguros<sup>63</sup>**

**Artículo 87°.** El Estado fomenta y garantiza el ahorro. La ley establece las obligaciones y los límites de las empresas que reciben ahorros del público, así como el modo y los alcances de dicha garantía.

La Superintendencia de Banca y Seguros ejerce el control de las empresas bancarias y de seguros, de las demás que reciben depósitos del público y de aquellas otras que, por realizar operaciones conexas o similares, determine la ley.

La ley establece la organización y la autonomía funcional de la Superintendencia de Banca y Seguros.

El Poder Ejecutivo designa al Superintendente de Banca y Seguros por el plazo correspondiente a su período constitucional. El Congreso lo ratifica.

Es de señalar asimismo, que la organización y la autonomía funcional de la Superintendencia de Banca y Seguros, tal como señala la Constitución, está normada por la La Ley N° 26702 Texto concordado de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, modificada por el Decreto Legislativo N° 1052. Dicha ley establece los siguientes objetivos principales:

- Permitir al sistema financiero nacional incorporar nuevos mecanismos de intermediación, adecuando criterios internacionalmente exigibles para una sana administración financiera orientada a los diversos sectores económicos de desarrollo.
- Propugnar la competitividad de las instituciones financieras, con la finalidad de reducir el costo del dinero, para que de esa manera exista acceso al crédito de los sectores que no lo tienen, como así sucede con los empresarios de la pequeña y microempresa; esto a su vez, permitirá una mayor rotación de los recursos financieros. Para ello fue necesario revisar temas como el de las garantías y el de la ponderación del riesgo.

---

<sup>63</sup> Constitución Política del Perú

- Garantizar el crecimiento del Sistema Financiero Nacional, con instrumentos que permitan, a la vez, que se incrementan las garantías a los ahorros del público, disponer y captar fondos a menores costos, para posteriormente ser destinados a créditos, que coadyuven a la diversificación y fortalecimiento de la economía, aumentando, por otro lado, el prestigio del sector financiero en el ámbito nacional e internacional.
- Incorporar la supervisión consolidada como un instrumento por el cual los bancos matrices y las autoridades de supervisión del país matriz controlan los riesgos, incluida una perspectiva de concentración de riesgos y de la calidad de los activos de los bancos o grupos bancarios de los que son responsables, así como de la adecuación de su capital, con base en la totalidad de sus operaciones donde quiera que se celebren.
- Fortalecer y consolidar la Superintendencia de Banca y Seguros en su calidad de órgano rector y supervisor del sistema financiero nacional, para que pueda cumplir cabalmente con la función encomendada por la constitución y así ser un pilar y promotor del desarrollo económico nacional sostenido.

La Ley N° 26702 y sus modificatorias establecidos por el Decreto Legislativo N° 1052, rigen el funcionamiento de la Superintendencia de Banca y Seguros. Sin embargo, para el caso del “Contexto Institucional” del presente estudio, solo se mencionara los principios generales y definiciones de dicha entidad, precisando que el indicado marco legal, comprende los parámetros dentro del cual se desarrolla el sistema financiero del país. El detalle es el siguiente:

## **PRINCIPIOS GENERALES Y DEFINICIONES**

### **Artículo 1º.- ALCANCES DE LA LEY GENERAL (Ley N° 26702).**

La presente ley establece el marco de regulación y supervisión a que se someten las empresas que operen en el sistema financiero y de seguros, así como aquéllas que realizan actividades vinculadas o complementarias al objeto social de dichas personas.

Salvo mención expresa en contrario, la presente ley no alcanza al Banco Central de Reserva.

- CONST. Art. 87.
- LEY GRAL. Arts. 2, 4, 11, 13, 16, 17, 19, 34, 39, 282, 345, 349 (3), 3ª, 5ª, 6ª, 11ª, 13ª. Disp. F y C.
- C.C. Art. IX Título Preliminar.
- L.G.S. Art. 2.
- L.G.S.C. Art. 2.

#### **Artículo 2º.- OBJETO DE LA LEY.**

Es objeto principal de esta ley propender al funcionamiento de un sistema financiero y un sistema de seguros competitivos, sólidos y confiables, que contribuyan al desarrollo nacional.

- CONST. Arts. 58, 61, 87.
- LEY GRAL. Arts. 130, 132, 134, 135, 347, 357.

#### **Artículo 3º.- DEFINICIONES.**

Los vocablos y siglas que se señalan en la presente ley, tendrán el Significado que se indica en el glosario anexo a esta ley.

- LEY GRAL. Arts. 225, 238, 241, 282, 293, 295, 345, 21ª Disp. F. y C., Glosario.
- L.M.V. Art. 8.

#### **Artículo 4º.- APLICACIÓN SUPLETORIA DE OTRAS NORMAS.**

Las disposiciones del derecho mercantil y del derecho común, así como los usos y prácticas comerciales, son de aplicación supletoria a las empresas.

- LEY GRAL. Arts. 276 (1), 349 (6).
- C.C. Arts. IX Título Preliminar, 1353, 1356.
- L.G.S. Art. 2.
- C. DE C. Art. 2.
- L.M.V. Art. 2.
- L.G.S.C. Art. 2.

#### **Artículo 5º.- TRATAMIENTO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA.**

La inversión extranjera en las empresas tiene igual tratamiento que el capital nacional con sujeción, en su caso, a los convenios internacionales sobre la materia.

De ser pertinente, la Superintendencia toma en cuenta criterios inspirados en el principio de reciprocidad, cuando se vea afectado el interés público, según lo dispuesto por el Título III del Régimen Económico de la Constitución Política.

- CONST. Art. 63.
- C.C. Art. 2073.

- D.LEG.662. Art. 1 (a).
- D.LEG. 757. Art. 12.

### **Artículo 6º.- PROHIBICIÓN A TRATAMIENTOS DISCRIMINATORIOS**

Las disposiciones de carácter general que, en ejercicio de sus atribuciones, dicten el Banco Central o la Superintendencia, no pueden incorporar tratamientos de excepción, que discriminen entre:

1. Empresas de igual naturaleza.
  2. Empresas de distinta naturaleza, en lo referente a una misma operación.
  3. Empresas establecidas en el país respecto de sus similares en el exterior.
  4. Personas naturales y jurídicas extranjeras residentes frente a las nacionales, en lo referente a la recepción de créditos.
- CONST. Art. 2 (2).
  - LEY GRAL. Arts. 2, 21, 24, 38, 39, 43, 129, 133, 134 (4), 135, 138, 158, 159, 180, 184, 186, 197, 202, 203, 221 (44), 223, 228, 230, 235, 295, 349 (7, 8, 9, 10, 12 y 13), 374 (4), 375, 377, 14ª Disp F. y C., 1ª, 8ª, 10ª Disp. Tran.
  - L.O.B.C.R. Arts. 4, 24 (c, k, l).

### **Artículo 7º.- NO PARTICIPACIÓN DEL ESTADO EN EL SISTEMA FINANCIERO <sup>64</sup>.**

El Estado no participa en el sistema financiero nacional, salvo las inversiones que posee en COFIDE como banco de desarrollo de segundo piso, en el Banco de la Nación, en el Banco Agropecuario y en el Fondo MIVIVIENDA S.A.

- CONST. Art. 60.
- LEY GRAL. 13ª Disp. F. y C.
- D.LEG. 757. Art. 6.
- L.O.M. Art. 71.

### **Artículo 8º.- LIBERTAD DE ASIGNACIÓN DE RECURSOS Y CRITERIO DE ASIGNACIÓN DE RIESGO <sup>65</sup>.**

Las empresas del sistema financiero y del sistema de seguros gozan de libertad para asignar los recursos de sus carteras, con las limitaciones consignadas en la presente ley, debiendo observar en todo momento el criterio de la diversificación del riesgo, razón por la cual la Superintendencia no autoriza la constitución de empresas diseñadas para

---

<sup>64</sup> Modificado por la Ley N° 28579 del 08-07-2005

<sup>65</sup> Modificado por la Ley N° 27603 del 20-12-2001

apoyar a un solo sector de la actividad económica, salvo el Banco Agropecuario.

- CONST. Arts. 58, 59, 62.
- LEY GRAL. Arts. 9, 200 al 215.
- C.C. Arts. 1354, 1355.

#### **Artículo 9º.- LIBERTAD PARA FIJAR INTERESES, COMISIONES Y TARIFAS.**

Las empresas del sistema financiero pueden señalar libremente las tasas de interés, comisiones y gastos para sus operaciones activas y pasivas y servicios. Sin embargo, para el caso de la fijación de las tasas de interés deberán observar los límites que para el efecto señale el Banco Central, excepcionalmente, con arreglo a lo previsto en su Ley Orgánica. La disposición contenida en el primer párrafo del artículo 1243º del Código Civil no alcanza a la actividad de intermediación financiera.

Las empresas del sistema de seguros determinan libremente las condiciones de las pólizas, sus tarifas y otras comisiones.

Las tasas de interés, comisiones, y demás tarifas que cobren las empresas del sistema financiero y del sistema de seguros, así como las condiciones de las pólizas de seguros, deberán ser puestas en conocimiento del público, de acuerdo con las normas que establezca la Superintendencia.

- CONST. Arts. 58, 59, 62, 84.
- LEY GRAL. Art. 8.
- C.C. Arts. 1243, 1244.
- L.O.B.C.R. Arts. 51, 52.
- D.LEG. 757. Art. 4.
- I.G.V. Art. 7, Apéndice II numeral 1.
- I.R. Arts. 19 (c, i, II), 24 (a y b).
- D.S. 009-98-EF.
- D.S. 034-98-EF.
- DIR. 001-2000-SUNAT

#### **Artículo 10º.- LIBERTAD PARA CONTRATAR SEGUROS Y REASEGUROS EN EL EXTERIOR.**

Los residentes en el país pueden contratar seguros y reaseguros en el exterior.

- CONST. Arts. 2 (14), 62.

### **Artículo 11º.- ACTIVIDADES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA.**

Toda persona que opere bajo el marco de la presente ley requiere de autorización previa de la Superintendencia de acuerdo con las normas establecidas en la presente ley. En consecuencia, aquélla que carezca de esta autorización, se encuentra prohibida de:

1. Dedicarse al giro propio de las empresas del sistema financiero, y en especial, a captar o recibir en forma habitual dinero de terceros, en depósito, mutuo o cualquier otra forma, y colocar habitualmente tales recursos en forma de créditos, inversión o de habilitación de fondos, bajo cualquier modalidad contractual.
2. Dedicarse al giro propio de las empresas del sistema de seguros y, en especial, otorgar por cuenta propia coberturas de seguro, así como intermediar en la contratación de seguros; y otras actividades complementarias a ésta.<sup>66</sup>
3. Efectuar anuncios o publicaciones en los que se afirme o sugiera que practica operaciones y servicios que le están prohibidos conforme a los numerales anteriores.
4. Usar en su razón social, en formularios y en general en cualquier medio, términos que induzcan a pensar que su actividad comprende operaciones que sólo pueden realizarse con autorización de la Superintendencia y bajo su fiscalización, conforme a lo previsto en el artículo 87º de la Constitución Política.

Se presume que una persona natural o jurídica incurre en las infracciones reseñadas cuando, no teniendo autorización de la Superintendencia, cuenta con un local en el que, de cualquier manera:

- a) Se invite al público a entregar dinero bajo cualquier título, o a conceder créditos o financiamientos dinerarios; o
- b) Se invite al público a contratar coberturas de seguros, directa o indirectamente, o se invite a las empresas de seguros a aceptar su intermediación; y<sup>67</sup>
- c) En general, se haga publicidad por cualquier medio con los indicados propósitos.

---

<sup>66</sup> Numeral modificado por Decreto Legislativo N° 1052 del 26-06-2008

<sup>67</sup> Literal modificado por Decreto Legislativo N° 1052 del 26-06-2008

Quienes infrinjan las prohibiciones antes señaladas serán sancionadas con arreglo a los artículos pertinentes del Código Penal.<sup>68</sup>

La Superintendencia está obligada a disponer la intervención de los locales en los que presuma la realización de las actividades indicadas en el presente artículo, sin la correspondiente autorización.

- CONST. Art. 87.
- LEY GRAL. Arts. 12, 19 al 21, 23, 26 al 28, 39, 43, 347, 349 (1 y 4), 351, 352, 356.
- L.G.S. Arts. 407 (7), 410.
- C.P. Art. 246.
- LEY 26421. Arts. 1, 5, 6.



---

<sup>68</sup> Párrafo modificado por Decreto Legislativo N° 1052 del 26-06-2008



## 2.6. LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

La investigación científica, se puede definir como la estructura racional que reúne y organiza los elementos indispensables de la investigación y la ciencia ya establecida. Dentro de dicho marco, se privilegia la investigación, que comprende el desarrollo de un conjunto de actividades para obtener nuevos conocimientos, respecto de problemas que puedan afectar a la realidad. Con relación a la ciencia, nos permite obtener conocimientos nuevos (datos e informaciones) que como aporte se suman a la ciencia ya establecida<sup>69</sup>.

También existen definiciones de otros autores, respecto al tema y que se detallan seguidamente:

- a) Mario Bunge, en su libro: *La Ciencia, su Método y su Filosofía*, dice: "... un sistema de ideas provisoriamente establecida..." (Ciencia estática); y como "...una actividad productora de nuevas ideas" (Ciencia dinámica o Hacer Ciencia)<sup>70</sup>
- b) Ario Garza, en su *Manual de Técnicas de Investigación para Estudiantes de Ciencias Sociales*, afirma que: "...La investigación (científica) es un proceso, que, mediante la aplicación de métodos científicos, procura obtener información (nuevas) relevante y fidedigna, para extender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento..."<sup>71</sup>

Dentro de dicho marco, el presente estudio tiene como perspectiva, aportar a que la ciencia de la Inscripción de Predios o Registro de los Derechos de Propiedad de Predios, se defina íntegramente como una actividad de competencia científica. Para tal efecto, se aplicará el software EVIEW que es utilizado en los análisis econométricos, para la prueba de las hipótesis. Por tales razones se ha considerado importante incluir en el Marco Teórico, el aspecto de la Investigación Científica, que tiene como componente el tema de la ciencia.

---

<sup>69</sup> CABALLERO ROMERO, Alejandro, *Guías Metodológicas para los Planes y Tesis de Maestrías y Doctorados*, Ed. UGRAPH S.A.C, Perú, Página 69.

<sup>70</sup> BUNGE MARIO, *La ciencia, su Método y su Filosofía*; Ed. Siglo XXI, Buenos Aires-Argentina; Año 1962, Página 1

<sup>71</sup> GARZA ARIO, *Manual de Técnicas de Investigación para estudiantes de Ciencias Sociales*; Colegio de México, México, 1970, Página 1

### **2.6.1 La Ciencia**

El concepto de Ciencia, se deriva del latín “Scientia” y se refiere al conjunto de conocimientos sistemáticamente organizados, que se obtienen a través de patrones regulares de razonamientos y de experimentación en ámbitos específicos, de los cuales se generan preguntas, se construyen hipótesis, se deducen principios y se elaboran leyes generales y esquemas metódicamente ordenados.

Hay dos grandes grupos de Ciencias: Las Ciencias Formales (Lógica Pura, Matemática Pura, que usan el método Deductivo) y las Ciencias Fácticas (Las ciencias naturales y las Ciencias Humanas, que usan el método Inductivo).

### **2.6.2 Características de las Ciencias Fácticas**

Todas las Ciencias Fácticas tienen las siguientes características:

1. El conocimiento es fáctico, basado en hechos.
2. El conocimiento científico trasciende los hechos, es decir, descarta hechos, produce nuevos hechos y los explica.
3. La ciencia es analítica, es decir, la investigación científica plantea problemas específicos y trata de descomponerlos en elementos que componen cada totalidad y las interconexiones que explican su integración.
4. La investigación científica es especializada: Hay unidades del método científico, pero su aplicación tiene particularidades tratándose de cada una de las ramas de la ciencia fáctica.
5. El conocimiento científico es claro y preciso, sus problemas son distintos, sus resultados son claros.
6. El conocimiento científico es comunicable: No es inefable, sino expresable; no es privado, sino público.
7. El conocimiento científico es verificable: Debe ser contrastado con la experiencia.
8. La investigación científica es metódica, no es errática, sino planeada.
9. El conocimiento científico es general: ubica los hechos singulares en pautas generales; la ciencia no se sirve de los datos empíricos, que son siempre singulares, sino que los manipula y convierte en estructuras teóricas, que son generales.
10. El conocimiento científico busca leyes científicas de la naturaleza y de la cultura y las aplica.
11. La ciencia es explicativa: intenta explicar los hechos en términos de leyes científicas y éstas en términos de principios.

12. El conocimiento científico es predictivo: trasciende los hechos observados y trata de explicar como sucedieron en el pasado y como podrán ser en el futuro, para ello utiliza las leyes científicas obtenidas.
13. La ciencia es abierta: no reconoce barreras que limiten el conocimiento.
14. La ciencia es útil: Sirve para que la humanidad explique y modifique la realidad, de acuerdo a sus intereses. Para ello utiliza la tecnología.

### **2.6.3 La Ciencia Fáctica, Conocimiento Verificable<sup>72</sup>**

Las *ciencias fácticas* o **ciencias factuales** (física, química, fisiología, biología, sexología, entre otras) están basadas en buscar la coherencia entre los hechos y la representación mental de los mismos. Esta coherencia es necesaria pero no suficiente, porque además exige la observación y la experimentación.

Por lo tanto, el objeto de estudio de la ciencia fáctica son los hechos, su método, la observación y experimentación, y su criterio de verificación es aprobar el examen, la llamada contrastación cuántica.

La ciencia fáctica es empírica, ya que es la comprobación de sus hipótesis e involucra la experiencia, pero no necesariamente experimental.

Las técnicas de verificación consisten en poner a prueba consecuencias particulares de hipótesis generales y mostrar que hay o no fundamento para aceptar que los supuestos en la cuestión, corresponden a los hechos observados o a los valores medidos.

La verificación del conocimiento es la esencia del conocimiento científico; de otra manera, no podría afirmarse que los científicos procuran obtener el conocimiento objetivo.

### **2.6.4 Veracidad y Verificabilidad**

Un dato es considerado verdadero, siempre que pueda ser confirmado de manera compatible con las reglas del método científico.

El conocimiento, para que merezca ser llamado “científico” es necesario que se enumeren las operaciones empíricas o racionales para los cuales es verificable de manera objetiva. Según Bunge<sup>73</sup>, “quienes no deseen que se exija la verificabilidad del conocimiento, deben abstenerse de llamar científicas a sus propias creencias.

---

<sup>72</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Ciencias\\_f%C3%A1cticas](http://es.wikipedia.org/wiki/Ciencias_f%C3%A1cticas)

<sup>73</sup> BUNGE MARIO; op. Cit. Pag 43 y ss.

Una “hipótesis científica” es un enunciado general, que puede probarse de manera indirecta por sus consecuencias. Ejemplo clásico, es la expresión: “todos los cuerpos se dilatan con el calor”, que puede probarse mediante el muestreo.

Por esta razón, se acepta actualmente que la esencia de toda teoría científica es un conjunto de hipótesis verificables, que forman una cadena. Por ejemplo, la Ley de Newton ha sido probada infinidad de veces, pero podemos considerarla como una hipótesis, puesto que realmente ha pasado la prueba de solo un número limitado (finito) de veces y porque se ha demostrado que dicha ley científica es un enunciado aproximado de otro enunciado más exacto, incluido en la Teoría General de la Relatividad, que tampoco es definitiva.

Un postulado científico es postulado desde que se lo propone. Por ejemplo, cuando antes se creía que todo giraba alrededor de la tierra, y hoy sabemos que no es así. Ese es un postulado, pero con la tecnología se ha verificado que es erróneo, en tal sentido, las que ya se verifican pasan a ser hipótesis científicas.

Es verificable, por que con diversas pruebas se puede dar a conocer la certeza de un enunciado. Por ejemplo, el agua se evapora a los 100 grados, esto se puede comprobar colocando a hervir una olla con agua.

### **2.6.5 Ley Científica.**

En el texto de la presente investigación, se usará el término “ley científica” para expresar el conjunto de las relaciones existentes entre diversos elementos (variables) que intervienen en un fenómeno<sup>74</sup>.

Es importante hacer referencia que uno de los objetivos de la investigación científica es determinar las relaciones permanentes y duraderas que existen entre los hechos. Erika Grassau<sup>75</sup>, expresa que “la investigación científica tiene la ambición de elevarse por encima del conocimiento de los hechos particulares hasta la formulación de las leyes que rigen esos fenómenos y por ello, comienza con la observación de hechos particulares y culmina con la formulación de leyes generales”.

---

<sup>74</sup> Diccionario de la Real Academia Española, XXII Edición, Tomo 6, 2001.

<sup>75</sup> GRASSAU, ERIKA; Elementos de Estadística; Editorial Universitaria S:A. Santiago de Chile, 1964, pág. 9.

Según Globot<sup>76</sup>, “una ley científica es una relación constante entre términos observables; y Montesquieu<sup>77</sup> manifestó que “las leyes, en su sentido más amplio son las relaciones necesarias que derivan de la naturaleza de las cosas”.

En las ciencias naturales, biológicas y físicas, las leyes científicas de los fenómenos se expresan mediante fórmulas matemáticas, obtenidas mediante métodos estadísticos. Ejemplo: La Ley de la Energía (Einstein):

$$E = MV^2$$

Que es expresada en lenguaje simple: “La Energía (E) que libera un cuerpo es igual al producto de su masa (M) por la Velocidad de la luz (V) al cuadrado”.

En las Ciencias Sociales (Economía, Sociología, Administración, Educación, Psicología, etc), con la ayuda de la Estadística, la Matemática y la Computación se pueden encontrar las Leyes Científicas que rigen los fenómenos sociales<sup>78</sup>

## 2.7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Los términos que se utilizarán con mayor frecuencia en la tesis son los siguientes:

### **ANOTACION PREVENTIVA**

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

### **ALTERNATIVAS**

Opciones de solución para cada objetivo específico o componente, tomándose de un listado de posibilidades, la óptima, pero viable. Da origen a una táctica.

---

<sup>76</sup> GLOBOT, E; *Vocabulaire Philosophique*, Editorial A. Colin. Paris, 1927; citado por GRASSAU, ERIKA, op. Cit. Pag. 43.

<sup>77</sup> MONTESQUIEU; “El espíritu de las Leyes”, citado por GRASSAU, ERIKA, op cit. Pag. 44

<sup>78</sup> WOOLDRIDGE, JEFFREY; *Introducción a la Econometría*; Internacional Thomson S.A; México, 2001.

### **AUTOEVALUACION**

Una concepción, tanto de la autorregulación como de un mecanismo integrante de la gestión que permite a la institución como un todo, así como a cada uno de sus programas, evidenciar desde su interior mismo sus desempeños, sus logros, sus impactos, su clima organizacional, sus posibilidades futuras, sus imperfecciones y sus mejores aspectos, respecto al cumplimiento de su misión institucional.

### **BASE DE DATOS**

Colección de ocurrencias de múltiples tipos de registros, pero incluyendo además las relaciones que existen entre registros, agregados y campos homogéneos.

### **CARGAS Y GRAVAMENES**

En un sentido muy general podría identificarse con el concepto de carga, impuesto, servidumbre u obligación que pesa sobre alguna persona o cosa.

### **CIENCIA**

Conjunto de conocimientos sistemáticamente organizados, que se obtienen a través de patrones regulares de razonamientos y de experimentación en ámbitos específicos.

### **COFOPRI**

Se refiere a la Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal, entidad pública que se encarga de realizar el saneamiento físico y legal de predios urbanos y rurales, para su posterior titulación.

### **DERECHO REAL**

Existen varias teorías sobre el concepto de derechos reales. Planiol y Ripert, se refieren de la forma siguiente: La teoría clásica o romanista manifiestan que “cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que puede ser invocada contra cualquier otra, existe derecho real. (Planiol y Ripert, op.cit, Tomo III, Los bienes, N° 42 y 43).

### **DERECHO REGISTRAL**

El Derecho Registral, es el conjunto de principios, normas generales y reglamentos de carácter especiales, que regulan la organización de la institución registral, su debido funcionamiento y la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídico que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), regulando además, los efectos de la publicidad registral formal directa e

indirecta, del contenido de las partidas registrales y de los títulos que generaron inscripción.

### **DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL**

El desarrollo económico es la capacidad de países o regiones para crear riqueza a fin de promover y mantener la prosperidad o bienestar económico y social de sus habitantes. Se conoce el estudio del desarrollo económico como la economía del desarrollo.

El desarrollo social es “un proceso de promoción del bienestar de las personas en conjunción con un proceso dinámico de desarrollo económico”. [1] El desarrollo social es un proceso que, en el transcurso del tiempo, conduce al mejoramiento de las condiciones de vida de toda la población en diferentes ámbitos: salud, educación, nutrición, vivienda, vulnerabilidad, seguridad social, empleo, salarios, principalmente. Implica también la reducción de la pobreza y la desigualdad en el ingreso.

### **DERECHOS REGISTRALES**

Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

### **ECUACION DE REGRESION**

Es la ecuación que representa la influencia de una o varias variables independientes sobre una variable dependiente. Esta ecuación puede ser lineal y sus coeficientes se estiman por métodos econométricos<sup>79</sup>.

### **EFICIENCIA**

Es la relación entre los recursos invertidos y los logros obtenidos. Alcanza su mayor nivel al hacerse un uso óptimo de los recursos disponibles, alcanzando los logros esperados. Es la obtención del máximo producto con el mínimo costo o inversión.

### **ESTRATEGIA<sup>80</sup>**

Una estrategia es un conjunto de acciones que se llevan a cabo para lograr un determinado fin.

Es el proceso seleccionado mediante el cual se espera lograr o alcanzar un estado futuro

---

<sup>79</sup> GARCIA GONZALES, Victor Félix, *Econometría para la Planificación*, Tomo I, Herrera Editores, Lima, Perú, 1991.

<sup>80</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/Estrategia>

## **EVALUACION**

La evaluación es un instrumento de las políticas públicas utilizado para analizar los resultados cuantitativos, conocer el grado de cumplimiento de los objetivos y medir el impacto real de las acciones sobre las condiciones de vida de la población. Permite saber asimismo, para qué sirven los programas sociales, identificar sus problemas y potenciar sus logros. Las mayores ventajas de la evaluación se sitúan en el ámbito cualitativo ya que permite retroalimentar, corregir y mejorar los programas sociales.

## **RESULTADOS**

Conjunto de acciones o formulas que permiten determinar en forma concluyente si hubo un cumplimiento total, parcial o nulo de cada uno de los productos y resultados esperados. De igual forma constatar si se obtuvieron otros productos y/o resultados, aún cuando los mismos no hubiesen estado entre los esperados.

## **IMPACTO**

Es el cambio logrado en la situación de la población como resultado del producto de un proyecto o programa. Es el nivel más elevado del propósito y de la finalidad última del ciclo de maduración de un proyecto.

## **INDICADORES**

Un indicador es un instrumento destinado a simplificar acontecimientos complejos o tendencias, medir y comunicar<sup>81</sup>

## **INDICE DE CORRELACION (r)**

Es la medida del grado de influencia que tiene la variable independiente ( $X_i$ ) sobre la variable dependiente ( $Y_i$ ). Este índice fluctúa entre -1 y +1.

$$-1 < r < +1$$

Se acepta que, si “r” tiene un valor comprendido entre 0.5 y 1, existe relación de causa – efecto entre la Variable Independiente y la Variable Dependiente.

El signo + de “r” indica que la influencia de la variable “ $X_i$ ” sobre la Variable “ $Y_i$ ” es “directamente proporcional” (de más a más o de menos a menos). El signo – de “r” indica que la influencia de la variable “ $X_i$ ” sobre la variable “ $Y_i$ ” es “inversamente proporcional (de más a menos o de menos a más).

---

<sup>81</sup> <http://www.bvsde.paho.org/bvsapi/e/cursogerencia/mod4.pdf>



### **INDICE DE DETERMINACION ( R<sup>2</sup>)**

Es la medida del grado de influencia conjunta de varias variables independientes ( $x_1, x_2, x_3 \dots$ ) sobre una variable dependiente ( $y$ ). Este índice fluctúa entre cero y uno:

$$0 < R^2 < 1$$

Si  $R^2$  es superior a 0.5, se acepta que las variables independientes en conjunto influyen sobre la variable dependiente.

### **INFORMACION**

Conjunto de datos que han sido procesados en una forma y un orden tal que son significantes para el receptor y que pueden ser utilizables para la toma de decisiones de inmediato, mediano o largo plazo.

### **INVESTIGACION CIENTIFICA**

Se define como la estructura racional que reúne y organiza los elementos indispensables de la investigación y la ciencia ya establecida.

### **INSCRIPCION DE PREDIOS**

Acto jurídico mediante el cual se inscribe o registra un predio (casa, terreno, edificio) en el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. La Inscripción de Predios tiene dos componentes que forman parte de él, la Inmatriculación de predios y la Transferencia de Propiedad de Predios.

### **INMATRICULACION DE PREDIOS**

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

### **MEDIR**

Establecer cuantas veces, cierta unidad de medición (patrón de medida) cabe en el objeto o unidad de análisis.

### **MISION INSTITUCIONAL**

Razón de ser de la organización. Establece en forma general los Propósitos y el Fin al más alto nivel, dando así, desde el inicio, unas bases sólidas y un derrotero pre establecido para la organización.

### **NIVEL DE CONFIANZA ESTADÍSTICA (NCE)**

Es la característica de una muestra estadística que asegura la obtención de resultados (estimadores como la media, la varianza, etc) que, al aplicarse una prueba o test correspondiente, son verdaderos con 95% o más de probabilidad y la obtención de resultados erróneos con 5% o menos de probabilidad.

### **OBJETIVOS**

Entendidos éstos, como el enunciado claro y preciso de los propósitos a los cuales se aspira llegar. Es la situación futura que se pretenden alcanzar en un determinado plazo, con la intención de solucionar problemas reales y deben reflejar el impacto en la población o en el espacio seleccionado.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Es la desagregación del objetivo general en los componentes de un proyecto social.

### **PARTIDA REGISTRAL**

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

### **PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

### **PUBLICIDAD REGISTRAL**

La Publicidad Registral en sentido amplio y general, es la divulgación y extensión de determinados conocimientos de noticia de algunos acontecimientos, hechos, normas legales, inscripciones, anotaciones, etc, con la finalidad de hacerlos llegar a todos. De modo que lo publicitado adquiere la calidad o estado de hechos, noticias o acontecimientos públicos.

### **REGISTRO DE PREDIOS**

El Registro de Predios forma parte del Registro de Propiedad Inmueble, que a su vez forma parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

## **REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Es el documento normativo que sistematiza la legislación registral, incorporando las reformas realizadas, con el propósito de actualizarla y optimizarla, incluyendo la simplificación de trámites en los procesos registrales.

## **SERVICIOS REGISTRALES**

Se denominan servicios registrales a toda acción que se realiza en las Oficinas Registrales y Oficinas Receptoras, para atender las necesidades de tipo registral, de los usuarios u operadores de la actividad económica.

## **SEGURIDAD JURÍDICA**

La finalidad de la institución registral es la brindar seguridad jurídica, en el sentido más amplio de la expresión, manifestándose en dos momentos en su aplicación. El primero trata de la seguridad jurídica dinámica o en la contratación, que consiste en brindar información a los contratantes sobre vigencias de apoderados y de quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. El segundo se refiere a la seguridad jurídica estática, que no es otra cosa que la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

## **SISTEMA REGISTRAL**

El Sistema Nacional de los Registros Públicos, está integrado por todos los registros del sector público, los mismos que están agrupados en cuatro grandes registros, como son: el Registro de Personas Naturales; El Registro de Personas Jurídicas; El Registro de Propiedad Inmueble; y el Registro de Bienes Muebles.

## **SEGURIDAD JURÍDICA**

La finalidad de la institución registral es la de brindar seguridad jurídica, en el sentido más amplio de la expresión, manifestándose en dos momentos su aplicación. El primero trata de la seguridad jurídica dinámica ó contratación, que consiste en brindar información a los contratantes sobre vigencias de apoderados y de quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. El segundo se refiere a la seguridad jurídica estática, que no es otra cosa que la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

## **SISTEMA DE INFORMACION REGISTRAL (SIR)**

El SIR, es el sistema informático que se utiliza para realizar el procedimiento registral, el mismo que funciona con una base de datos de información no estructurada, es decir, documentos en imágenes.

## **SUNARP**

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

## **TITULACION**

Proceso de saneamiento físico legal y titulación de predios ocupados informalmente por población pobre y extremadamente pobre, a fin de incorporarlos al mercado inmobiliario formal y generar oportunidades para su superación y desarrollo.

## **TITULO DE PROPIEDAD**

Se entiende por título de propiedad para efecto de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título, los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

## **TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD**

La Transferencia de Propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en el cual no es necesario un "modo" específico de adquisición.

## **UNIDAD DE ANALISIS**

Elemento mínimo de estudio, observable, medible en relación con un conjunto de otros elementos que son de su mismo tipo.

## **ZONAS REGISTRALES U ORGANOS DESCONCENTRADOS**

Las Zonas Registrales son denominaciones hechas a las jurisdicciones territoriales en las que se divide las funciones y las actividades de los registros públicos del país.

## 2.8. RESEÑA HISTÓRICA

En España, la pragmática de 1539, así como la de 1768, constituyen el inicio de la publicidad registral organizada en España y dan el marco jurídico del primer registro español, sin embargo, no se llega a alcanzar el nivel de eficacia actual de la publicidad registral, empezando por el hecho que el registro que se creó con estas pragmáticas fue solo de cargas e hipotecas, más no de transmisión de dominio.

Posteriormente y recién en la mitad del siglo XIX con la dación de la primera ley hipotecaria de 1861, la publicidad registral en España alcanzó el nivel que se conoce actualmente, comprendiendo también a las transmisiones de dominio. No obstante ello, ambas pragmáticas fueron fundamentales para el desarrollo del derecho registral en España, y consecuentemente en nuestro país, pues ambas fueron de aplicación, sobre todo, para entender su desarrollo actual.

El dominio Español en el Perú trajo consigo nuevas formas de propiedad y la aplicación de la legislación que reglaba en España. Es así que en 1768, la pragmática del Rey Carlos III crea los Oficios de Hipotecas y los reglamenta, haciéndose extensiva esta disposición a todas las colonias de América, por reales cédulas del 8 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783, sin embargo, como ya se indicó anteriormente, estos registros de cargas y gravámenes no fueron eficaces, constituyendo la primera manifestación de publicidad registral organizada en el Perú, ya que en éstos, se podía verificar la toma de razón de censos, hipotecas, mayorazgos, capellanías y otros.

El fracaso de los Registros de Cargas y Gravámenes y los cambios sociales, políticos y económicos de 1789, motivaron que en el siglo XIX se inicien movimientos tendentes a implantar un sistema de Registro de Propiedad y demás Derechos Reales referidos a inmuebles, lo cual se plasma con la promulgación de la Primera Ley Hipotecaria de 1861, que ya configura el actual registro de la propiedad inmueble Español y se manifiesta hoy en día, en la vigente ley Hipotecaria de 1944 que reemplazó a la de 1861.

En la época republicana continuaron aplicándose estas normas españolas, en razón a que el Estatuto Provisional de José de San Martín estableció que quedaban en vigor las leyes españolas que no se opusieran a los principios independentistas, de la misma forma se indicó en la Constitución de 1823.

En el Proyecto del Primer Código Civil Peruano presentado por Manuel Lorenzo de Vidaurre, contempla únicamente las inscripciones de cargas y gravámenes, sin ocuparse de las transmisiones inmobiliarias.

Con la vigencia del C.C. de 1852 cesa oficialmente la aplicación de la legislación española, pero no ofrece cambio sustancial alguno en esta materia, restableciéndose los Oficios de Hipotecas, vale mencionar el artículo 2043, que establece que para la validez de las hipotecas judiciales y convencionales, se exige que éstas se registren en el oficio de hipotecas. Pero estos oficios de hipotecas no empezaron a brindar un marco de protección adecuado, siendo que los diputados Alejandro Arenas y Mariano Valcárcel presentaron un proyecto de Ley, que proponía la creación del Registro de Propiedad Inmueble, el mismo que al ser aprobado, se convirtió en la Ley del 02 de Enero de 1888, que creó el Registro de Propiedad Inmueble en el Perú.

Es conveniente señalar que el artículo 10 del texto original de dicho proyecto, establecía que la Inscripción era OBLIGATORIA, sin embargo este fue modificado, estableciéndose en el texto aprobado que la inscripción sería voluntaria.

La Ley del 2 de enero de 1888 que crea el Registro de Propiedad Inmueble fue promulgada por Andrés Avelino Cáceres en dicha fecha, y se inspiró grandemente en las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869, representando un cambio radical con relación al antiguo Oficio de Hipotecas, ya que el naciente Registro de Propiedad Inmueble se constituyó en una Institución jurídica en la que se inscribía ordenadamente todo el historial jurídico de la finca, sus transferencias, sus cargas y gravámenes y otros actos que la afectasen.

Este precepto legal significaba un revolucionario cambio en el sistema de propiedad del país, ya que a partir de ese momento la inscripción de algún derecho sobre las fincas determinaba su absoluta oponibilidad frente a terceros, pero durante varias décadas no se comprendió su importancia, inclusive esta ley fue muy criticada, por considerarse un sistema registral innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país, lo que corrobora que todo cambio no siempre es bien recibido.

El Reglamento de la ley fue publicado el 11 de Septiembre de 1888 siendo promulgado por el Poder Ejecutivo. Esta Ley estableció que el Registro se hallaba bajo la dirección del Poder Judicial, pero posteriormente en el año de 1892 la Junta de Vigilancia reemplazó a la Corte Suprema en las funciones que desempeñaba en el Registro. Esta Junta estaba conformada

por el Ministro de Justicia, quien la presidía, por el Fiscal de la Corte Suprema, por el Fiscal de la Corte Superior, por el Decano del Colegio de Abogados y por el Director del Registro de Propiedad Inmueble.

Con la entrada en vigencia del Código de Comercio de 1902 que regula la existencia del Registro Mercantil, así como la Ley 2402 del 13 de Diciembre de 1916 que crea la Prenda Agrícola, la denominación del Registro de Propiedad Inmueble fue modificada pasando a llamarse Registro de Propiedad Inmueble, Mercantil y Prenda Agrícola. En 1926 la Comisión constituida por la Ley 4675 formuló un Proyecto de ley Orgánica de los Registros Inmobiliarios e Industrial en donde se regula la implantación en el país del Sistema Torrens, de acuerdo con este proyecto, el propietario que se acogiera a este sistema, obtendría un certificado de dominio que sería un título inatacable, con valor absoluto, sin admitir prueba en contrario, sin embargo dicho proyecto no prosperó.

El Código Civil de 1936 regula por primera vez los Registros Públicos, pero lo hace dentro del Libro IV de los Derechos Reales, estableciendo en el Art. 1036 que los Registros Públicos comprendían: El Registro de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Testamentos, Mandatos, Personal, Mercantil, Buques, y Prenda Agrícola. Paralelamente ese año se aprueba el primer Reglamento de Inscripciones según acuerdo de la corte suprema de fecha 17 de diciembre de 1936 con vigencia desde el 01 de enero de 1937; posteriormente el 18 de julio de 1940 se aprobó el primer Reglamento General de los Registros Públicos, el que es sustituido después en 1968 por un nuevo Reglamento General vigente hasta Setiembre del 2001, fecha a partir de la cual quedó derogado, entrando en vigencia el actual R.G.R.P. aprobado por Resolución 195-2001-SUNARP/SN. Por Decreto Ley 23095 del 18 de Junio de 1980, se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos ONARP, antecedente más cercano de lo que hoy conocemos como SUNARP.

En 1984 con la dación del Código Civil, se regula a los Registros Públicos en un libro exclusivo (Libro IX) separándolo así de los Derechos Reales, y clasificándolo en Registros de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Mandatos y Poderes, Personal, Testamentos, Sucesiones Intestadas y Bienes Muebles, dejando abierta la clasificación para otros Registros regulados por leyes especiales, además perfecciona y regula en este mismo libro los Principios Regístrales e Incorpora algunas novedades como la inscripción del Derecho de Opción y el rechazo de la sola posesión como derecho inscribible.

En la exposición de motivos de este Código Civil (C.C.) se indica que no se han Introducido mayores modificaciones en el Tema Registral, con

respecto al C.C. de 1936, y que entre sus fuentes de Inspiración además del C.C. anterior, se encuentra la ley Hipotecaria Española de 1944.

Como consecuencia de lo establecido en la Ley N° 24650 Ley de Bases de la regionalización vigente a partir del 5 de Abril de 1987, se produjo la transferencia a los gobiernos regionales de las funciones, personal, recursos materiales, presupuestal, financiero y acervo documentario de las Oficinas de los Registros Públicos y Civiles, ubicadas en su ámbito de competencia territorial, siendo organizadas las Oficinas Registrales en trece Oficinas Regionales, pasando a denominarse en: Regiones Grau, La Libertad, Nor Oriental del Marañón, Chavín, Los Libertadores Wari, Arequipa, José Carlos Mariategui, San Martín, Andrés Bello Cáceres, Inka, Loreto, Ucayali, Lima y Callao.

Posteriormente por Decreto Ley N° 25993 del 21.12.1992, se aprobó la ley Orgánica del sector Justicia y se creó la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles, en sustitución de la ONARP (Oficina Nacional de los Registros Públicos), constituyéndose en un órgano de línea del Ministerio de Justicia.

Finalmente por Ley N° 26366 de 14 de Octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos - SUNARP, cuyo propósito es integrar a todos los Registros Públicos que existen en el país, agrupándolos en cuatro Registros principales: Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Bienes Muebles, Registro de Personas Naturales y Registro de Personas Jurídicas. Con esta ley se inicia el proceso de modernización de los registros públicos del Perú.

La SUNARP es un Organismo Técnico Especializado adscrito al Ministerio de Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, las oficinas registrales constituyen órganos desconcentrados.

La Ley N° 27755 crea el Registro de Predios, mediante la cual se unifica el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, modificando asimismo algunos artículos de la Ley N° 26366.

La SUNARP cuenta actualmente con un Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Resolución Suprema N° 139-2002-JUS. Dicho documento establece que los órganos desconcentrados conocidos como Oficinas Registrales Regionales, pasaran a denominarse Zonas Registrales, existiendo actualmente 13 Zonas Registrales, las que



conservan la misma ubicación Geográfica de las anteriores Oficinas Registrales Regionales.

Es de señalar, que la Comisión encargada de formular el Anteproyecto de la Ley de Reforma del Código Civil, consideró la propuesta de distinguir los bienes en registrados y no registrados, y estableció, respecto de los primeros, que la transmisión y constitución de derechos reales se realice con la inscripción, retomándose así la propuesta de reforma del Código Civil de 1936, que se hiciera en el año 1965 y que no fuera considerado en el Código Civil de 1984.

Es de observar que los antecedentes históricos de creación y funcionamiento de los registros públicos, nos presentan un horizonte temporal de tres momentos: El primero, que data de los inicios de su creación; el segundo que trata del inicio del proceso de normalización y modernización; y el tercero que comprende el inicio del proceso de consolidación tecnológica del Registro de Predios.

#### **a) Período de inicio y creación.**

Mediante ley el 2 de enero de 1888, denominada posteriormente “Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil” y “Registros Públicos”, empezó a funcionar la primera Oficina Registral de Lima

En sus inicios, los diversos Registros Públicos dependían del Poder Judicial y de otras instituciones registrales del Poder Ejecutivo. Posteriormente, se crearon y denominaron secuencialmente: la Oficina Nacional de los Registros Públicos, Organismo Público Descentralizado del Sector Justicia (1981) y la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles (1992). Incluso existían las Oficinas Registrales que dependieron de los Consejos Regionales Transitorios de los Nuevos Gobiernos Regionales (1987).

En cuanto a su dimensión normativa se expidieron: el Reglamento de Inscripciones (1936) y el Reglamento General de los Registros Públicos (1968). Posteriormente, con el Código Civil de 1984 los institutos registrales se sistematizaron en un solo libro.

En cuanto a las técnicas de inscripción registral, se utilizaban los Tomos o Libros de Inscripción (manual) y en fichas móviles (mecanizado).

## **b) Proceso de normalización y modernización.**

La Ley N° 26366 de 16 de octubre de 1994, crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), como un organismo descentralizado autónomo y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cuya responsabilidad es organizar y supervisar la función registral.

Cualitativamente se produce un cambio organizacional radical, iniciándose el proceso de modernización del Sistema Registral Peruano, al transformarse en un organismo público descentralizado en concordancia con las tendencias del Derecho de Organización.

En esta fase de normalización y modernización, las antiguas técnicas de inscripción que consistían, desde el siglo XIX, en los Tomos y Libros de Inscripción y, desde 1994 en fichas móviles que posibilitaron, por su estructura, una mejor publicidad para el usuario, van a ser superadas significativamente por la generación de asientos electrónicos grabados en discos ópticos. La era de la informática es aplicada al procedimiento registral con las partidas electrónicas y la puesta en producción del “Sistema de Información Registral” (SIR), brindando una mayor seguridad jurídica, respecto de las técnicas de inscripción anteriores.

## **c) Período de consolidación del Registro de Predios.**

Esta etapa corresponde al proceso de integración tecnológica, normativa y catastral, entre otros.

Mediante la Ley N° 27755 Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, unifica el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

Se aprobó asimismo el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento del Registro de Sociedades. Se aprobó igualmente, la Ley N° 28677 de Garantía Mobiliaria y creación del Registro Mobiliario de Contratos (10.2.2006).

También se reorganizan los Tribunales Registrales en cinco (05) Salas Desconcentradas. El Tribunal Registral es el ente colegiado que aprueba los precedentes de observancia obligatoria, configurando con ello, un aporte sustancial para la unificación de criterios de calificación, de parte de los Registradores Públicos.

En esta etapa, se finaliza la primera fase de interconexión nacional de las 59 Oficinas Registrales, lo que ha implicado la digitalización y certificación de toda la historia registral peruana. Con el soporte operativo que brindan las nuevas tecnologías, se brinda el servicio de “Publicidad Registral en Línea” y “Publicidad Registral Certificada.

## **2.9. ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DE PREDIOS EN LOS DEMÁS DEPARTAMENTOS DEL PERÚ<sup>82</sup>.**

La prestación de los servicios registrales que ofrece el Sistema Nacional de los Registros Públicos en el ámbito nacional, se procesa con la misma tecnología que se realiza en el Departamento de Lima. No obstante ello, es de observar que la demanda de los servicios se concentra en el Departamento de Lima con aproximadamente 60% de la cantidad total, tanto en inscripciones como en publicidad registral. A efecto de conocer la situación de las Inscripciones de las viviendas en las provincias del país, con excepción del Departamento de Lima, la Universidad Nacional de Ingeniería, a través del Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, realizó una encuesta cuyas conclusiones se describen a continuación:

- a) El ámbito en el cual se aplicó la encuesta, comprendió a 32 provincias correspondientes a 16 Departamentos del país. El primer resultado consolidado es que el 92% son propietarios de las viviendas que habitan, desagregándose en la siguiente estructura: 66% del total investigado accedieron a la propiedad por adquisición al contado o a plazos; el 22.8% respondió que es propia por herencia y tan solo el 3.1. % por invasión o posesión. Ver Cuadro N° 18
- b) La demanda potencial por servicios registrales para vivienda, tiene su base en las tres categorías de propietarios, las otras, de no propietarios, son irrelevantes para establecerla.
- c) Es probable que los segmentos más relevantes para la determinación de la demanda potencial de los diversos tipos de servicios registrales, sean solo los que corresponden principalmente a los residentes que tienen más de cinco años en su respectiva provincia, los cuales llegan a 78% promedio a escala nacional. Los grupos que tienen 10 ó menos años de ocupación de su actual vivienda, llegan aproximadamente al 38% promedio en la misma escala. Ver Cuadro N° 14

---

<sup>82</sup> UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA: Instituto de Investigaciones Economicas y Sociales: Conclusiones y Recomendaciones Generales

- d) Los grupos de viviendas que no cuentan con el respectivo título de propiedad (24.5%) o que no se sabe si lo tienen (7.4%), hace muy probable que no cuenten con dicho título, ascendiendo a un porcentaje de 32% aproximadamente. Ver Cuadro N° 15. La estimación de la proporción de viviendas con título de propiedad que no cuenta con la respectiva inscripción en los Registros Públicos asciende a aproximadamente al 31% promedio a escala nacional. Ver Cuadro N° 16.
- e) La demanda potencial de servicios registrales para vivienda, a escala nacional (excluyendo Lima Metropolitana y El Callao), en una primera aproximación llega en promedio al 61% del total de propietarios compuesto de la siguiente manera: 32% que no tiene título de propiedad y 31% que teniéndolo no lo ha inscrito en los Registros Públicos.
- f) Más de la mitad de los encuestados señala no haber efectuado el registro del título de propiedad de la vivienda respectiva, principalmente por no contar con una Oficina Registral cercana a la provincia donde reside. Se puede asumir que en la valoración Beneficio/Costo (B/C) de registrar la propiedad de la vivienda, la distancia (tiempo) a la oficina de Registros Públicos más cercana pesa en la valoración, como un importante costo de transacción que se convierte en barrera de acceso a los servicios registrales. Ver Cuadro N° 17.
- g) El 17.6% de los propietarios que no han registrado su vivienda, consideran significativo el peso que tiene en su decisión (valoración B/C), los costos del servicio de Inscripción, sin embargo, no es posible discriminar en qué medida incluye costos de transacción. En esta misma consideración se ubica el 10.6% que explica su decisión de no registrar el título por que teme que le devenguen mayores tributos. Ver Cuadro N° 17.
- h) El segmento que no considera necesario efectuar el registro (aproximadamente 16%), expresa una visión informal que no encuentra beneficios significativos en la inscripción registral ni considera costos (perjuicios) relevantes en su carencia. En este momento no forma parte de la demanda potencial de servicios de los Registros Públicos y será considerado un factor de reajuste de esta.
- i) Introduciendo los ajustes considerados hasta el acápite anterior, la demanda potencial de servicios registrales de vivienda, puede

establecerse en aproximadamente 61% del total de propietarios de viviendas en el ámbito territorial.

- j) En general, el grado de conocimiento de los principales servicios que prestan los Registros Públicos, con diferencias proporcionales significativas es bueno (alrededor de 60%). Sin embargo, el sector de la población que tiene una idea imprecisa o ignora completamente las funciones de los registros públicos es alto, lo cual incide negativamente en el potencial de demanda de estos servicios.
- k) Más del 95% de los encuestados considerados a escala nacional, manifiestan una necesidad importante contar con una Oficina Registral en su provincia. Más del 50% de estos lo consideran muy importante, expresando así su disposición subjetiva a demandar servicios registrales.

## 2.10 LOS REGISTROS PÚBLICOS EN OTROS PAÍSES

### **México**<sup>83</sup>

En el Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011, se establecen como parte de las líneas de acción fortalecer la modernización de la Administración Pública para elevar la calidad, eficiencia y eficacia de los servicios gubernamentales, utilizando nuevos procedimientos administrativos, sistemas de información y tecnología de vanguardia; reduciendo costos de gestión y tiempos de respuesta y facilitando el acceso y la oportunidad a los servicios públicos, con el propósito de atender oportunamente las necesidades y demandas de la población.

Dentro de las instituciones públicas que es preciso modernizar se encuentra el Registro Público de la Propiedad, cuyo objetivo es dar certeza y seguridad jurídica a los actos relacionados con la propiedad inmobiliaria, que por disposición de ley deben inscribirse para producir efectos contra terceros y cuya actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho.

Actualmente, los Registros Públicos de la Propiedad del país presentan diversos problemas en su conceptualización, marco jurídico, procesos de trabajo, sistematización, profesionalización y desempeño, lo que ha ocasionado ineficiencia en las políticas

---

<sup>83</sup> <http://www.edomex.gob.mx/portalgem/doc/pdf/programamodernizacionrpp.pdf>

orientadas a otorgar mayor certeza jurídica sobre las fincas, así como limitaciones en las operaciones del mercado inmobiliario, afectando la seguridad de los particulares sobre la situación legal de los predios, la contratación de créditos hipotecarios y la confianza del sector financiero respecto al retorno de sus inversiones.

Para atender las debilidades que caracterizan hoy en día al sistema registral en México, diversas instituciones del Gobierno Federal elaboraron el documento denominado “Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad”, el cual contiene recomendaciones para la modernización de los registros públicos de la propiedad locales, a fin de constituirlos en organismos eficaces en el cumplimiento de su función, que es la de ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos contra terceros.

En este sentido, las acciones de modernización registral no se limitarán a realizar una adición de eficiencia operativa interna, sino a reconocer que la finalidad de la institución registral es otorgar seguridad jurídica sobre la propiedad inmobiliaria y, a partir de ésta, promover las facilidades para el proceso económico.

El Modelo establece especificaciones de funcionamiento de los registros, tales como, las líneas de acción para fortalecer la modernización de la Administración Pública para elevar la calidad, eficiencia y eficacia de los servicios gubernamentales, optimizando o mejorando los procedimientos administrativos, sistemas de información y tecnología de vanguardia. Ello derivará en la reducción de costos en la gestión y tiempos de respuesta de trámites, facilitando el acceso y la oportunidad a los servicios públicos, con el propósito de atender oportunamente las necesidades y demandas de la población.

El Código Civil, en el Libro Octavo denominado del Registro Público de la Propiedad, define a la Institución como la que da publicidad a los actos y contratos para que surtan efectos contra terceros y que las inscripciones tienen el carácter de declarativas y no constitutivas.

## Nicaragua<sup>84</sup>

Los Registros Públicos en Nicaragua, tienen una ley especial y están adscritos a la Corte Suprema de Justicia. El objetivo de dicha norma orienta las acciones de la entidad, para fortalecer la formalidad y los derechos de propiedad.

El diseño de una política de fomento a la inversión privada debe contar con mecanismos de seguridad jurídica que el Estado debe brindar los agentes económicos y que efectivamente se obtiene mediante la Inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos.

Los Registros Públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de una sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a los agentes económicos; a las transacciones jurídicas de bienes muebles e inmuebles y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a un sistema de registro seguro y eficiente.

Los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos de propiedad y son una garantía de seguridad jurídica. Para ello, el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

Que la función registral va aparejada a la seguridad jurídica, lo que implica que seguridad es el valor alternativo y complementario de justicia, que en definitiva, son los dos valores que el ordenamiento jurídico tiende a realizar. Siguiendo este criterio, la Corte Suprema de Justicia, como Poder Legítimo del Estado de Nicaragua, deberá llevar a cabo a través de la Ley General de Registros Públicos, la reforma del Registro Público y de la función registral.

En términos generales se puede afirmar que el Registro es declarativo; es decir, que constata derechos reales nacidos fuera de él.

---

<sup>84</sup> <http://ni.vlex.com/vid/ley-general-registros-publicos-77953405#ixzz17auw2quw>

## Uruguay<sup>85</sup>

La Dirección General de Registros, es una Unidad Ejecutora del Ministerio de Educación y Cultura, es decir, que pertenece a la llamada Administración Central del Estado.

De acuerdo a la Ley Orgánica Registral, número 16,871 del 26 de setiembre de 1997, al art. 294 de la ley 17,296 de 21 de febrero de 2001 y al Decreto N° 106/97 de 8 de abril de 1997, de la Dirección General de Registros, dependen los siguientes registros:

Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria y sección Mobiliaria, Registro Nacional de Actos Personales y Registro de Personas Jurídicas.

El Registro de la Propiedad funciona en forma descentralizada, existiendo una oficina en cada capital departamental del país (circunscripción territorial), excepto en el Departamento de Canelones, en el que además existen dos registros locales; uno en la ciudad de Pando y otro en la ciudad de Costa.

El Registro inscribe los actos que la ley determina, relativos a los bienes dentro de su jurisdicción, con excepción de la sección Mobiliaria que es nacional, aunque funciona en forma descentralizada.

De acuerdo a la Ley vigente, los Registros Públicos en Uruguay es declarativo.

---

<sup>85</sup> [www.dgr.gub.uy/registros/publicos](http://www.dgr.gub.uy/registros/publicos)

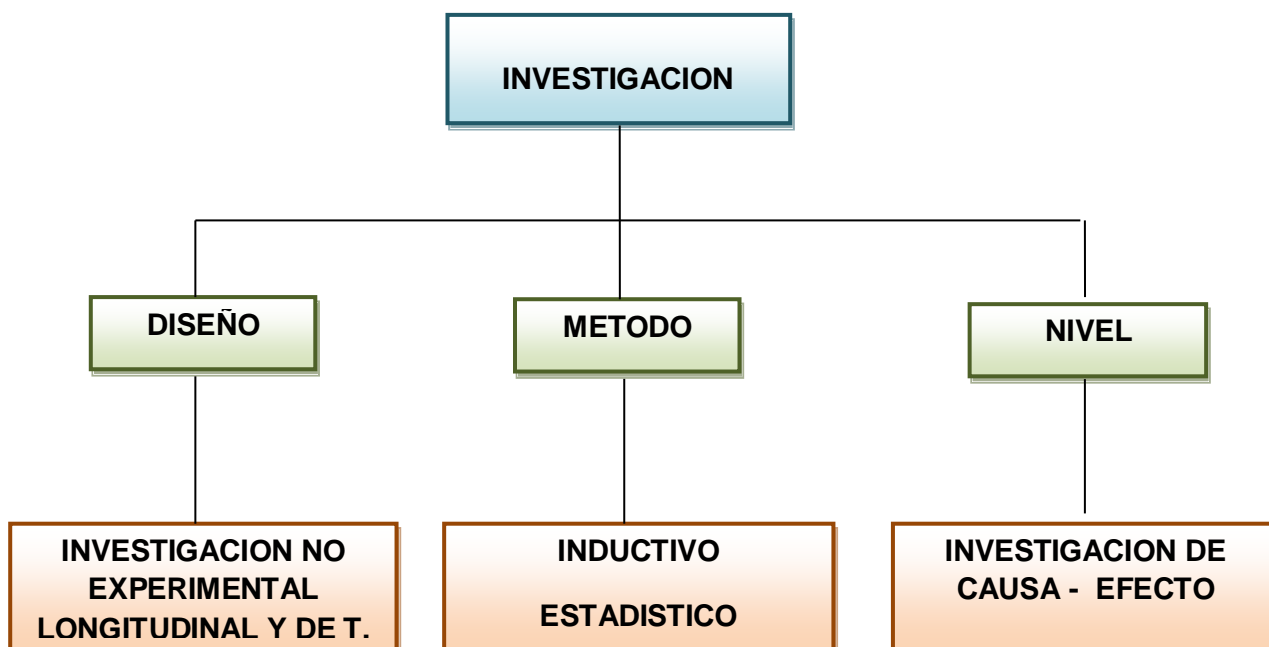


## CAPITULO III METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

### 3.1 DISEÑO Y NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN

- El tipo de investigación que se ha elegido es el método **EXPLICATIVO** (CAUSA - EFECTO) con el propósito de medir el grado de influencia que tiene la variable independiente: **“INSCRIPCION DE PREDIOS”**, en la variable dependiente: **“DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL” en el Departamento de Lima: Periodo 2005-2009”**.
- Lo que se efectuará es observar el fenómeno tal y como se da en su contexto natural a través del tiempo, para luego analizarlos<sup>86</sup>.
- El diseño de investigación seleccionado es el **DISEÑO NO EXPERIMENTAL LONGITUDINAL Y DE TENDENCIA**.
- El método de investigación es el inductivo y Estadístico.
- En el gráfico siguiente, se esquematiza el diseño y nivel de la tesis.

**GRAFICO Nº 10  
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**



<sup>86</sup> HERNANDEZ, ROBERTO: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION; MCGRAW – HILL; Mexico; Pag. 184 y 191.

### 3.2 COBERTURA DEL ESTUDIO

En el estudio de investigación, la variable independiente (X), también denominada CAUSA: “Inscripción de Predios”, se medirá mediante las variables “Inmatriculación de Predios”, ( $X_1$ ) y “Transferencias de Propiedad” ( $X_2$ ).

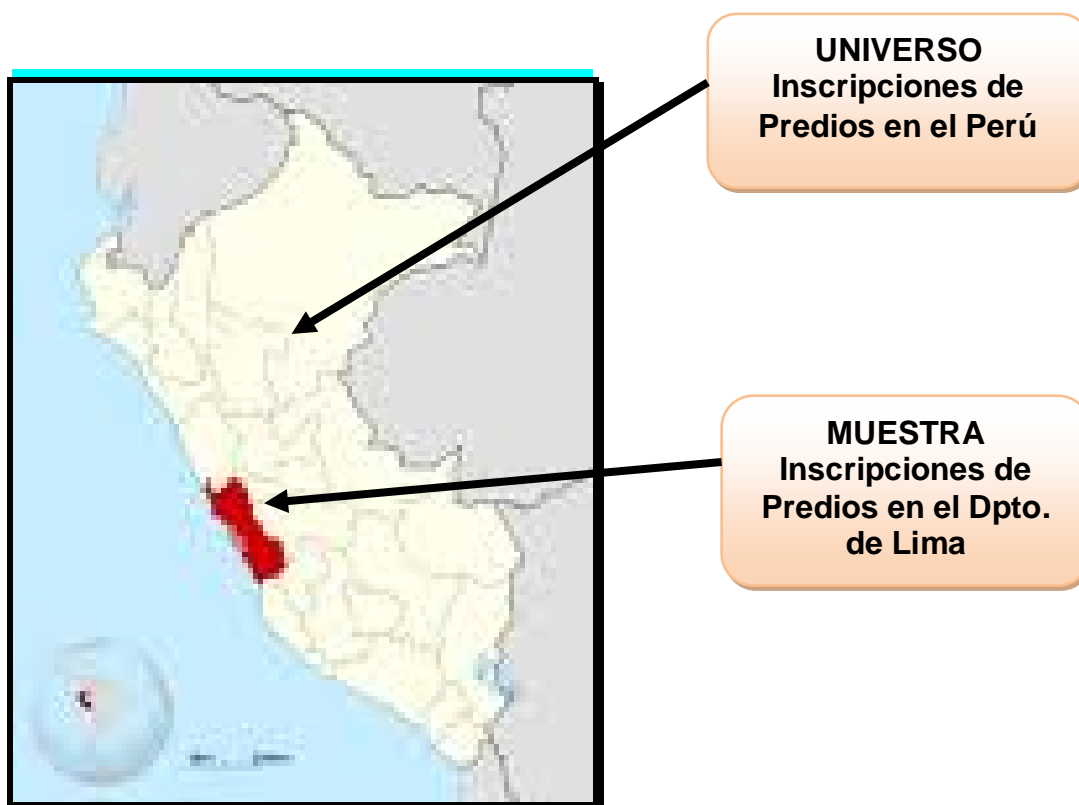
Del mismo modo, la variable dependiente (Y), denominada EFECTO: “Desarrollo Económico y Social”, comprenderá la medición integral del PBI, Créditos Hipotecarios y el Índice de desarrollo Humano, del Departamento de Lima.

#### 3.2.1 Universo y muestra de la investigación

La prestación de los servicios registrales de los diversos registros es en el ámbito nacional. La presente tesis sólo trata de la Inscripción de propiedades de Predios, en el Departamento de Lima en el período 2005 – 2009. El gráfico que sigue, muestra el resumen de lo indicado.

GRAFICO Nº 11

#### UNIVERSO Y MUESTRA DE LA INVESTIGACION



### **3.2.2 Muestra**

La muestra comprende los datos estadísticos de las variables y de los Indicadores: La variable independiente Inscripción de Predios en la SUNARP (Inmatriculación de Predios y Transferencias de Propiedad) y de la variable dependiente Desarrollo Económico y Social (Hipotecas, PBI y Desarrollo Humano), del Departamento de Lima en el período 2005 - 2009.

### **3.2.3 Unidad de Análisis**

La unidad de análisis comprende la cantidad de servicios o actos registrales que están inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble, en lo que corresponde al Registro de Predios del Departamento de Lima, tales como:

- Inscripción de Inmatriculaciones o primeras de dominio.
- Transferencias de Propiedad o segundos actos (compras-ventas).

### **3.2.4 Instrumento de Recolección de Información**

Las hipótesis se probarán a través del Método Estadístico, utilizando la recolección de información obtenida de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Superintendencia de Banca y Seguros, Banco Central de Reserva del Perú y del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

## **3.3 SISTEMA DE VARIABLES E INDICADORES**

En el estudio de la investigación, la variable independiente “Inscripción de Predios en la SUNARP”, se medirá a través de las variables: “Inmatriculación de Predios” y “Transferencias de Propiedad de Predios”.

Igualmente, la variable dependiente: “Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima”, se medirá a través de las variables que inciden en los resultados de la misma, tales como: Las hipotecas, El Producto Bruto Interno y los niveles de Desarrollo Humano.

### **3.3.1 Propuestas de Variables**

De las preguntas pertinentes al Problema General y a los Problemas específicos de la Investigación ya planteados, se derivan las siguientes variables:

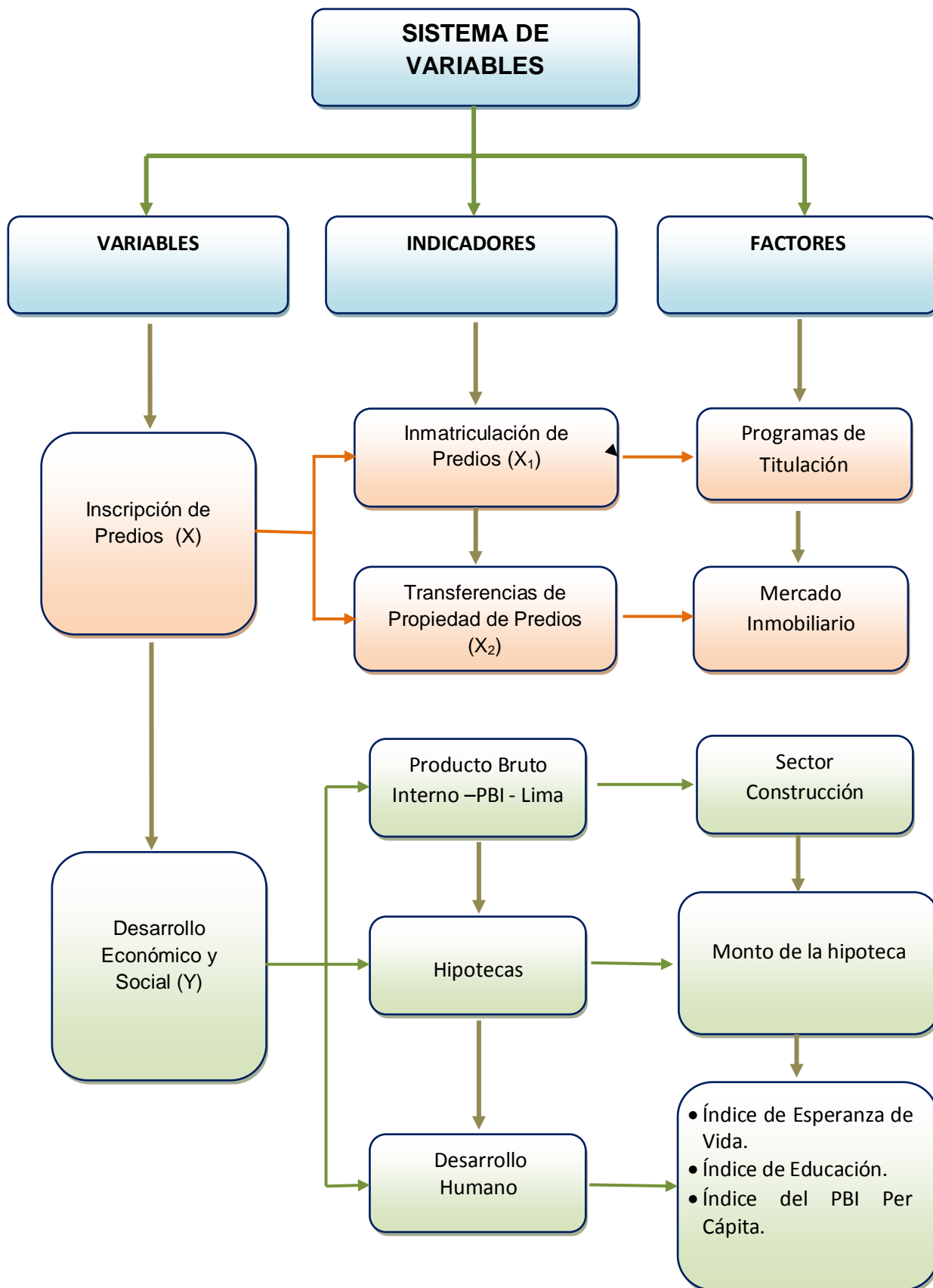
- Inscripción de Predios
- Inmatriculación de Predios,
- Transferencias de Propiedad de Predios,
- Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima,
- Producto Bruto Interno del Departamento de Lima.

### **3.3.2 Sistema de Variables e Indicadores del Problema General de investigación**

El Problema General de Investigación, se puede graficar como sigue:

GRAFICO Nº 12

SISTEMA DE VARIABLES



## PROBLEMA GENERAL

**¿LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP, INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA, EN EL PERÍODO 2005 - 2009?**

A efecto de graficar el Problema General, que es sujeto de investigación, se expresará mediante la indicación de las Variables principales que intervienen, de acuerdo a la relación siguiente:

**INSCRIPCIÓN DE PREDIOS (X)  $\implies$  DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (Y)**

Seguidamente se estructura las variables que intervienen en el Problema General identificado para la Tesis, y los Indicadores y Factores que se utilizan para la medición de dichas variables.

## PRIMER PROBLEMA ESPECÍFICO

**¿EN QUE MEDIDA LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS, INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, EN EL DEPARTAMENTO DE LIMA, EN EL PERÍODO 2005 - 2009?**

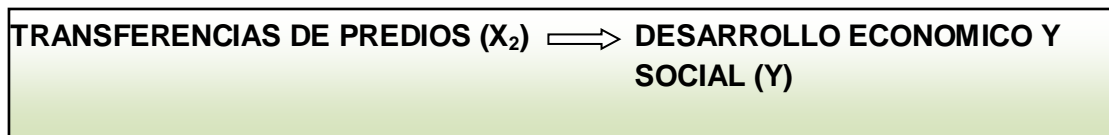
Esquemáticamente, se puede graficar las variables que intervienen en el Primer Problema Específico, de la siguiente forma:

**INMATRICULACIÓN (X<sub>1</sub>)  $\implies$  DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (Y)**

## SEGUNDO PROBLEMA ESPECÍFICO

**¿CUAL ES LA RELACION DE LAS TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD DE PREDIOS, CON EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA, EN EL PERÍODO 2005 - 2009?**

La expresión gráfica de las variables del Segundo Problema Específico se puede presentar como sigue:



### 3.3.3 Clasificación y Definición de Variables

#### Listado de Variables

Las variables que intervienen en los Problemas y en las Hipótesis de investigación son las siguientes:

- La Inscripción de Predios (IP = X)
- El Desarrollo Económico y Social (DES = Y)
- La Inmatriculación de Predios (IP = X<sub>1</sub>)
- Las Transferencias de Propiedad de Predios (TP = X<sub>2</sub>)

#### Clasificación y Definición de las Variables.

##### 3.3.3.1 Variables Independientes

- **Inscripción de Predios (X)**

**Definición conceptual.-** Se denomina “Inscripción de Predios” al acto jurídico mediante el cual un funcionario público, denominado Registrador Público, inscribe un predio (casa, terreno, edificio) en el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.

**Definición Operacional.-** La medición de la variable “Inscripción de Predios”, se realiza a través de la información de la Base de Datos de la SUNARP, en el Departamento de Lima.

- **Inmatriculación de Predios (X1)**

**Definición Conceptual.-** Se denomina Inmatriculación de Predios al acto jurídico mediante el cual un funcionario público, denominado Registrador Público, inscribe un predio nuevo, sin antecedentes registrales, en el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble. Se realiza con la primera inscripción de dominio.

**Definición Operacional.-** La medición de la variable “Inmatriculación de Predios”, se realizará con datos secundarios obtenidos de la Base de Datos de la SUNARP, en el Departamento de Lima.

Es de señalar que, siendo la inmatriculación un concepto que se refiere a inmuebles sin antecedentes registrales, es decir nuevas viviendas, éstas dependen fundamentalmente de las políticas de gobierno para implementar Programas de Vivienda en el ámbito nacional. Actualmente dichas políticas están a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y se ejecuta a través de la COFOPRI, Fondo Mivivienda y Banco de Materiales.

- **Transferencias de Propiedad de Predios (X2)**

**Definición Conceptual.-** Se denomina “Transferencias de Propiedad de Predios”, al acto jurídico mediante el cual un funcionario público denominado Registrador Público, inscribe un predio (casa, terreno, edificio) que haya tenido o tenga antecedentes registrales, en el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.

**Definición Operacional.-** La medición de la variable “Transferencias de Propiedad de Predios”, se realizará con datos secundarios obtenidos de la Base de Datos de la SUNARP, en el Departamento de Lima.

El concepto de Transferencias de Predios, se produce por el movimiento regular del mercado inmobiliario, el cual se comporta de acuerdo a la situación económica del país. En la medida que exista estabilidad económica e incentivos para la inversión en el sector, entonces la compra – venta de viviendas, departamentos o terrenos, tendrá un movimiento significativo, dinamizando el mercado bienes inmuebles.



### 3.3.3.2 Variables Dependientes.

- **Desarrollo Económico y Social (Y)**

**Definición Conceptual.-** Se denomina “Desarrollo Económico y Social” al reflejo del crecimiento económico (análisis de aspectos macroeconómicos) y el mejoramiento de las condiciones económicas y de vida de la sociedad.

**Definición Operacional.-** La medición de la variable “Desarrollo Económico y Social”, se realizará a través de los datos secundarios, obtenidos del INEI, PNUD, SUNARP, Superintendencia de banca y Seguros y BCR, respecto al PBI, Hipotecas y datos de Desarrollo Humano, en el Departamento de Lima.

En el Cuadro siguiente se resumen las variables y sus Indicadores respectivos que intervienen en cada uno de los Problemas de Investigación.

**CUADRO Nº 11  
CUADRO DE VARIABLES E INDICADORES**

PROBLEMA DE INVESTIGACION	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	Inscripción de Predios	Inscripciones de Inmatriculaciones de Predios. Compra-Venta de Predios (segundos actos)	Desarrollo Económico y social	Producto Bruto Interno Hipotecas Desarrollo Humano
<b>PRIMER PROBLEMA ESPECIFICO</b>	Inmatriculación de Predios	Inscripciones de Inmatriculaciones	Desarrollo Económico y social	Producto Bruto Interno Hipotecas Desarrollo Humano
<b>SEGUNDO PROBLEMA ESPECIFICO</b>	Transferencias de Propiedad	Compra-Venta (segundos actos)	Desarrollo Económico y Social	Producto Bruto Interno Hipotecas Desarrollo Humano

### 3.4 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

Las hipótesis son las respuestas preliminares o tentativas a la solución de los Problemas de Investigación. Por esta razón, se plantean las siguientes hipótesis de investigación:

#### 3.4.1 Hipótesis General

Es la respuesta preliminar al Problema General y se expresa de la siguiente forma:

**LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP, INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERÍODO 2005 - 2009**

La hipótesis general se convierte en una hipótesis estadística que contiene dos componentes: 1) **H<sub>0</sub> = Hipótesis Nula**, y 2) **H<sub>1</sub> = Hipótesis Alternativa**.

**H<sub>0</sub>: LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP, NO INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERÍODO 2005 – 2009**

**H<sub>1</sub>: LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP, SI INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERÍODO 2005 - 2009**

Las **VARIABLES** que contienen la hipótesis general son:

1. Variable Independiente: **“INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP”**
2. Variable Dependiente: **“DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL ”**

La función o relación entre las dos variables queda formalizada, tal como sigue:

**Desarrollo Económico y Social = f(Inscripción de Predios)**

La función anterior significa que la Variable “Inscripción de Predios” es la Variable Independiente o **CAUSA** y que la Variable “Desarrollo Económico y Social”, es la variable Dependiente o **EFECTO**.

La relación Causa – Efecto, en forma gráfica, se expresa como sigue:

**Inscripción de Predios (Causa) → Desarrollo Económico y Social (Efecto)**

### 3.4.2 Hipótesis Específicas

#### 3.4.2.1 Primera Hipótesis Específica

La respuesta tentativa al Primer Problema Específico, queda expresado de la siguiente forma:

**LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005-2009.**

La primera hipótesis específica se convierte en una hipótesis estadística que contiene dos componentes: 1)  $H_0$  = Hipótesis Nula. 2)  $H_1$  =, Hipótesis Alternativa.

**$H_0$ : LA INMATRICULACION DE PREDIOS EN LA SUNARP, NO INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005 - 2009**

**$H_1$ : LA INMATRICULACION DE PREDIOS EN LA SUNARP, SI INFLUYE EN EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005 - 2009**

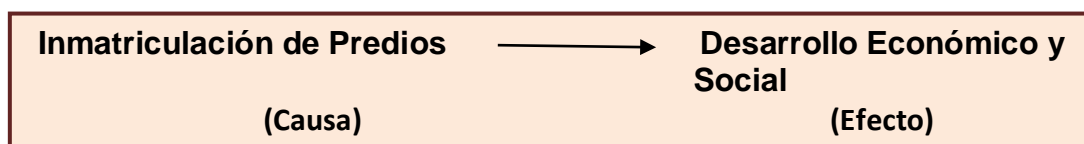
Las VARIABLES contenidas en la Primera Hipótesis Específica:

1. **Variable Independiente** : “INMATRICULACION DE PREDIOS”.
2. **Variable Dependiente** : “DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL”.

**Desarrollo Económico y Social = f(Inmatriculación de Predios)**

La función anterior significa que la Variable “Inmatriculación de Predios” es la Variable Independiente o CAUSA y que la Variable “Desarrollo Económico y Social” es la Variable Dependiente” o EFECTO.

La relación CAUSA – EFECTO, en forma gráfica, se expresa como sigue:



### 3.4.2.2 Segunda Hipótesis Específica

La respuesta tentativa al Segundo Problema Específico, queda expresado:

**LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE PREDIOS, AFECTA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA. PERIODO 2005 – 2009.**

La segunda hipótesis específica se convierte en una hipótesis estadística que contiene dos componentes: 1)  $H_0$  = Hipótesis Nula, y 2)  $H_1$  = Hipótesis Alternativa.

**$H_0$ : LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE PREDIOS, NO AFECTA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005 - 2009**

**$H_1$ : LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE PREDIOS, SI AFECTA EL DESARROLLO ECONOMICO DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005 - 2009**

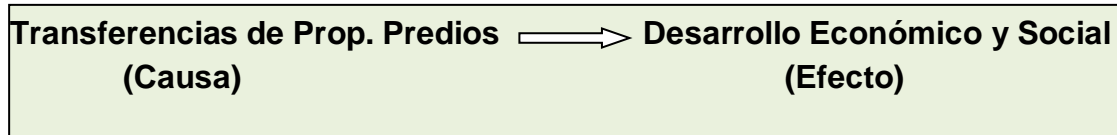
Las **VARIABLES** contenida en la Segunda Hipótesis Específica son las siguientes:

1. **Variable Independiente:** “TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE PREDIOS”.
2. **Variable Dependiente:** “DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL”.

**Desarrollo Económico = f(Transferencias de Propiedad de Predios)**

La función anterior significa que la Variable “Transferencias de Propiedad de Predios” es la Variable Independiente o CAUSA y que la Variable “Desarrollo Económico y Social” es la Variable Dependiente” o EFECTO.

La relación CAUSA – EFECTO, en forma gráfica, se expresa como sigue:



### **PRUEBA DE HIPÓTESIS**

Para probar o contrastar las hipótesis planteadas se emplearán técnicas estadísticas, que se explican a continuación:

- a) Se estimará el Índice de Correlación utilizando las variables dependientes e independientes.
- b) Se calculará la ecuación de regresión, que expresa la relación matemática entre las variables dependientes y las variables independientes.

### **FUENTES Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **a) Datos de Fuentes Primarias**

El acopio de datos se efectuará en forma directa, es decir, de primera mano, priorizando los principales asuntos: Inmatriculación de Predios, Transferencias de Propiedades de Predios e Inscripciones en general. Asimismo, se recurrirá a bibliografía clasificada respecto a temas específicos de investigación, al INEI y a la SUNARP.

#### **b) Instrumentos de Recolección de Datos**

La información que demande las variables establecidas en el estudio de investigación (tesis) debe estar comprendida en las fuentes primarias, como por ejemplo, la cantidad de personal de la SUNARP, Cantidad de Oficinas Registrales y Base de Datos. Por tratarse de

documentos propios de la SUNARP, se asume que la información es confiable.

### **c) Procesamiento de Datos**

Para la elaboración de la tesis se emplearán las técnicas: Estadística; Matemática, Econométrica, con apoyo de un Programa de Cómputo. Se elaborarán cuadros estadísticos que permitan alimentar la información del programa, de tal forma de obtener los índices de correlación y estimación de las ecuaciones de regresión. Finalmente, del análisis de los resultados se plantearán las soluciones que se consideren convenientes.

## **3.5 ESTIMACIÓN ESTADÍSTICA DE LOS VALORES DE LAS VARIABLES.**

### **3.5.1 Cálculo de los Valores Anuales de los Indicadores**

Los valores anuales de las variables independientes y dependientes, se han determinado en función a la información que se encuentra registrada en la Base de Datos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y en función a la información disponible del Instituto Nacional de Estadística e Informática, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo – PNUD, Banco Central de Reserva del Perú y la Superintendencia de Banca y Seguro. El detalle de los indicadores es el siguiente:

## INDICADORES DE LAS VARIABLES INDEPENDIENTES

### VARIABLE: INSCRIPCIÓN DE PREDIOS EN LA SUNARP (X)

#### CUADRO Nº 12

#### CANTIDAD DE INSCRIPCIONES DE PREDIOS (Lima) (En miles)

AÑOS	INMATRICULACION DE PREDIOS (a) "INMATRI"	TRANSFERENCIA DE PREDIOS (b) "TRANSF"	TOTAL INSCRIPCIONES DE PREDIOS (a) + (b) "INSCRIP"
2005	31	44,724	44,755
2006	45	51,441	51,486
2007	52	58,772	58,824
2008	60	60,905	60,965
2009	83	61,917	62,000

Fuente: Elaboración propia

#### **Indicador: Inmatriculación de Predios**

Este indicador comprende las cantidades de predios nuevos anuales y que no tienen antecedentes en los registros públicos. En virtud a que la tesis tiene un ámbito temporal de cinco años, los cálculos de los indicadores son anuales, según se detalla en el cuadro que antecede.

#### **Indicador: Transferencias del Registro de Predios**

El indicador comprende la cantidad anual de Transferencias de Predios ó también denominados segundos actos. Este indicador muestra las compras y ventas anuales de inmuebles, que se han producido en el mercado. El detalle se observa en la tercera columna del cuadro anterior.

## INDICADORES DE LAS VARIABLES DEPENDIENTES

### VARIABLE: DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (Y)

**CUADRO Nº 13**  
**DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL**

AÑOS	PBI DPTO. LIMA 1)	HIPOTECAS 2)	INDICE DE DESARROLLO HUMANO (%) 3)	DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL 4)=1)*3)+2)*3) "DESECO"
2005	68,042,728	47,816,124	0.703	81,448,773
2006	74,159,327	56,319,122	0.710	92,639,699
2007	82,029,344	65,266,909	0.715	105,316,821
2008	90,968,508	77,568,052	0.720	121,346,323
2009	91,357,198	100,593,008	0.723	138,779,999

Fuente: Elaboración propia

1) y 2) En Miles de Nuevos Soles y 3) En Porcentaje

Con el propósito de normalizar los valores, se ha procedido a multiplicar la segunda columna (PBI, S/.) por la cuarta (Índice de Desarrollo Humano, %); Asimismo, a multiplicar la tercera columna (Hipotecas, S/), por la cuarta columna (Índice de Desarrollo Humano, %). Luego se han sumado ambos resultados y puesto en la última columna, que corresponde al Desarrollo Económico y Social.

#### **Indicador: Producto Bruto Interno (PBI) de Lima**

El Producto Bruto Interno es uno de los medios que mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país, durante un período de tiempo determinado (normalmente un año).

La información anual del PBI del Departamento de Lima, se ha obtenido de las publicaciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática y del Ministerio de Economía y Finanzas. El PBI de Lima, indica su nivel de crecimiento económico anual (más del 45% del total).

#### **Indicador: Hipotecas**

El Indicador anual en el Departamento de Lima, se ha obtenido considerando los créditos totales procesados anualmente para vivienda, asumiendo que aproximadamente el setenta por ciento se ubica en el Departamento de Lima.



Es de señalar que uno de los efectos de contar con Seguridad Jurídica de los Predios debidamente inscritos en los registros públicos, les permite a sus propietarios acceder a otros beneficios colaterales, como por ejemplo la opción de solicitar créditos al sistema financiero, vía hipoteca, poniendo como garantía la propiedad. En el Cuadro N° 13 anterior, se observa la columna de Hipotecas, que muestra el comportamiento de este indicador durante los años 2005 al 2009, en el Departamento de Lima.

### **Indicador: Índice de Desarrollo Humano - IDH**

Este indicador mide el logro medio de un país en tres dimensiones básicas de desarrollo humano: la longevidad, los conocimientos y un nivel decente de vida. En tal sentido, el IDH es un indicador compuesto que contiene tres variables: esperanza de vida; logro educacional (alfabetización de adultos y matriculación combinada primaria, secundaria y terciaria) y el PIB real per cápita (Paridad del Poder Adquisitivo - PPA en dólares). Es un indicador que generalmente lo elabora y publica el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo – PNUD. Para el caso del presente estudio se ha considerado los indicadores anuales correspondientes al Departamento de Lima, los mismos que se observan en el cuadro que precede (Ver Cuadro N° 13, tercera columna). La medición va de cero a uno, siendo uno lo mejor.

#### **3.5.2 Cálculo de los Valores Anuales de las Variables**

La Variable Independiente (X) Inscripción de Predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tal como se aprecia en el Cuadro N° 12, corresponde a la suma de las Inmatriculaciones de Predios y las Transferencias de Predios en los periodos 2005 al 2009. En el caso de la Variable Dependiente (Y) Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, corresponde a la suma de los componentes explicados en el Cuadro N° 13, y a los criterios aplicados para obtener los datos normalizados anuales.

### 3.6 ESTIMACIÓN DE LOS ÍNDICES DE CORRELACIÓN DE LAS VARIABLES Y DE LAS ECUACIONES DE REGRESIÓN QUE RELACIONAN LAS VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.

La herramienta informática que se utiliza para verificar los índices de correlación es el EVIEW, mediante este aplicativo se establecerá que la variable independiente Inscripción de Predios y sus componentes Inmatriculación de Predios y Transferencias de Predios, influyen en la Variable Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el período 2005 - 2009.

En dicho marco se analiza la relación de cada una de las variables indicadas, según el detalle siguiente:

#### 3.6.1 Relación de la Variable “Inscripción de Predios con la Variable Desarrollo Económico y Social”.

Considerando el periodo que abarca el estudio, se registra la información del año 2005 al año 2009 en el EVIEW. La variable Inscripción, tiene la abreviatura “INSCRIP” (Ver Cuadro N° 12); y la variable Desarrollo Económico, tiene la abreviatura “DESECO” (Ver cuadro N° 13).

AÑOS	DESECO	INSCRIP
2005	81,448,773	44,755
2006	92,639,699	51,486
2007	105,316,821	58,824
2008	121,346,323	60,965
2009	138,779,999	62,000

Datos procesados por el Eview:

obs	DESECO	INSCRIP
2005	81448773	44755.00
2006	92639699	51486.00
2007	1.05E+08	58824.00
2008	1.21E+08	60965.00
2009	1.39E+08	62000.00

Dependent Variable: DESECO  
 Method: Least Squares  
 Date: 08/20/11 Time: 21:28  
 Sample: 2005 2009  
 Included observations: 5

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-50379179	40327588	-1.249249	0.3002
INSCRIP	2846.554	720.2547	3.952150	0.0289

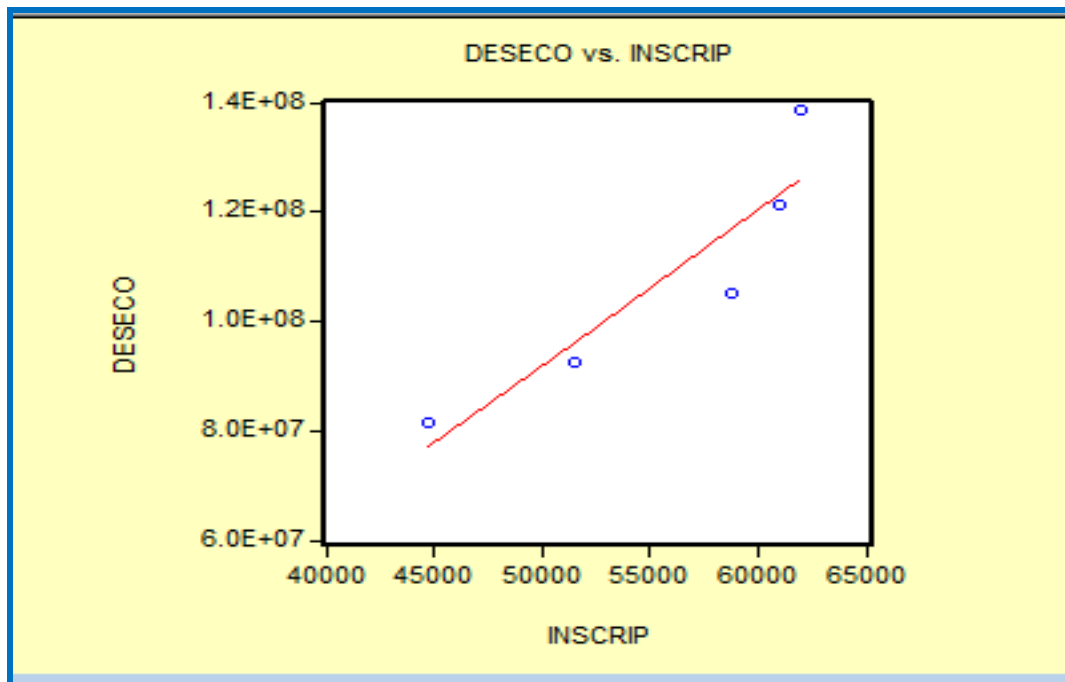
  

R-squared	0.838878	Mean dependent var	1.08E+08
Adjusted R-squared	0.785171	S.D. dependent var	22768370
S.E. of regression	10553052	Akaike info criterion	35.47090
Sum squared resid	3.34E+14	Schwarz criterion	35.31468
Log likelihood	-86.67726	F-statistic	15.61949
Durbin-Watson stat	1.315531	Prob(F-statistic)	0.028903

**Ecuac: DESECO = -50379178.79 + 2846.554361\*INSCRIP**

**GRAFICO N° 13**

**RESULTADO DE LA ECUACION:  
 INSCRIPCION Y DESARROLLO  
 ECONOMICO Y SOCIAL**



Explicación:

1. La ecuación y el gráfico indican que la variable Inscripción influye en la Variable Desarrollo Económico y Social, porque el coeficiente “b” es diferente de cero ( $b= 2846.554361$ ).
2. Como b es positivo ( $b= 2846.554361$ ), se puede afirmar que cuando la Variable, Inscripción de Predios aumenta de valor, la Variable Desarrollo Económico y Social, también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
3. Como b es diferente de cero ( $b= 2846.554361$ ), se puede afirmar que existe evidencia empírica para aceptar que la Hipótesis Principal es verdadera, con una confianza estadística superior al 95%.
4. El coeficiente de correlación entre las dos Variables es = 0.838878: 83%, cercano al 100%, lo cual indica que entre la Variable: Inscripciones de Predios y la Variable Desarrollo Económico, tienen una significativa asociación.

### **3.6.2 Relación de la Variable “Inmatriculación de Predios” (Inmatri) con la Variable “Desarrollo Económico y Social” (desecho).**

El procedimiento y las secuencias de las operaciones esta establecida en la herramienta informática, según el detalle siguiente:

<b>AÑOS</b>	<b>DESECO</b>	<b>INMATRI</b>
2005	81,448,773	31
2006	92,639,699	45
2007	105,316,821	52
2008	121,346,323	60
2009	138,779,999	83

Datos procesados del Eview:

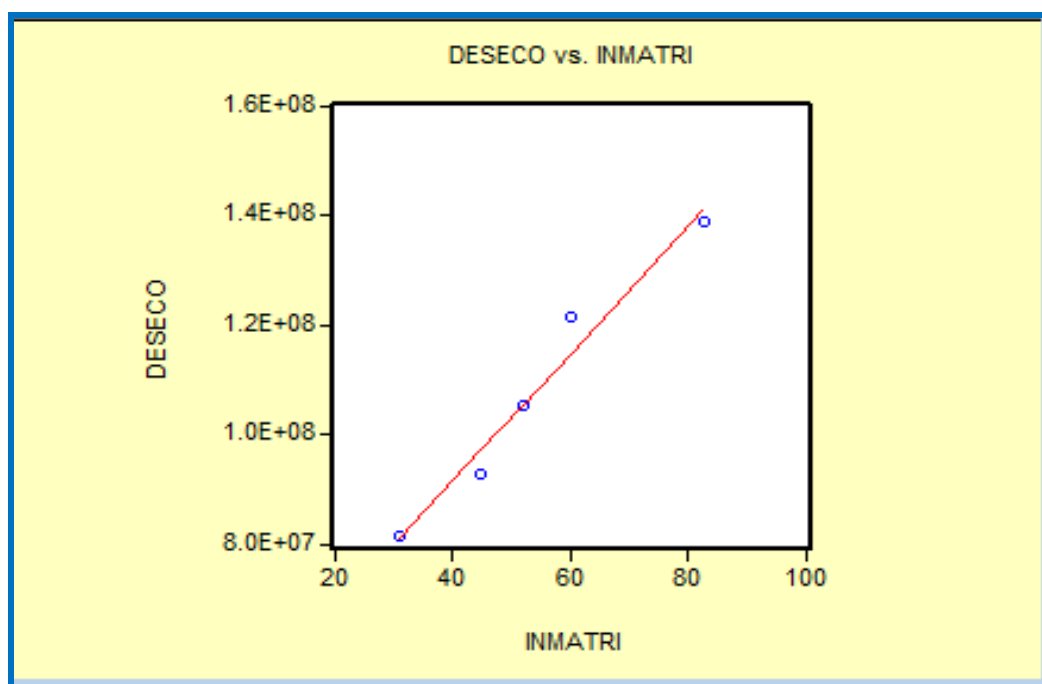
obs	DESECO	INMATRI
2005	81448773	31.00000
2006	92639699	45.00000
2007	1.05E+08	52.00000
2008	1.21E+08	60.00000
2009	1.39E+08	83.00000

Dependent Variable: DESECO				
Method: Least Squares				
Date: 10/30/11 Time: 13:24				
Sample: 2005 2009				
Included observations: 5				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
<b>C</b>	<b>45116093</b>	<b>7256930.</b>	<b>6.216967</b>	<b>0.0084</b>
<b>INMATRI</b>	<b>1158491.</b>	<b>127574.0</b>	<b>9.080937</b>	<b>0.0028</b>
R-squared	0.964897	Mean dependent var		1.08E+08
Adjusted R-squared	0.953196	S.D. dependent var		22768370
S.E. of regression	4925744.	Akaike info criterion		33.94702
Sum squared resid	7.28E+13	Schwarz criterion		33.79080
Log likelihood	-82.86756	F-statistic		82.46342
Durbin-Watson stat	2.427802	Prob(F-statistic)		0.002821

$$\text{Ecuac: DESECO} = 45116092.94 + 1158491.329 \cdot \text{INMATRI}$$

## GRAFICO N° 14

### RESULTADO DE LA ECUACION: INMATRICULACION Y DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL



Explicación:

1. La ecuación y el gráfico indican que la variable Inmatriculación influye en la Variable Desarrollo Económico y Social, porque el coeficiente “b” de la fórmula es diferente de cero ( $b= 1158491.329$ ).
2. Como b es positivo ( $b= 1158491.329$ ), se puede afirmar que cuando la Variable, Inmatriculación de Predios aumenta de valor, la Variable Desarrollo Económico y Social, también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
3. Como b es diferente de cero ( $b=1158491.329$ ), se puede afirmar que existe evidencia empírica para aceptar que la Primera Hipótesis Específica es verdadera, con una confianza estadística mayor a 90%.
4. El coeficiente de correlación entre las dos Variables es 0.964897: 96%, porcentaje que indica que entre la variable, Inmatriculación de Predios

y la Variable Desarrollo Económico y Social, existe una evidente vinculación.

### 3.6.3 Relación de la Variable “Transferencias de Predios” (Transf) con la Variable “Desarrollo Económico y Social” (desecho).

El procedimiento y las secuencias de las operaciones está establecido en la herramienta informática, según el detalle siguiente:

AÑOS	DESECO	TRANSF
2005	81,448,773	44,724
2006	92,639,699	51,441
2007	105,316,821	58,772
2008	121,346,323	60,905
2009	138,779,999	61.917

Datos procesados del Eview:

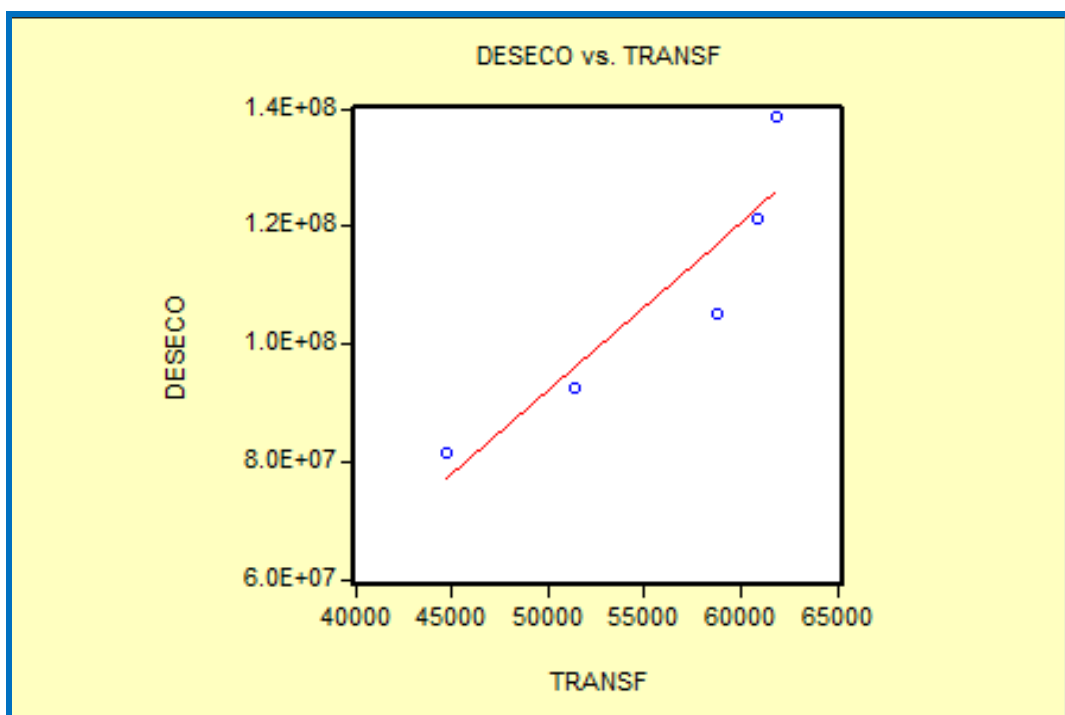
obs	TRANSF	DESECO
2005	44724.00	81448773
2006	51441.00	92639699
2007	58772.00	1.05E+08
2008	60905.00	1.21E+08
2009	61917.00	1.39E+08

Dependent Variable: DESECO				
Method: Least Squares				
Date: 08/21/11 Time: 21:25				
Sample: 2005 2009				
Included observations: 5				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-50511566	40488069	-1.247567	0.3007
TRANSF	2851.715	723.8397	3.939705	0.0291
R-squared	0.838024	Mean dependent var	1.08E+08	
Adjusted R-squared	0.784032	S.D. dependent var	22768370	
S.E. of regression	10580995	Akaike info criterion	35.47619	
Sum squared resid	3.36E+14	Schwarz criterion	35.31997	
Log likelihood	-86.69048	F-statistic	15.52127	
Durbin-Watson stat	1.315126	Prob(F-statistic)	0.029142	

$$\text{DESECO} = -50511566.25 + 2851.714782 \cdot \text{TRANSF}$$

### GRAFICO Nº 15

#### RESULTADO DE LA ECUACION: TRANSFERENCIAS DE PREDIOS Y DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL





Explicación:

1. La ecuación y el gráfico indican que la variable Transferencias de Predios influye en la Variable Desarrollo Económico y Social, porque el coeficiente “b” de la fórmula es diferente de cero ( $b= 2851.714782$ ).
2. Como b es positivo ( $b= 2851.714782$ ), se puede afirmar que cuando la Variable, Transferencias de Predios aumenta de valor, la Variable Desarrollo Económico y Social, también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
3. Como b es diferente de cero ( $b= 2851.714782$ ), se puede afirmar que existe evidencia empírica para aceptar que la Segunda Hipótesis Específica es verdadera, con una Confianza Estadística superior al 95%.
4. El coeficiente de correlación entre las dos Variables es = 0.838024: 83%, porcentaje cercano al 100%, lo cual indica que, entre la Variable Transferencias de Predios y la Variable Desarrollo Económico y Social, existe una significativa asociatividad.

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACION**

#### **4.1 CUESTIONES TEORICAS PREVIAS**

- El concepto “Inscripción de predios” es el producto de una calificación positiva del título de propiedad y se da cuando éste ha cumplido con los requisitos materiales y formales establecidos en las normas legales aplicables y además se adecua a los antecedentes registrales, generando así el asiento de inscripción ó anotación, según sea el caso, los mismos que surten efecto a partir de la fecha, hora, minuto y segundo del asiento de presentación del título en el diario.
- La Inscripción de Predios, está compuesto por dos subconceptos que son: La Inmatriculación y las Transferencias de Predios. El primero se refiere al registro de un título de propiedad de un inmueble que es totalmente nuevo, es decir, que no tiene antecedentes en los registros públicos; y el segundo se refiere a un inmueble con antecedentes registrales, es decir, aquellos que se han comprado, vendido o ampliado en más de una ocasión. Ambas operaciones son consideradas como inscripciones de predios.

#### **4.2 HIPOTESIS GENERAL**

**“La Inscripción de Predios (Inscrip) en la SUNARP, influye en el Desarrollo Económico y Social (Deseco) del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009”.**

##### **Ecuación de Regresión:**

$$\text{DESECO} = -50379178.79 + 2846.554361 * \text{INSCRIP}$$

##### **EVIDENCIA EMPÍRICA:**

El coeficiente de la Variable Independiente (X) es un número positivo ( $b=2846.554361$ ), lo cual demuestra que esta variable sí afecta a la Variable Dependiente (Y), indicando además, que cuando la variable independiente aumenta de valor, entonces la variable dependiente también aumenta de valor.

##### **CONCLUSION:**

Con un nivel de Confianza Estadística superior al 95%, se puede afirmar que la Hipótesis General, es verdadera.

- Como  $b$  es diferente de cero ( $b= 2846.554361$ ), significa que la Variable Independiente (Inscripción de Predios) influye en la Variable Dependiente (Desarrollo Económico y Social), luego la Hipótesis General es verdadera.
- Algo más, como “ $b$ ” tiene signo positivo, eso significa que cuando la Variable Inscripción (Inscrip) aumenta de valor, entonces la Variable Desarrollo Económico y Social (Deseco), también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
- El resultado empírico concuerda con la teoría.
- El valor del Índice de Correlación es 0.838878, lo cual indica que las dos variables:  $X$  e  $Y$  tienen significativa asociatividad.

### 4.3 PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

**“La Inmatriculación de Predios (Inmatri)”, influye en el Desarrollo Económico y Social (Deseco)” del Departamento de Lima: Periodo 2005 – 2009”.**

#### **ECUACIÓN DE REGRESIÓN:**

**Ecuac:  $DESECO = 45116092.94 + 1158491.329 \cdot INMATRI$**

#### **EVIDENCIA EMPÍRICA:**

El coeficiente de la Variable Independiente ( $X$ ) es un número positivo ( $b=1158491.329$ ), lo cual demuestra que esta variable sí afecta a la Variable Dependiente ( $Y$ ), y además que, cuando la variable independiente aumenta de valor, entonces la variable dependiente también aumenta de valor.

#### **CONCLUSION:**

Con un nivel de Confianza Estadística de más de 95%, se puede afirmar que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera.

- Como “b” es diferente de cero ( $b= 1158491.329$ ), significa que la Variable Independiente (Inscripción de Predios) influye en la Variable Dependiente (Desarrollo Económico y Social), luego la Primera Hipótesis Específica es verdadera.
- Se menciona asimismo que, teniendo “b” un signo positivo, ello significa que cuando la Variable Inmatriculación (Inmatri) aumenta de valor, entonces la Variable Desarrollo Económico y Social (Deseco), también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
- El resultado empírico concuerda con la teoría.
- El valor del Índice de Correlación es 0.964897, lo cual indica que las dos variables: X e Y tienen significativa asociatividad.

#### 4.4 SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

**“Las Transferencias de Predios (Transf), afecta el Desarrollo Económico y Social (Deseco)” del Departamento de Lima: Período 2005 – 2009”.**

##### **ECUACIÓN DE REGRESIÓN:**

**Ecuac:  $DESECO = -50511566.25 + 2851.714782*TRANSF$**

##### **EVIDENCIA EMPÍRICA:**

El coeficiente de la Variable Independiente (X) es un número positivo ( $b=2851.714782$ ), lo cual demuestra que esta variable sí afecta a la Variable Dependiente (Y), y además que, cuando la variable independiente aumenta de valor, entonces la variable dependiente también aumenta de valor.

##### **CONCLUSION:**

Con un nivel de Confianza Estadística superior al 95%, se puede afirmar que la Segunda Hipótesis Específica, es verdadera.

- Como  $b$  es positivo ( $b= 2851.714782$ ), se puede afirmar que cuando la Variable, Transferencias de Predios aumenta de valor, la Variable Desarrollo Económico y Social, también aumenta de valor. Al contrario, si la Variable Independiente disminuye de valor, entonces, la Variable Dependiente también disminuye de valor.
- Como “ $b$ ” es diferente de cero ( $b= 2851.714782$ ), se puede afirmar que existe evidencia empírica para aceptar que la Segunda Hipótesis Específica es verdadera, con una Confianza Estadística de más de 90%.
- El coeficiente de correlación entre las dos Variables es  $= 0.838024$ , porcentaje significativo, cercano al 100%, lo cual indica que, entre la Variable, Transferencias de Predios y la Variable Desarrollo Económico y Social, existe una elevada asociatividad.

## CAPITULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1 CONCLUSIONES

Conclusiones respecto a la investigación efectuada en la tesis:

1. Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Hipótesis General, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inscripción de Predios en la SUNARP, sí influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009”**.
2. Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005-2009”**.
3. Con un nivel de confianza estadística superior al 95%, se ha comprobado que la Segunda Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que **“La Transferencia de Propiedad de Predios, afecta el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Perido 2005-2009”**.

## 5.2 RECOMENDACIONES

- a) Que el Poder Ejecutivo disponga una reingeniería total en el Sistema Nacional de los Registros Públicos, que le permita contar con procesos y procedimientos simplificados, que reemplace el actual Reglamento General de Inscripciones, formularios engorrosos y estandarice los sistemas informáticos heterogéneos.
- b) Que el Poder ejecutivo establezca como prioridad, que los Derechos de Propiedad de Predios y su inscripción en la SUNARP, constituya una política de Estado de obligatorio cumplimiento.
- c) Que el Sistema Bancario y Financiero, extienda los créditos, que soliciten las personas que tienen sus derechos de propiedad debidamente inscritos en la SUNARP.
- d) Que el Estado promueva la aplicación de un sistema especial de seguros, para dinamizar el mercado de crédito hipotecario, sin limitaciones ni restricciones, motivadas por las ubicaciones periféricas de la propiedad predial.
- e) Que la metodología de determinación de los costos de los servicios y por ende de las tasas de los servicios registrales, se reestructuren y se apliquen con racionalidad y viabilidad técnica. Ello permitirá identificar y eliminar los costos ineficientes e innecesarios que se trasladan al usuario.

## **BIBLIOGRAFIA**

**ARBAIZA F. LYDIA:** Economía Informal y Capital Humano

**ARELLANO C. ROLANDO Y BURGOS A. DAVID:** Ciudad de los Reyes, de los  
Chavez, Los Quispe ...

**BARCO DANIEL/IBERICO JORGE Y MEDINA ANDRES:** Revista Moneda:  
Situación del Crédito Hipotecario en el Perú, 2009

**BUNGE MARIO:** La Ciencia, su Método y su Filosofía.

**CACERES ZAPATA RUBEN:** documento de Trabajo: Derecho y costos de  
Transacción.

**CABALLERO ROMERO ALEJANDRO:** Guías Metodológicas para los planes y  
tesis de Maestría y Doctorado.

**CEPAL:** Colección de documentos de Proyectos de Desarrollo de una base  
metodológica para fortalecer capacidades municipales.

**CODIGO CIVIL PERUANO**

**CORPORACION ANDINA DE FOMENTO:** Reflexiones para retomar el  
crecimiento.

**CONSTITUCION POLITICA DEL PERU.**

**CALDERON SEMINARIO CARLOS:** El Mercado de Crédito Hipotecario del  
Perú.

**DE SOTO HERNANDO:** El Otro Sendero

**DE SOTO HERNANDO:** El Misterio del Capital

**DE LOS RIOS SILVIA:** Desarrollo de una Base Metodológica para fortalecer las  
capacidades Municipales, en materia de formulación y gestión de proyectos de  
mejoramiento barrial – 2004.

**DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA**, XXII Edición.

**FUNDACION FRIEDRICH EBERT**: Economía Social de Mercado

**GARCIA GONZALES, VICTOR FELIX**: Econometría para la Planificación.

**GARCIA GONZALES, VICTOR FELIX**: Metodología para la Elaboración del Plan de Tesis de Grado: copias de clase, Lima, Peru 2009.

**GARZA ARIO**: Manual de Técnicas de Investigación para estudiantes de Ciencias Sociales.

**GRASSAN ERIKA**: Elementos de Estadística

**GHERSI ENRIQUE**: La Economía Informal en America Latina.

**GLOBO, E.**: Vocabulaire Philosophique

**HERNANDEZ ROBERTO**: Metodología de la Investigación.

**INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA E INFORMATICA**: Perú Compendio Estadístico 2010.

**JOLLY RICHARD Y OTROS**: El Poder de las ideas. Claves para una historia intelectual de las Naciones Unidas.

**MEDIANERO DAVID**: Sistema de Diseño de Proyectos de Cooperación Técnica.

**MINISTERIO DE VIVIENDA, SANEAMIENTO Y CONSTRUCCION**: Políticas y Estrategias 2007-2011

**MOSQUEIRA EDGARDO**: Las Reformas Institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad.

**MONTESQUIEU**: El Espíritu de las Leyes.

**PEÑARANDA C. CESAR**: Agenda Económica para el Cambio.

**SUNARP**: Reglamento General de los Registros Públicos.

**SUNARP**: Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios.



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA:** Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales: Encuesta.

**WOOLDRIDGE, JEFFREY:** Introducción a la Econometría Internacional

**Dispositivos normativos:**

DECRETO LEGISLATIVO N° 803 Ley de Promoción del acceso a la propiedad formal.

DECRETO SUPREMO N° 021-2002-JUS

LEY N° 28579

DECRETO LEGISLATIVO N° 1052

LEY N° 26366 Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Ley N° 27755, Ley del Registro de Predios

LEY N° 28579 Ley del Sistema Financiero

**Direcciones electrónicas:**

<http://www.casahipoteca.peru.com/2008/05/concepto-de-hipoteca.html>.

<http://www.jornada.unam.mx/2008/01/09/index.php>

<http://eldesarrollodelsubdesarrollo.wikispaces.com/IDH+%C3%8Dndice+de+desarrollo+humano>

<http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/cdg5/LC-w112.pdf>

[http://wikipedia.org/wiki/ciencia\\_f%C3%A1cticas](http://wikipedia.org/wiki/ciencia_f%C3%A1cticas)

[www.Ministerio de Vivienda.gob.pe](http://www.Ministerio.de.Vivienda.gob.pe)

<http://idbdocs.iadb.org/instdocs/getdocument.aspx?>

[http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia de Lima](http://es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Lima)

<http://www.dgr.uy/registros/publicos>

[http://es.wikipedia.org/wiki/Producto Bruto Interno](http://es.wikipedia.org/wiki/Producto_Bruto_Interno)

<http://www.informipyme.com/Docs/GT/Offline/costeo/peso2.htm>

<http://es.wikipedia.org/wiki/estrategia>

<http://www.bvsde.paho.org/bvsapi/e/cursogerencia/mod4.pdf>

[Wikipedia.org/wiki/Departamento de Lima.](http://Wikipedia.org/wiki/Departamento_de_Lima)

[Wikipedia.org/wiki/Indice de Desarrollo Humano](http://Wikipedia.org/wiki/Indice_de_Desarrollo_Humano)

# ANEXOS

# ENCUESTA DEL IECOS - UNI

**CUADRO Nº 14**

**¿HACE CUANTO TIEMPO VIVE EN LA VIVIENDA? SEGÚN PROVINCIA**

PROVINCIA	Toda la vida	Menos de 5 años	[5 a 10 años>	[10 a 20 años>	[20 a 30 años>	Total
	%	%	%	%	%	%
Piura - Paita	23.20	13.00	23.20	24.60	16.00	100.00

TESIS: LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA SUNARP Y EL DESARROLLO  
ECONÓMICO Y SOCIAL. CASO: DEPARTAMENTO DE LIMA EN EL PERÍODO 2005 – 2009.

Piura - Talara	59.80	5.40	4.50	5.40	24.90	100.00
Tumbes - Zarumilla	35.00	17.50	15.00	22.50	10.00	100.00
Tumbes - Contral. Villar	10.00	0.00	10.00	35.00	45.00	100.00
Lambayeque - Lambayeque	3.90	5.80	3.90	16.90	69.50	100.00
Cajamarca - San miguel	7.70	19.20	17.30	30.80	25.00	100.00
Cajamarca - Contumaza	7.50	25.00	32.50	15.00	20.00	100.00
Cajamarca - Chota	10.30	29.00	18.60	23.40	18.70	100.00
Cajamarca - Cutervo	14.20	28.30	19.70	18.10	19.70	100.00
Amazonas - Utcubamba	10.20	41.80	16.30	15.30	16.40	100.00
Amazonas - Rodriguez de Mendoza	15.00	22.50	32.50	22.50	7.50	100.00
San Martin - Lamas	17.20	10.90	7.80	15.60	48.50	100.00
La Libertad - Ascope	6.60	14.30	6.60	17.60	54.90	100.00
La Libertad Gran Chimú	17.50	7.50	17.50	7.50	50.00	100.00
La Libertad - Pacasmayo	28.80	10.00	6.30	10.00	44.90	100.00
Ucayali - Padre Abad	15.00	30.00	27.50	22.50	5.00	100.00
Ancash - Carhuaz	30.00	35.00	20.00	15.00	0.00	100.00
Ancash - Corongo	12.50	30.00	5.00	20.00	32.50	100.00
Ancash - Yungay	23.40	29.80	19.10	19.10	8.60	100.00
Junin - Concepción	25.00	38.50	17.30	7.70	11.50	100.00
Junin - Jauja	21.80	37.90	17.20	14.90	8.20	100.00
Cerro de Pasco - Oxapampa	5.60	20.40	29.60	27.80	16.60	100.00
Lima - Huarochiri	55.10	12.20	14.30	10.20	8.20	100.00
Lima - Canta	30.00	22.50	15.00	17.50	15.00	100.00
Lima - Oyón	32.50	17.50	15.00	20.00	15.00	100.00
Lima - Cajatambo	37.50	22.50	20.00	12.50	7.50	100.00
Cusco - Anta	24.00	26.00	20.00	16.00	14.00	100.00
Madre de Dios - Tahuamanu	10.00	45.00	30.00	15.00	0.00	100.00
Arequipa - Condesuyos	15.00	30.00	27.50	20.00	7.50	100.00
Arequipa - Caraveli	17.50	27.50	22.50	22.50	10.00	100.00
Tacna - Jorge Basadre	10.00	45.00	2.50	27.50	15.00	100.00
Tacna - Tarata	40.00	5.00	25.00	20.00	10.00	100.00
<b>Total Nacional</b>	<b>20.00</b>	<b>21.90</b>	<b>15.90</b>	<b>17.80</b>	<b>24.40</b>	<b>100.00</b>

Elaboración: IECOS - UNI

Sólo para los que contestaron que teniendo Título de Propiedad de la vivienda que ocupa su hogar, no está inscrito en los Registros Públicos (Nacional= 30.9%).

### CUADRO Nº 15

#### SABE USTED SI LA VIVIENDA TIENE TITULO DE PROPIEDAD?

PROVINCIA	Sí tiene título de	No tiene título de	No sabe	Total
-----------	-----------------------	-----------------------	---------	-------

	propiedad	propiedad		
	%	%	%	%
Piura - Paita	55.10	34.80	10.10	100.00
Piura - Talara	91.10	7.10	1.80	100.00
Tumbes - Zarumilla	77.50	22.50	0.00	100.00
Tumbes - Ccontral. Villar	70.00	30.00	0.00	100.00
Lambayeque - Lambayeque	89.00	7.10	3.90	100.00
Cajamarca - San miguel	55.80	40.40	3.80	100.00
Cajamarca - Contumaza	85.00	10.00	5.00	100.00
Cajamarca - Chota	60.70	32.40	6.90	100.00
Cajamarca - Cutervo	67.70	26.80	5.50	100.00
Amazonas - Utcubamba	51.00	45.90	3.10	100.00
Amazonas - Rodriguez de Mendoza	52.50	42.50	5.00	100.00
San Martin - Lamas	76.60	15.60	7.80	100.00
La Libertad - Ascope	78.00	15.40	6.60	100.00
La Libertad Gran Chimú	57.50	27.50	15.00	100.00
La Libertad - Pacasmayo	72.50	18.80	8.80	100.10
Ucayali - Padre Abad	62.50	35.00	2.50	100.00
Ancash - Carhuaz	70.00	5.00	25.00	100.00
Ancash - Corongo	57.50	20.00	22.50	100.00
Ancash - Yungay	76.60	8.50	14.90	100.00
Junin - Concepción	75.00	9.60	15.40	100.00
Junin - Jauja	63.20	21.90	14.90	100.00
Cerro de Pasco - Oxapampa	53.70	46.30	0.00	100.00
Lima - Huarochiri	42.90	55.10	2.00	100.00
Lima - Canta	27.50	60.00	12.50	100.00
Lima - Oyón	45.00	52.50	2.50	100.00
Lima - Cajatambo	67.50	20.00	12.50	100.00
Cusco - Anta	48.00	34.00	18.00	100.00
Madre de Dios - Tahuamanu	60.00	30.00	10.00	100.00
Arequipa - Condesuyos	95.00	2.50	2.50	100.00
Arequipa - Caraveli	67.50	20.00	12.50	100.00
Tacna - Jorge Basadre	80.00	15.00	5.00	100.00
Tacna - Tarata	100.00	0.00	0.00	100.00
<b>Total Nacional</b>	<b>68.10</b>	<b>24.50</b>	<b>7.40</b>	<b>100.00</b>

Fuente: IECOS - UNI

**CUADRO N° 16**  
**SABE USTED SI LA VIVIENDA ESTA INSCRITA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS ?**  
(En %)

PROVINCIA	Sí está Inscrita en los	No está Inscrita en los	No sabe	Total
-----------	-------------------------------	-------------------------------	---------	-------

	Registros Públicos	Registros Públicos		
Piura - Paita	57.90	39.50	2.60	100.00
Piura - Talara	59.80	12.70	27.50	100.00
Tumbes - Zarumilla	61.30	35.50	3.20	100.00
Tumbes - Ccontral. Villar	96.40	3.60	0.00	100.00
Lambayeque - Lambayeque	51.10	38.70	10.20	100.00
Cajamarca - San miguel	34.50	44.80	20.70	100.00
Cajamarca - Contumaza	44.10	47.10	8.80	100.00
Cajamarca - Chota	79.50	17.00	3.40	99.90
Cajamarca - Cutervo	39.50	53.50	7.00	100.00
Amazonas - Utcubamba	64.00	28.00	8.00	100.00
Amazonas - Rodriguez de Mendoza	19.00	81.00	0.00	100.00
San Martín - Lamas	49.00	42.00	8.20	99.20
La Libertad - Ascope	76.10	16.90	7.00	100.00
La Libertad Gran Chimú	39.10	13.00	47.80	99.90
La Libertad - Pacasmayo	74.10	12.10	13.80	100.00
Ucayali - Padre Abad	32.00	56.00	12.00	100.00
Ancash - Carhuaz	85.70	7.10	7.10	99.90
Ancash - Corongo	21.70	65.20	13.00	99.90
Ancash - Yungay	77.80	5.60	16.70	100.10
Junín - Concepción	66.70	15.40	17.90	100.00
Junín - Jauja	56.40	20.00	23.60	100.00
Cerro de Pasco - Oxapampa	37.90	62.10	0.00	100.00
Lima - Huarochiri	57.10	33.30	9.50	99.90
Lima - Canta	72.70	18.20	9.10	100.00
Lima - Oyón	55.60	38.90	5.60	100.10
Lima - Cajatambo	14.80	74.10	11.10	100.00
Cusco - Anta	45.80	37.50	16.70	100.00
Madre de Dios - Tahuamanu	8.30	83.30	8.30	99.90
Arequipa - Condesuyos	68.40	28.90	2.60	99.90
Arequipa - Caraveli	48.10	11.10	40.70	99.90
Tacna - Jorge Basadre	40.60	34.40	25.00	100.00
Tacna - Tarata	95.00	0.00	5.00	100.00
<b>Total Nacional</b>	<b>56.90</b>	<b>30.90</b>	<b>12.20</b>	<b>100.00</b>

Elaboración: IECOS - UNI

### CUADRO Nº 17

MOTIVO PRINCIPAL POR EL QUE LA VIVIENDA NO ESTÁ INSCRITA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

(En %)

PROVINCIA	Se tiene que pagar impuestos	Es muy caro inscribir la propiedad	No hay Registros Públicos cerca	No lo consideran necesario	Descono ce el tema	Falta de algún documento	Total
-----------	------------------------------------	--	--	----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------

TESIS: LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA SUNARP Y EL DESARROLLO  
ECONÓMICO Y SOCIAL. CASO: DEPARTAMENTO DE LIMA EN EL PERÍODO 2005 – 2009.

Piura - Paita	13.30	20.00	46.70	6.70		13.30	100.00
Piura - Talara	0.00	0.00	61.50	38.50			100.00
Tumbes - Zarumilla	0.00	9.10	72.70	18.20			100.00
Tumbes - Ccontral. Villar	0.00	0.00	0.00	100.00			100.00
Lambayeque - Lambayeque	26.40	26.40	28.30	17.00		1.90	100.00
Cajamarca - San miguel	0.00	23.10	69.20	7.70			100.00
Cajamarca - Contumaza	6.30	37.50	43.80	12.50			100.10
Cajamarca - Chota	40.00	33.50	0.00	26.70			100.20
Cajamarca - Cutervo	0.00	6.50	91.30	2.20			100.00
Amazonas - Utcubamba	14.30	35.70	42.90	7.10			100.00
Amazonas - Rodriguez de Mendoza	0.00	5.90	52.90	41.20			100.00
San Martin - Lamas	52.34	23.80	14.30	9.50			99.94
La Libertad - Ascope	0.00	58.30	16.70	0.00		25.00	100.00
La Libertad Gran Chimú	0.00	0.00	100.00	0.00			100.00
La Libertad - Pacasmayo	0.00	0.00	0.00	57.10		42.90	100.00
Ucayali - Padre Abad	21.40	35.70	7.10	35.70			99.90
Ancash - Carhuaz	50.00	50.00	0.00	0.00			100.00
Ancash - Corongo	0.00	6.70	93.30	0.00			100.00
Ancash - Yungay	0.00	0.00	50.00	50.00			100.00
Junin - Concepción	0.00	16.70	0.00	83.30			100.00
Junin - Jauja	9.10	0.00	36.40	54.50			100.00
Cerro de Pasco - Oxapampa	11.10	0.00	83.30	5.60			100.00
Lima - Huarochiri	0.00	0.00	85.70	0.00	14.30		100.00
Lima - Canta	0.00	0.00	100.00	0.00			100.00
Lima - Oyón	0.00	28.60	57.10	14.30			100.00
Lima - Cajatambo	0.00	0.00	95.00	5.00			100.00
Cusco - Anta	0.00	22.20	11.10	44.40		22.20	99.90
Madre de Dios - Tahuamanu	5.00	15.00	75.00	5.00			100.00
Arequipa - Condesuyos	0.00	0.00	100.00	0.00			100.00
Arequipa - Caraveli	0.00	33.30	66.70	0.00			100.00
Tacna - Jorge Basadre	0.00	36.40	54.50	9.10			100.00
<b>Total Nacional</b>	<b>10.60</b>	<b>17.60</b>	<b>53.00</b>	<b>15.90</b>	<b>2.00</b>	<b>2.70</b>	<b>100.00</b>

Elaboración: IECOS - UNI

**CUADRO Nº 18**  
**LA VIVIENDA QUE OCUPA SU HOGAR ES...?**

(En %)

PROVINCIA	Propia totalmente pagada o a plazos	Propia por herencia	Propia por invasión o posesión	Alquilada	Prestada	Total
-----------	-------------------------------------	---------------------	--------------------------------	-----------	----------	-------



TESIS: LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EN LA SUNARP Y EL DESARROLLO  
ECONÓMICO Y SOCIAL. CASO: DEPARTAMENTO DE LIMA EN EL PERÍODO 2005 – 2009.

Piura - Paíta	68.10	24.60	5.80	1.50	0.00	100.00
Piura - Talara	72.30	6.30	18.80	1.80	0.80	100.00
Tumbes - Zarumilla	67.50	25.00	0.00	7.50	0.00	100.00
Tumbes - Contral. Villar	95.00	5.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Lambayeque - Lambayeque	59.10	31.80	4.50	4.00	0.60	100.00
Cajamarca - San miguel	73.10	23.10	0.00	3.80	0.00	100.00
Cajamarca - Contumaza	62.50	27.50	0.00	10.00	0.00	100.00
Cajamarca - Chota	73.10	16.60	0.00	10.30	0.00	100.00
Cajamarca - Cutervo	67.70	18.90	4.70	8.70	0.00	100.00
Amazonas - Utcubamba	78.60	12.20	3.10	6.10	0.00	100.00
Amazonas - Rodriguez de Mendoza	90.00	10.00	0.00	0.00	0.00	100.00
San Martin - Lamas	92.20	6.30	0.00	1.50	0.00	100.00
La Libertad - Ascope	64.80	26.40	0.00	6.60	2.20	100.00
La Libertad Gran Chimú	47.50	45.00	7.50	0.00	0.00	100.00
La Libertad - Pacasmayo	40.00	42.50	0.00	7.50	10.00	100.00
Ucayali - Padre Abad	95.00	2.50	0.00	2.50	0.00	100.00
Ancash - Carhuaz	50.00	40.00	2.50	7.50	0.00	100.00
Ancash - Corongo	50.00	22.50	5.00	20.00	2.50	100.00
Ancash - Yungay	55.30	36.20	2.10	4.30	2.10	100.00
Junin - Concepción	44.20	40.40	3.80	9.70	1.90	100.00
Junin - Jauja	47.10	24.10	0.00	27.70	1.10	100.00
Cerro de Pasco - Oxapampa	75.90	18.50	5.60	0.00	0.00	100.00
Lima - Huarochiri	46.90	30.60	0.00	22.50	0.00	100.00
Lima - Canta	25.00	37.50	0.00	37.50	0.00	100.00
Lima - Oyón	60.00	37.50	0.00	0.00	2.50	100.00
Lima - Cajatambo	62.50	37.50	0.00	0.00	0.00	100.00
Cusco - Anta	56.00	24.00	8.00	12.00	0.00	100.00
Madre de Dios - Tahuamanu	85.00	2.50	2.50	10.00	0.00	100.00
Arequipa - Condesuyos	80.00	15.00	5.00	0.00	0.00	100.00
Arequipa - Caraveli	75.00	25.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Tacna - Jorge Basadre	72.50	17.50	5.00	5.00	0.00	100.00
Tacna - Tarata	72.50	17.50	0.00	0.00	10.00	100.00
<b>Total Nacional</b>	<b>65.70</b>	<b>22.80</b>	<b>3.10</b>	<b>7.30</b>	<b>1.10</b>	<b>100.00</b>

Elaboración: IECOS - UNI

Sólo para los que contestaron que teniendo Título de Propiedad de la vivienda que ocupa su hogar, no está inscrito en los Registros Públicos (Nacional= 30.9%).

### CUADRO Nº 19

#### VALOR AGREGADO BRUTO DE LIMA (Miles de Nuevos Soles)

Actividades	2005	2006	2007P/	2008P/	2009E/
Agricultura, Caza y Silvic.	2,512,586	2,697,784	2,814,732	3,151,231	3,190,862
Pesca	120,394	150,415	160,574	170,496	144,576
Minería	871,630	916,479	806,911	847,886	625,056
Manufactura	12,685,701	13,608,855	15,443,737	17,051,326	15,775,460
Electricidad y Agua	1,117,961	1,195,870	1,487,264	1,665,205	1,687,754
<b>Construcción</b>	<b>3,479,682</b>	<b>3,763,123</b>	<b>4,244,993</b>	<b>4,741,711</b>	<b>4,895,482</b>
Comercio	12,364,661	14,238,077	15,809,149	18,397,807	18,165,399
Transportes y Comunicaciones	6,906,545	7,811,113	9,369,334	10,392,125	10,502,230
Restaurantes y Hoteles	3,581,797	3,765,735	4,107,982	4,550,210	4,652,165
Servicios Gubernamentales	4,379,362	4,682,090	4,738,517	4,911,554	5,366,953
Otros Servicios	20,022,409	21,329,786	23,046,151	25,088,957	26,351,261
<b>Valor Agregado Bruto</b>	<b>68,042,728</b>	<b>74,159,327</b>	<b>82,029,344</b>	<b>90,968,508</b>	<b>91,357,198</b>

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA - Dirección Nacional de Cuentas Nacionales.

Valores a precios constantes de 1994

## CUADRO Nº 20

### PRODUCTO BRUTO INTERNO 2005 - 2009 (Miles de Nuevos Soles)

Actividades	2005	2006	2007P/	2008P/	2009E/
Agricultura, Caza y Silvíc.	12,259,378	13,286,428	13,717,635	14,705,903	15,047,552
Pesca	803,611	822,528	879,036	934,432	860,838
Minería	9,789,923	9,926,015	10,195,275	10,972,869	11,036,721
Manufactura	22,887,385	24,606,625	27,337,079	29,824,561	27,674,349
Electricidad y Agua	3,094,386	3,307,452	3,587,670	3,866,532	3,912,089
<b>Construcción</b>	<b>7,275,669</b>	<b>8,349,530</b>	<b>9,737,236</b>	<b>11,339,438</b>	<b>12,036,159</b>
Comercio	20,821,307	23,247,718	25,497,819	28,752,556	28,656,520
Transportes y Comunicaciones	11,949,090	13,047,071	15,513,275	17,070,380	17,140,302
Restaurantes y Hoteles	5,683,708	5,984,255	6,516,542	7,240,188	7,403,943
Servicios Gubernamentales	9,321,129	10,029,393	10,339,146	10,741,830	11,874,056
Otros Servicios	30,075,439	31,939,871	34,430,840	37,370,578	39,084,746
<b>Valor Agregado Bruto</b>	<b>133,961,025</b>	<b>144,546,886</b>	<b>157,751,553</b>	<b>172,819,267</b>	<b>174,727,275</b>
Impuestos a la Producción	11,504,498	12,507,535	13,655,518	15,205,914	15,537,808
Derechos de Importación	3,174,468	3,091,043	2,940,935	3,341,401	2,728,742
<b>Producto Bruto Interno</b>	<b>148,639,991</b>	<b>160,145,464</b>	<b>174,348,006</b>	<b>191,366,582</b>	<b>192,993,825</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

# **FORMULARIOS UTILIZADOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS**

**FORMULARIO PARA LA CANCELACIÓN POR EXTINCIÓN DE CARGAS O  
GRAVÁMENES**

**I. ACTO MATERIA DE EXTINCIÓN**

- a) Hipoteca<sup>1</sup>  d) Usufructo<sup>2</sup>   
b) Servidumbre  e) Uso   
c) Arrendamiento  f) Otros \_\_\_\_\_

**II. INTERVINIENTES EN EL ACTO:**

**BENEFICIARIO O TITULAR DE LA CARGA O GRAVAMEN O ARRENDADOR <sup>3</sup>**

**1. Persona (s) natural (es)**

\_\_\_\_\_

Apellido paterno \_\_\_\_\_ Apellido materno \_\_\_\_\_ Nombre(s) \_\_\_\_\_

Nacionalidad \_\_\_\_\_ Estado Civil \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

**1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado<sup>4</sup>:**

\_\_\_\_\_

Apellido paterno \_\_\_\_\_ Apellido materno \_\_\_\_\_ Nombre(s) \_\_\_\_\_

Nacionalidad \_\_\_\_\_ Estado Civil \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> En los supuestos de los numerales 1 y 3 del art. 1122° del Código Civil.

<sup>2</sup> En los casos de extinción del usufructo por renuncia del usufructuario.

<sup>3</sup> En el caso de la resolución del contrato de arrendamiento en aplicación del artículo 1430 del Código Civil. Deberá consignarse dicha situación en el rubro VII

<sup>4</sup> Llenar este rubro sólo en el caso de que la cónyuge o el cónyuge haya intervenido en la constitución del gravamen.

Departamento  Provincia  Distrito

1.2. Datos del representante, de ser el caso:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

2.- Persona (s) jurídica(s):

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o partida electrónica<sup>5</sup>

**III. DATOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL ACTO MATERIA DE EXTINCIÓN**

Datos de la partida registral del predio: N° de asiento

Tomo y folio  Ficha o partida electrónica

Código de Predio

**IV. LUGAR Y FECHA** \_\_\_\_\_

**V. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>6</sup>:**

Apellidos y nombres	Firma y huella digital
_____	
_____	
_____	
_____	

**VI. LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>7</sup> Y ORAS CERTIFICACIONES:**

<sup>5</sup> Precisar la partida en el caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

<sup>6</sup> En caso que cualquiera de los intervinientes, no sepa o no pueda firmar se precizarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.

<sup>7</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

## FORMULARIO DE CONSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN DE HIPOTECA

### I. ACTO MATERIA DE INSCRIPCIÓN

a) Constitución

b) Modificación

c) Cesión de rango

d) Otro \_\_\_\_\_

### II. INTERVINIENTES EN EL ACTO:

#### a) CONSTITUYENTE U OTORGANTE

##### 1. Persona (s) natural (es)

\_\_\_\_\_

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad    \_\_\_\_\_                      Estado Civil    \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

##### 1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de que la hipoteca grave un bien social:

\_\_\_\_\_

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad    \_\_\_\_\_                      Estado Civil    \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

##### 1.2. Datos del representante, de ser el caso:

\_\_\_\_\_

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad    \_\_\_\_\_                      Estado Civil    \_\_\_\_\_



Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o partida electrónica<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

**b) ACREEDOR HIPOTECARIO U OTRO BENEFICIARIO:**

**1. Persona (s) natural (es)**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

**1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado<sup>2</sup>:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

**1.2. En caso de intervenir a través de representante, datos de éste:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

<sup>2</sup> Llenar este rubro únicamente si el o la cónyuge comparecen.

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Tratándose de persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio:  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de:

Datos del representante:

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o partida electrónica<sup>3</sup>

**c) DEUDOR GARANTIZADO (En el caso que la hipoteca se constituya por la existencia de una fianza o por garantizar una obligación cuyo deudor no sea el constituyente u otorgante)**

**1. Persona (s) natural (es)**

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

<sup>3</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

**1.1. Datos del o de la cónyuge en caso intervenga:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

**1.2. Datos del representante, de ser el caso:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

**Representados:**

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o partida electrónica<sup>4</sup>

### III. PREDIO SOBRE EL QUE RECAE LA HIPOTECA

#### 1. Ubicación:

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

#### 2.- Datos de la partida registral del predio:

Tomo y folio:  Ficha o partida electrónica:

Código de Predio:

Si la hipoteca recae sobre cuotas ideales: porcentaje hipotecado<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Precisar la partida en el caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

<sup>5</sup> Debe indicarse la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio.

**IV. REQUISITOS DE LA HIPOTECA:**

a) Monto del gravamen<sup>6</sup>:   
(En letras y en números)

(En caso de no haberse establecido el monto del gravamen, precisar el criterio establecido para su determinación)

b) Obligación garantizada \_\_\_\_\_

c) Fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado<sup>7</sup>:

**Datos del cumplimiento de la obligación:**

CUOTAS	MONTO	FECHA DE VENCIMIENTO
<b>Cuota inicial</b>		
<b>1ra. Cuota</b>		
<b>2da. Cuota</b>		
<b>3ra. Cuota</b>		

**V. OTROS PACTOS O CLÁUSULAS ADICIONALES**

Pactos o cláusulas adicionales
1.- _____
2.- _____

**VI. LUGAR Y FECHA** \_\_\_\_\_

**VII. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>8</sup>:**

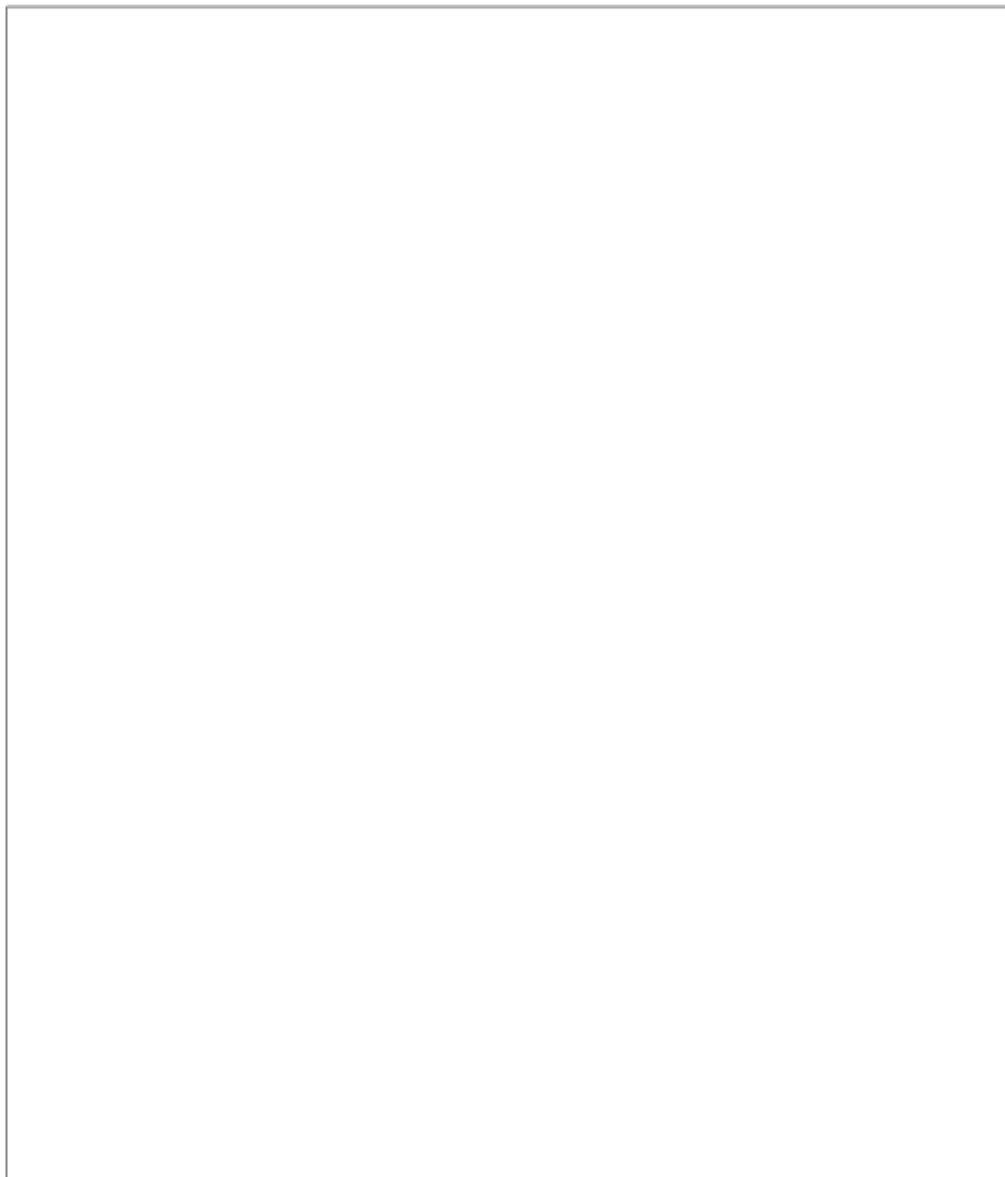
Apellidos y nombres	Firma y huella digital
_____	
_____	
_____	
_____	

<sup>6</sup> En caso de modificación del monto de hipoteca por ampliación o reducción, precisar el nuevo monto.

<sup>7</sup> Tratándose de renovación de la obligación garantizada, precisar la nueva fecha de vencimiento de la obligación.

<sup>8</sup> En caso que cualquiera de los intervinientes no sepa o no pueda firmar, se precisarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.

**VIII. LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>9</sup> Y OTRAS CERTIFICACIONES:**



<sup>9</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

### FORMULARIO DE TRANSFERENCIA POR PERMUTA

#### I. INTERVINIENTES EN EL ACTO

##### a) PERMUTANTE UNO

###### 1. Persona (s) natural (es)

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

###### 1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de transferencia o adquisición de bien social:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

###### 1.2. Datos del representante, en su caso:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en



Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o Partida Electrónica<sup>1</sup>

**b) PERMUTANTE DOS**

**1. Persona (s) natural (es)**

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

<sup>1</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de transferencia o adquisición de bien social:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

1.2. Datos del representante, en su caso:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)		
Inscrita en Tomo y folio		Ficha o Partida Electrónica
Registro de Personas Jurídicas de		
Datos del representante:		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> N°		
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito
N° de asiento en el que obra el poder		
N° folio, en su caso		
Ficha o Partida Electrónica <sup>2</sup>		

**II. PREDIOS OBJETO DE PERMUTA**

**A) PREDIO UNO**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.	
Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela
Departamento	Provincia	Distrito	

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

Tomo y folio	Ficha o Partida Electrónica
Código de Predio	

<sup>2</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

3.- Precio o valor asignado al predio:   
(En letras y en números)

TRANSFERENTE (S)	ADQUIRENTE (S)
1.- _____	1.- _____
2.- _____	2.- _____

**B) PREDIO DOS**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela

Departamento	Provincia	Distrito

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Código de Predio

3.- Precio o valor asignado al predio:   
(En letras y en números)

TRANSFERENTE (S)	ADQUIRENTE (S)
1.- _____	1.- _____
2.- _____	2.- _____

**III PACTOS O CLÁUSULAS ADICIONALES<sup>3</sup>**

Pactos o cláusulas adicionales
1.- _____
2.- _____

**IV LUGAR Y FECHA**

<sup>3</sup> En caso de que alguna de los adquirentes hubiera quedado obligado al pago de alguna diferencia en dinero u otra prestación, deberá precisarse el monto de dicha diferencia y la forma de pago cuando corresponda.

**V NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>4</sup>:**

Apellidos y nombres	Firma y huella digital
_____	
_____	
_____	
_____	

**VI LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>5</sup> Y OTRAS CERTIFICACIONES.**

<sup>4</sup> En caso que cualquiera de los intervinientes, no sepa o no pueda firmar se precisarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.

<sup>5</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

## FORMULARIO DE CONSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRE

### I. ACTO MATERIA DE INSCRIPCIÓN

a) Constitución

b) Modificación

### II. INTERVINIENTES EN EL ACTO

#### 1.- PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE

##### a) Persona (s) Natural (es):

<b>Apellido paterno</b>	<b>Apellido materno</b>	<b>Nombre (s)</b>
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I.	<input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N°
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito

##### 1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de que la servidumbre grave un bien social:

<b>Apellido paterno</b>	<b>Apellido materno</b>	<b>Nombre(s)</b>
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I.	<input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N°
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito

##### 1.2. Datos del representante, de ser el caso:

<b>Apellido paterno</b>	<b>Apellido materno</b>	<b>Nombre(s)</b>
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I.	<input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**b) Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o Partida Electrónica<sup>1</sup>

**2.- PROPIETARIO DEL PREDIO DOMINANTE**

**a) Persona (s) natural (es)**

<sup>1</sup> Precisar la partida en el caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> N°		
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito

1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado<sup>2</sup>:

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> N°		
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito

1.2. Datos del representante, de ser el caso:

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad		Estado Civil
Identificado(a) con: D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> N°		
Con domicilio permanente en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en		
Departamento	Provincia	Distrito
Con poder inscrito en: Tomo y folio		
		Ficha o Partida Electrónica

<sup>2</sup> Llenar este rubro sólo si el o la cónyuge comparecen.



Representados:
1.- _____
2.- _____

**b) Persona (s) jurídica(s):**

_____
(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio \_\_\_\_\_ Ficha o Partida Electrónica \_\_\_\_\_

Registro de Personas Jurídicas de \_\_\_\_\_

Datos del representante:  
\_\_\_\_\_

Apellido paterno \_\_\_\_\_ Apellido materno \_\_\_\_\_ Nombre(s) \_\_\_\_\_

Nacionalidad \_\_\_\_\_ Estado Civil \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

N° de asiento en el que obra el poder \_\_\_\_\_ N° folio, en su caso \_\_\_\_\_

Ficha o Partida Electrónica<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

**III. PREDIOS INVOLUCRADOS EN LA SERVIDUMBRE**

**a) PREDIO SIRVIENTE**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela

Departamento	Provincia	Distrito

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

<sup>3</sup> Precisar la partida en el caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica   
Código de Predio

**3.- Superficie afectada con la servidumbre:**

ÁREA	MEDIDAS PERIMÉTRICAS	LINDEROS

**b) PREDIO DOMINANTE**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela

Departamento	Provincia	Distrito

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica   
Código de Predio

**IV. CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE**

Contenido de la servidumbre <sup>4</sup>

**V. CONDICIONES DE LA SERVIDUMBRE**

**1.- Valorización**

a) Título oneroso                       b) Título gratuito

<sup>4</sup> En este rubro deben describirse los actos de uso del predio sirviente a los que tiene derecho el titular del predio dominante o los actos que el titular del predio sirviente se encuentre impedido de realizar.

**CONTRAPRESTACIÓN PACTADA<sup>5</sup> O VALOR ASIGNADO A LA SERVIDUMBRE:**

Monto

(En letras y en números)

**2.- PLAZO<sup>6</sup>:**

PLAZO <sup>7</sup>	FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO

**VI. LUGAR Y FECHA** \_\_\_\_\_

**VII. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>8</sup>:**

Apellidos y nombres	Firma y huella digital
 <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	

**VIII. LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>9</sup> Y OTRAS CERTIFICACIONES**

<sup>5</sup> En caso de modificación de la contraprestación pactada, precisar el nuevo monto.

<sup>6</sup> El plazo sólo será indicado en caso que las partes así lo hubieran pactado.

<sup>7</sup> Tratándose de modificación del plazo, precisar el nuevo plazo establecido.

<sup>8</sup> En caso que cualquiera de los intervinientes no sepa o no pueda firmar, se precisarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.

<sup>9</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Art. 1° del Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

**FORMULARIO DE CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN O TRANSFERENCIA DE  
CARGAS O GRAVÁMENES<sup>1</sup>**

**I. DERECHO INSCRIBIBLE**

- a) Usufructo  c) Uso   
b) Arrendamiento  d) Otros \_\_\_\_\_

**II. ACTO MATERIA DE INSCRIPCIÓN**

- a) Constitución  b) Modificación  c) Cesión

**III. INTERVINIENTES EN EL ACTO:**

**a) CONSTITUYENTE, ARRENDADOR O CEDENTE DEL DERECHO**

**1. Persona (s) natural (es)**

\_\_\_\_\_

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)			
Nacionalidad	_____	Estado Civil	_____		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	_____
Con domicilio permanente en	_____				
Departamento	_____	Provincia	_____	Distrito	_____
Con domicilio transitorio en	_____				
Departamento	_____	Provincia	_____	Distrito	_____

**1.1. Datos del o de la cónyuge, en caso de que el gravamen recaiga sobre bienes sociales:**

\_\_\_\_\_

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)			
Nacionalidad	_____	Estado Civil	_____		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	_____
Con domicilio permanente en	_____				
Departamento	_____	Provincia	_____	Distrito	_____
Con domicilio transitorio en	_____				
Departamento	_____	Provincia	_____	Distrito	_____

<sup>1</sup> En los casos de hipoteca, servidumbre y derecho de superficie deben utilizarse los formularios especiales aprobados para dichos derechos.

1.2. Datos del representante, de ser el caso:

[ ]					
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)			
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil	[ ]		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	[ ]
Con domicilio permanente en			[ ]		
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con domicilio transitorio en			[ ]		
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con poder inscrito en: Tomo y folio			[ ]	Ficha o Partida Electrónica	[ ]
Representados:					
1.- [ ]					
2.- [ ]					

2.- Persona (s) jurídica(s):

[ ]					
(Denominación o razón social)					
Inscrita en Tomo y folio	[ ]	Ficha o Partida Electrónica	[ ]		
Registro de Personas Jurídicas de		[ ]			
Datos del representante:					
[ ]					
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)			
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil	[ ]		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	[ ]
Con domicilio permanente en				[ ]	
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con domicilio transitorio en				[ ]	
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
N° de asiento en el que obra el poder		[ ]	N° folio, en su caso		[ ]

Ficha o partida electrónica<sup>2</sup>

**b) ADQUIRENTE DEL DERECHO, ARRENDATARIO O CESIONARIO**

**1. Persona (s) natural (es)**

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)   
Nacionalidad  Estado Civil   
Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°   
Con domicilio permanente en   
Departamento  Provincia  Distrito   
Con domicilio transitorio en   
Departamento  Provincia  Distrito

**1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado<sup>3</sup>:**

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)   
Nacionalidad  Estado Civil   
Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°   
Con domicilio permanente en   
Departamento  Provincia  Distrito   
Con domicilio transitorio en   
Departamento  Provincia  Distrito

**1.2. Datos del representante, de ser el caso:**

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)   
Nacionalidad  Estado Civil   
Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°   
Con domicilio permanente en   
Departamento  Provincia  Distrito

<sup>2</sup> Precisar la partida en el caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

<sup>3</sup> Llenar este rubro únicamente si el o la cónyuge comparecen como adquirentes.

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno  Apellido materno  Nombre(s)

Nacionalidad  Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

N° de asiento en el que obra el poder  N° folio, en su caso

Ficha o partida electrónica<sup>4</sup>

**IV. PREDIO MATERIA DE LA CARGA O GRAVAMEN**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<sup>4</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Departamento	Provincia	Distrito

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica   
Código de Predio

**V. CONDICIONES DE LA CARGA O GRAVAMEN**

**1.- VALORIZACIÓN**

a) Título oneroso  b) Título gratuito

**RENTA, CONTRAPRESTACIÓN PACTADA<sup>5</sup> O VALOR ASIGNADO AL GRAVAMEN:**

Monto   
(En letras y en números)

En el arrendamiento o en los casos en los que los gravámenes se hayan constituido a título oneroso, precisar la forma de pago:

a) Mensual  b) anual  c) otro \_\_\_\_\_

**2.- PLAZO<sup>6</sup>:**

PLAZO	FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO

**Pactos o cláusulas adicionales**

1.- \_\_\_\_\_  
2.- \_\_\_\_\_

**VI. LUGAR Y FECHA \_\_\_\_\_**

**VII. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>7</sup>:**

<sup>5</sup> En el caso de modificación de la renta o contraprestación pactada, precisar el nuevo monto.

<sup>6</sup> Tratándose de modificación del plazo, precisar el nuevo plazo establecido.

<sup>7</sup> En el caso que cualquiera de los intervinientes no sepa o no pueda firmar, se precisará el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.



Apellidos y nombres	Firma y huella digital

**VIII. LEGALIZACIÓN NOTARIAL Y OTRAS CERTIFICACIONES.<sup>8</sup>**

<sup>8</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

### FORMULARIO DE TRANSFERENCIA

#### I. ACTO QUE ORIGINA LA TRANSFERENCIA

- a) Compraventa  c) Dación en pago   
b) Expropiación  d) Partición   
e) Otros<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

#### II. INTERVINIENTES EN EL ACTO

##### a) TRANSFERENTES

##### 1. Persona (s) natural (es)

<input type="text"/>		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad	<input type="text"/>	Estado Civil <input type="text"/>
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>
Con domicilio permanente en	<input type="text"/>	
Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Con domicilio transitorio en	<input type="text"/>	
Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

##### 1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de transferencia de bien social:

<input type="text"/>		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad	<input type="text"/>	Estado Civil <input type="text"/>
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>
Con domicilio permanente en	<input type="text"/>	
Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Con domicilio transitorio en	<input type="text"/>	
Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<sup>1</sup> Los actos, como la donación y el anticipo de legitima, para los que la ley ha establecido como formalidad esencial la escritura pública, no pueden realizarse por formulario registral.

1.2. Datos del representante, de ser el caso:

[ ]					
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)			
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil	[ ]		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	[ ]
Con domicilio permanente en	[ ]				
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con domicilio transitorio en	[ ]				
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con poder inscrito en: Tomo y folio	[ ]	Ficha o Partida Electrónica	[ ]		
Representados:					
1.- [ ]					
2.- [ ]					

2.- Persona (s) Jurídica(s):

[ ]					
(Denominación o razón social)					
Inscrita en Tomo y folio:	[ ]	Ficha o Partida Electrónica	[ ]		
Registro de Personas Jurídicas de	[ ]				
Datos del representante:					
[ ]					
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil	[ ]		
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N°	[ ]
Con domicilio permanente en	[ ]				
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
Con domicilio transitorio en	[ ]				
Departamento	[ ]	Provincia	[ ]	Distrito	[ ]
N° de asiento en el que obra el poder	[ ]	N° folio, en su caso	[ ]		
Ficha o Partida Electrónica <sup>2</sup>	[ ]				

<sup>2</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

**b) ADQUIRENTES:**

**1. Persona (s) natural (es)**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

**1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado, salvo se trate de adquisición de bien propio:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

**1.2. Datos del representante, de ser el caso:**

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.- \_\_\_\_\_

2.- \_\_\_\_\_

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio:  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de:

Datos del representante:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

N° de asiento en el que obra el poder                       N° folio, en su caso

Ficha o Partida Electrónica<sup>3</sup>

**III. PREDIO OBJETO DE TRANSFERENCIA**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Departamento	Provincia	Distrito
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

<sup>3</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

**2.- Datos de la partida registral del predio:**

Tomo y folio:  Ficha o Partida Electrónica

Código de Predio:

Tratándose de transferencia de cuotas ideales: porcentaje transferido<sup>4</sup>

**IV. CONTRAPRESTACIÓN ESTABLECIDA**

1. Precio o valor asignado al predio:

(En letras y en números)

2. Forma de pago: a) al contado  b) a plazos  c) pagado con dinero de terceros<sup>5</sup>

En caso de haberse pactado el pago a plazos:

CUOTAS	MONTO	FECHA DE VENCIMIENTO
Cuota inicial <sup>6</sup>		
1ra. Cuota		
2da. Cuota		
3ra. Cuota		

En caso de entrega de títulos valores, precisar si tiene efectos cancelatorios: Sí  NO

Obligación que se extingue, tratándose de dación en pago: \_\_\_\_\_

3.- Medio de pago: \_\_\_\_\_

Pactos o cláusulas adicionales
1.- _____
2.- _____

**V. LUGAR Y FECHA** \_\_\_\_\_

**VI. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>7</sup>:**

Apellidos y Nombres	Firma y Huella Digital
_____	
_____	

<sup>4</sup> Debe indicarse la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio.

<sup>5</sup> En este caso debe precisarse el nombre de la persona natural o jurídica con cuyo dinero se efectuó el pago.

<sup>6</sup> En caso de haberse cancelado la cuota inicial, debe precisarse dicha circunstancia en el rubro de cláusulas adicionales.

<sup>7</sup> En el caso que cualquiera de los intervinientes no sepa o no pueda firmar, se precisarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de estos.

<hr/> <hr/> <hr/>	
-------------------	--

**VII. LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>8</sup> Y OTRAS CERTIFICACIONES.**

--

<sup>8</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

## FORMULARIO DE CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN O TRANSFERENCIA DE SUPERFICIE

### I. ACTO MATERIA DE INSCRIPCIÓN

a) Constitución                       b) Modificación                       c) Transferencia

### II. INTERVINIENTES EN EL ACTO:

#### a) PROPIETARIO O TRANSFERENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE

##### 1. Persona (s) natural (es)

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

##### 1.1. Datos del o de la cónyuge, en caso de que el derecho de superficie recaiga sobre bien social:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°

Con domicilio permanente en

Departamento                       Provincia                       Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento                       Provincia                       Distrito

##### 1.2. Datos del representante, de ser el caso:

Apellido paterno                      Apellido materno                      Nombre(s)

Nacionalidad                       Estado Civil

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N°



Con domicilio permanente en

Departamento  Provincia  Distrito

Con domicilio transitorio en

Departamento  Provincia  Distrito

Con poder inscrito en: Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Representados:

1.-

2.-

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica

Registro de Personas Jurídicas de

Datos del representante:

Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)	
Nacionalidad <input type="text"/>	Estado Civil <input type="text"/>		
Identificado(a) con: D.N.I. <input type="checkbox"/>	C.I. <input type="checkbox"/>	C.E. <input type="checkbox"/>	N° <input type="text"/>
Con domicilio permanente en <input type="text"/>			
Departamento <input type="text"/>	Provincia <input type="text"/>	Distrito <input type="text"/>	
Con domicilio transitorio en <input type="text"/>			
Departamento <input type="text"/>	Provincia <input type="text"/>	Distrito <input type="text"/>	
N° de asiento en el que obra el poder <input type="text"/>	N° folio, en su caso <input type="text"/>		
Ficha o partida electrónica <sup>1</sup> <input type="text"/>			

**b) ADQUIRENTE DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

**1. Persona (s) natural (es)**

<sup>1</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

[ ]		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil [ ]
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N° [ ]
Con domicilio permanente en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito

1.1. Datos del o de la cónyuge en caso de ser casado<sup>2</sup>:

[ ]		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil [ ]
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N° [ ]
Con domicilio permanente en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito

1.2. Datos del representante, de ser el caso:

[ ]		
Apellido paterno	Apellido materno	Nombre(s)
Nacionalidad	[ ]	Estado Civil [ ]
Identificado(a) con:	D.N.I. <input type="checkbox"/> C.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	N° [ ]
Con domicilio permanente en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito
Con domicilio transitorio en [ ]		
Departamento	Provincia	Distrito
Con poder inscrito en: Tomo y folio [ ]		
Ficha o Partida Electrónica [ ]		

<sup>2</sup> Llenar este rubro sólo si el o la cónyuge comparecen.

Representados:
1.- _____
2.- _____

**2.- Persona (s) jurídica(s):**

_____
(Denominación o razón social)

Inscrita en Tomo y folio \_\_\_\_\_ Ficha o Partida Electrónica \_\_\_\_\_

Registro de Personas Jurídicas de \_\_\_\_\_

**Datos del representante:**

_____
-------

Apellido paterno \_\_\_\_\_ Apellido materno \_\_\_\_\_ Nombre(s) \_\_\_\_\_

Nacionalidad \_\_\_\_\_ Estado Civil \_\_\_\_\_

Identificado(a) con: D.N.I.  C.I.  C.E.  N° \_\_\_\_\_

Con domicilio permanente en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

Con domicilio transitorio en \_\_\_\_\_

Departamento \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ Distrito \_\_\_\_\_

N° de asiento en el que obra el poder \_\_\_\_\_ N° folio, en su caso \_\_\_\_\_

Ficha o partida electrónica<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

**III. PREDIO SOBRE EL QUE RECAE EL DERECHO DE SUPERFICIE**

**1. Ubicación:**

Avenida ( ) Calle ( ) Pasaje ( ) Jirón ( ) Código Catastral ( ) Otro ( )	Número	Interior/Dpto.

Urbanización/ AA.HH./Otro	Sector/Etapa	Manzana	Lote /parcela

Departamento	Provincia	Distrito

**2.- Datos de la partida registral del predio:** \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Precisar la partida en caso de representantes de personas jurídicas no domiciliadas en el país.

Tomo y folio  Ficha o Partida Electrónica   
Código de Predio

**IV. EXTENSIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

a) Sobre el suelo  b) Debajo del suelo

AREA	LINDEROS	MEDIDAS PERIMÉTRICAS

**V. CONDICIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE:**

1.- Valorización

a) Título oneroso  b) Título gratuito

CONTRAPRESTACIÓN PACTADA<sup>4</sup> O VALOR DEL DERECHO SUPERFICIARIO:

Monto   
(En letras y en números)

**En caso que el derecho de superficie se haya constituido a título oneroso, precisar la forma de pago:**

a) Mensual  b) anual  c) otro \_\_\_\_\_

Medio de pago: \_\_\_\_\_

2.- PLAZO<sup>5</sup>:

PLAZO	FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO

Pactos o cláusulas adicionales
1.- _____
2.- _____

**VI. LUGAR Y FECHA** \_\_\_\_\_

<sup>4</sup> En caso de modificación de la renta o contraprestación pactada, precisar el nuevo monto.

<sup>5</sup> Tratándose de modificación del plazo, precisar el nuevo plazo establecido.

**VII. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES<sup>6</sup>:**

Apellidos y nombres	Firma y huella digital
_____	
_____	
_____	
_____	

**VIII. LEGALIZACIÓN NOTARIAL<sup>7</sup> Y OTRAS CERTIFICACIONES.**

<sup>6</sup> En caso que cualquiera de los intervinientes no sepa o no pueda firmar, se precisarán el nombre, apellidos y demás datos de identificación de la persona que interviene a ruego de éstos.

<sup>7</sup> La legalización notarial se realizará de conformidad con lo previsto en el Decreto Supremo N° 023-2003-JUS.

### FORMULARIO DE RECTIFICACIÓN O ACLARACIÓN

EL NOTARIO O JUEZ DE PAZ QUE LEGALIZA EL PRESENTE FORMULARIO REGISTRAL DEJA CONSTANCIA QUE ADJUNTA EL PRESENTE FORMATO A FIN DE RECTIFICAR O ACLARAR LOS DATOS CONTENIDOS EN EL FORMULARIO REGISTRAL DE:

\_\_\_\_\_

CUYOS DATOS CONSTAN ERRADOS EN EL RUBRO N° \_\_\_\_\_

I. DATOS CONSIGNADOS PARA RECTIFICARSE:

DICE	DEBE DECIR
1.- _____	1.- _____
2.- _____	2.- _____

II. PACTOS O CLÁUSULAS ADICIONALES (EN EL CASO QUE SE SOLICITE ACLARAR O AGREGAR UNA CLÁUSULA ADICIONAL AL FORMULARIO RECTIFICADO)

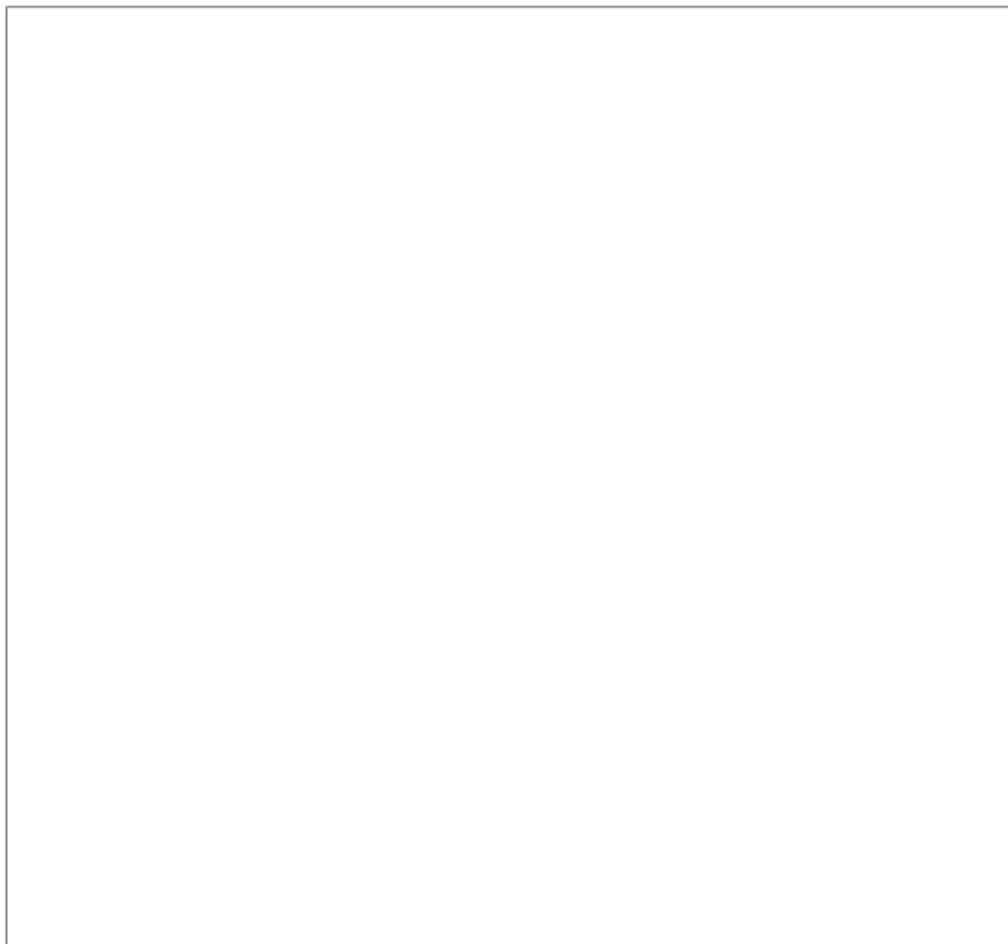
Pactos o cláusulas adicionales
1.- _____
2.- _____

III. LUGAR Y FECHA \_\_\_\_\_

IV. NOMBRE, FIRMA Y HUELLA DIGITAL DE LOS INTERVINIENTES

Apellidos y nombres	Firma y huella digital
_____	
_____	
_____	
_____	
_____	

**V. LEGALIZACIÓN NOTARIAL Y OTRAS CERTIFICACIONES.**



# **REGLAMENTO GENERAL DEL REGISTRO DE PREDIOS**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO  
GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS.**



## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **I. PUBLICIDAD MATERIAL**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos.

El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

### **II. PUBLICIDAD FORMAL**

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

### **III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA**

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.

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.

### **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

## **V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

## **VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuada para su extensión, salvo disposición en contrario.

## **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 judicialmente su invalidez.

## **VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL**

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a títulos oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

#### **IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

#### **X. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE**

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento**

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

##### **Artículo 2.- Conclusión del procedimiento**

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

##### **Artículo 3.- Instancias**

Son instancias del procedimiento Registral:

- a) El Registrador;
- b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

##### **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.

#### **Artículo 5.- Títulos conexos**

Se entiende por títulos conexos aquéllos presentados al Registro, sea con uno o más asientos de presentación, siempre que estén referidos a la misma partida o asunto y sean compatibles.

#### **Artículo 6.- Partida Registral**

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

### **TÍTULO II**

#### **TÍTULOS**

#### **Artículo 7.- Definición**

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

#### **Artículo 8.- Requisitos de la inscripción**

Las inscripciones se efectuarán sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico y, en su defecto, por las disposiciones que regulen la inscripción del acto o derecho respectivo.

#### **Artículo 9.- Traslado o copias de instrumentos públicos**

Cuando las inscripciones se realicen en mérito a instrumentos públicos, sólo podrán fundarse en traslados o copias certificadas expedidas por el Notario o funcionario autorizado de la Institución que conserve en su poder la matriz, salvo disposición en contrario.

#### **Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados**

Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta.

Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del Artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.

#### **Artículo 11.- Inscripción de actos o derechos otorgados en el extranjero.**

Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste, legalizados conforme a las normas sobre la materia.

Para calificar la validez de los actos y derechos otorgados en el extranjero, se tendrán en cuenta las normas establecidas en los Títulos I y III del Libro X del Código Civil.

Las sentencias, así como las resoluciones que ponen término al procedimiento y los laudos arbitrales pronunciados en el extranjero son inscribibles, siempre que hayan sido reconocidos en el país conforme a las normas establecidas en el Código Civil, el Código Procesal Civil y la Ley General de Arbitraje, en su caso.

Para la anotación de demandas interpuestas ante tribunales extranjeros, se requiere autorización del Poder Judicial.

### **TÍTULO III**

#### **PRESENTACION DE TÍTULOS**

##### **Artículo 12°.- Solicitud de Inscripción**

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario.

Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados.

La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23°, además de la

indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario.

Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15°.

El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican.

Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.

### **Artículo 13°.- Desistimiento de la rogatoria**

El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma.

Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimientos registral tachando el título.

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.

### **Artículo 14.- Solicitudes exoneradas o inafectas**

Los pedidos de inscripción de actos que se encuentren exonerados o inafectos al pago de derechos registrales, formulados por autoridades

judiciales o administrativas mediante oficio dirigido al funcionario competente de la Oficina Registral, serán derivados por el citado funcionario para su ingreso por el Diario.

#### **Artículo 15°.- Formalidad de la solicitud de inscripción**

La solicitud de inscripción se formula por escrito, en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, acompañando copia simple del documento de identidad del presentante, con la constancia de haber sufragado en las últimas elecciones o haber solicitado la dispensa respectiva.

Tratándose de solicitudes presentadas por dependientes debidamente acreditados por Notarios o entidades públicas, no se requerirá acompañar la copia simple del documento de identidad de éstos.

Corresponde al funcionario encargado de la recepción de los títulos, la verificación de que el presentante haya sufragado en las últimas elecciones, obtenido la dispensa respectiva o de que no se encuentre obligado a sufragar.

Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. En este caso, el usuario imprimirá su huella digital en el formato de solicitud de inscripción.

En el supuesto de presentación masiva de solicitudes de inscripción efectuada por entidades encargadas de programas de titulación, formalización o saneamiento de propiedad, no se requerirá la presentación del formato de solicitud de inscripción. En estos casos, bastará que la rogatoria de inscripción masiva sea formulada mediante oficio, acompañando en medio magnético los datos que correspondan a los títulos presentados.

#### **Artículo 16.- Presentación a través de medios informáticos**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá autorizar a las Oficinas Registrales que cuenten con sistemas de archivo compatibles, la presentación de títulos mediante el uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos. El archivo de los títulos se realizará conforme a las técnicas propias del sistema.

#### **Artículo 17°.- Requisitos de admisibilidad**

Está prohibido rechazar de plano una Solicitud de Inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no

abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15°.

#### **Artículo 18.- Horario de presentación**

Tendrá validez la presentación de títulos que se efectúe dentro del horario establecido por el Jefe de la Oficina Registral para el ingreso de los títulos en el diario. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria, el horario podrá ser ampliado por el citado funcionario, de lo cual se dejará constancia en el Diario.

#### **Artículo 19.- Asiento de presentación**

Los asientos de presentación se extenderán en el Diario por riguroso orden de ingreso de cada título.

El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la Solicitud de Inscripción. Complementariamente podrán obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud.

En los casos previstos en el Artículo 14, el asiento de presentación se extenderá en mérito a los datos contenidos en el Oficio y en el documento remitidos por la autoridad correspondiente.

La presentación masiva de títulos se regulará por las normas establecidas en los reglamentos especiales.

#### **Artículo 20°.- Presentación simultánea de títulos conexos**

Se podrán presentar simultáneamente títulos conexos referidos a registros de distinta naturaleza, siempre que éstos sean de competencia de la misma Oficina Registral, en cuyo caso se extenderá un solo asiento de presentación.

La Jefatura de cada órgano desconcentrado dictará las normas necesarias para la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior.

#### **Artículo 21.- Presentación de solicitudes de inscripción o publicidad en Oficinas Registrales no competentes**

Cuando las solicitudes de inscripción se formulen en Oficinas Registrales no competentes para la inscripción del acto o derecho y dicha inscripción sea de competencia de otra Oficina Registral, aquéllas actuarán como Oficinas



Receptoras, salvo que la Oficina de Destino se encuentre en la misma provincia que la Oficina Receptora.

Lo dispuesto en el párrafo anterior también se aplica, cuando las solicitudes de publicidad se formulen en Oficinas Registrales distintas a aquellas que conservan en su archivo la información solicitada.

#### **Artículo 22°.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino**

Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se generará, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la Oficina de Destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado. La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud se realizará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N° 009-2004-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 330-2004-SUNARP/SN.

#### **Artículo 23°.- Contenido del asiento de presentación**

Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la Oficina del Diario. El asiento contendrá, bajo responsabilidad del funcionario encargado de extender el mismo, los siguientes datos:

- a) Fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentación;
- b) Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace en nombre de un tercero distinto al adquirente del derecho o al directamente beneficiado con la inscripción solicitada, se indicará, además, el nombre y el número de su documento de identidad o, en su caso, la denominación o la razón social, según corresponda.
- c) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, cargo y nombre del Notario o funcionario que los autorice o autentique;
- d) Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar;
- e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;
- f) Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica. En el

Registro de Propiedad Vehicular se indicará, además, el número de la Placa Nacional Única de Rodaje o de la serie y motor, según el caso;

- g) Registro y Sección al que corresponda el título, en su caso;
- h) En el caso del Registro de Propiedad Inmueble, la indicación del distrito o distritos en que se encuentre ubicado el bien o bienes materia del títulos inscribible;
- i) Indicación de los documentos que se acompañan al título.

#### **Artículo 24°.- Garantía de inalterabilidad del Diario**

Las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, si por error se generara un asiento de presentación en un Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina Diario procederá a su cancelación dejando constancia de la misma en el Diario y dando cuenta al Jefe de la Zona Registral del que depende y, en su caso, comunicando simultáneamente al responsable de la Oficina Diario de la Zona Registral en cuyo Diario se extendió erróneamente el asiento de presentación. Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.

#### **Artículo 25.- Vigencia del asiento de presentación**

El asiento de presentación tiene vigencia durante treinta y cinco (35) días, a partir de la fecha del ingreso del título, contados conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de este Reglamento. Dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos. Se admitirá la subsanación o el pago de mayor derecho hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento. Los últimos cinco días se utilizarán para extender el asiento de inscripción respectivo, de ser el caso.

#### **Artículo 26°.- Títulos pendientes incompatibles**

Durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.

#### **Artículo 27°.- Prórroga de la vigencia del asiento de presentación**

El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28°.

El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucran a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla.

#### **Artículo 28°.- Prórroga automática**

Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos:

- a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 151°, 161°, 162° y 164° o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo;
- b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27°. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.

#### **Artículo 29°.- Suspensión del plazo de vigencia del asiento de Presentación.**

Se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación en los casos siguientes:

- a) Cuando no se puede inscribir o anotar preventivamente un título, por estar vigente el asiento de presentación de uno anterior referido a la misma partida registral y el mismo resulte incompatible. La suspensión

concluye con la inscripción o caducidad del asiento de presentación del título anterior;

- b) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por encontrarse en procedimiento de reconstrucción la partida registral respectiva. La suspensión concluirá con la reconstrucción de la partida o al vencimiento del plazo fijado para ella;
- c) Cuando se produzca el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 123° de este Reglamento. La suspensión concluirá con la reproducción o reconstrucción del título archivado o al vencimiento del plazo fijado para ella.
- d) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título incompatible con otro cuya prioridad fue reservada a través del bloqueo, hasta que caduque éste o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada.

La suspensión opera desde la comunicación efectuada por el Registrador mediante la correspondiente esquila, la que debe contener además, si fuera el caso, la referencia a los defectos subsanables o insubsanables de que adoleciera el título.

Durante el periodo de suspensión podrá admitirse el reingreso del título, el que será derivado al Registrador correspondiente una vez desaparecida la causal de suspensión. Sin perjuicio de ello, el presentante del título podrá solicitar la reconsideración de la suspensión a través de la Oficina de Trámite

Documentario o la que haga sus veces, la que será derivada de inmediato al Registrador, quien la resolverá en el plazo de tres días, bajo responsabilidad.

De presentarse recurso de apelación, este deberá comprender, de ser el caso, los defectos detectados y la suspensión del título.

Desaparecida la causal de suspensión, el Registrador procederá a extender el asiento de inscripción o a calificar el título reingresado, según corresponda.

### **Artículo 30°.- Anotación de la prórroga o suspensión**

La prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación, o la suspensión de su cómputo, se hará constar en el Diario.

## **TÍTULO IV**

## **CALIFICACION**

### **Artículo 31°.- Definición**

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

### **Artículo 32°.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de

Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;

- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales e) y f) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil.

### **Artículo 33°.- Reglas para a la calificación registral**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

- a) En la primera instancia:
  - a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.
  - a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las

partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

- Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que se hubieren subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.
- Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito, se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de presentación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiera retirado los documentos que forman parte del título.

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a.3) Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

b) En la segunda instancia

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c), el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo. Sin embargo, podrá dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará al Superintendente Adjunto que convoque a un Pleno Extraordinario para que se discuta la aprobación del criterio establecido anteriormente o se adopte el nuevo criterio. En este último caso, la Resolución que adopte el nuevo criterio tendrá el carácter de precedente de observancia obligatoria.

- c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:
  - c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42° de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.
  - c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derechos cuya inscripción se solicita.
  - c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existían al calificarse el título primigenio.

#### **Artículo 34.- Abstención en la calificación**

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

- a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas;
- b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimientos judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;
- c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el títulos materia de inscripción;
- d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.



De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del Registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

### **Artículo 35.- Abstención voluntaria**

Por razones debidamente motivadas, no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral, puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad administrativa inmediata superior que se le aparte del conocimiento de determinado título. La autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del título correspondiente.

### **Artículo 36.- Tacha por falsedad documentaria**

Cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso, derivando copia del documento o documentos al archivo del Registro.

Asimismo, informará a la autoridad administrativa superior, acompañando el documento original a fin de que se adopten las acciones legales pertinentes.

### **Artículo 37°.- Plazos para la calificación y reingreso de títulos**

Las tachas sustantivas, observaciones y liquidaciones a los títulos se formularán dentro de los siete primeros días de su presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso. En este último caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 39°.

Tratándose de rectificaciones ocasionadas por error del Registrador, éstas se atenderán preferentemente en el mismo día, sin exceder en ningún caso del plazo de tres días contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

El Gerente Registral de la Sede Central en el ámbito nacional, y los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en el ámbito de la competencia de la Zona o del Registro que tengan a su cargo, según corresponda, podrán establecer plazos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Dichos plazos podrán discriminar entre Registros, actos inscribibles y Oficinas Registrales. Asimismo, deberán establecer plazos preferentes y

especiales para atender títulos que fueron tachados en una oportunidad anterior por caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores serán responsables por el cumplimiento de los plazos señalados en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a la extensión o complejidad del título, u otra causa justificada. Los Gerentes Registrales deben ejecutar las acciones orientadas a verificar el cumplimiento de plazos a cargo de los Registradores dando cuenta a la Jefatura Zonal para los fines pertinentes.

El reingreso para subsanar una observación o el pago del mayor derechos registral se admitirá hasta el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación. Vencido dicho plazo se rechazarán de plano.

Los últimos cinco (5) días del asiento de presentación se utilizarán únicamente para la calificación del reingreso y, en su caso, para extender los asientos de inscripción, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 13 y 144 de este Reglamento.

#### **Artículo 38.- Reingreso de mandatos judiciales**

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.

#### **Artículo 39°.- Forma y motivación de la denegatoria**

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33°.

#### **Artículo 40°.- Observación del título**

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

#### **Artículo 41.- Liquidación definitiva**

El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

#### **Artículo 42°.- Tacha sustantiva**

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36°. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65°.

#### **Artículo 43.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.**

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones

advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tachadura correspondiente.

En el texto de la tachadura se precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

#### **Artículo 44°.- Notificación de tachaduras y observaciones**

Las esquelas de tachaduras y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación.

Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.

#### **Artículo 45.- Notificación de tachadura de resoluciones judiciales**

La tachadura 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.

### **TÍTULO V**

#### **INSCRIPCIONES**

##### **CAPÍTULO I**

#### **INSCRIPCIONES**

#### **Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante.**

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

### **Artículo 47°.- Forma de extensión de los asientos de inscripción**

Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos a que se refiere el artículo 5°.

Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

### **Artículo 48.- Técnica de inscripción**

Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.

#### **Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral**

En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos.

#### **Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho material de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

#### **Artículo 51.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial**

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

#### **Artículo 52.- Asiento extendido en mérito de resolución administrativa**

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el Artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

#### **Artículo 53.- Asiento extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero**

El asiento de inscripción de títulos que contengan instrumentos otorgados en el extranjero contendrá, además de los datos señalados en el Artículo 50, la indicación del Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél.

#### **Artículo 54.- Anotación de inscripción**

Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza.

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales.

#### **Artículo 55°.- Plazo de inscripción**

Las inscripciones se practicarán, si no existiesen defectos u otras circunstancias debidamente acreditadas, dentro de los siete días siguientes a la fecha del asiento de presentación o dentro de los cinco días siguientes al reingreso del título y siempre dentro del plazo de vigencia de dicho asiento.

### **CAPÍTULO II**

#### **DUPLICIDAD DE PARTIDAS**

##### **Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

##### **Artículo 57°.- Funcionario competente**

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

#### **Artículo 58°.- Duplicidad de partidas idénticas**

Cuando 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.

Cuando 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 aquella cuyo número correlativo sea el mayor.

En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

#### **Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles**

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

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



Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, 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 la 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 cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo

que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, 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 formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

#### **Artículo 61°.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas**

Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta.

#### **Artículo 62°.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas.**

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60°, el Jefe del Área de Informática, a solicitud de la Gerencia Registral correspondiente, procederá a incorporar en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Se anote en la partida respectiva la Resolución de la Gerencia Registral que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad;

- b) El Gerente Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333;
- c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 63°;
- d) El Gerente Registral disponga su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

#### **Artículo 63°.- Superposición parcial y eventual desmembración.**

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 comprenda parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afectada 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.

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 reducido el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

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.

### **CAPÍTULO III ANOTACIONES PREVENTIVAS**

#### **Artículo 64.- Definición**

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

### **Artículo 65°.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva**

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

### **Artículo 66°.- Procedencia y plazo de la anotación preventiva**

La anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65° procede únicamente en el Registro de Propiedad Inmueble y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019° del Código Civil.

Dicha anotación se extiende a solicitud de parte luego de formulada la correspondiente observación y tiene una vigencia de un año, contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Vencido dicho plazo caduca de pleno derecho. En estos supuestos, al extender la anotación preventiva, el Registrador deberá consignar expresa y claramente dicho carácter, el defecto que motiva su extensión, el plazo de caducidad, la indicación de que vencido el mismo la anotación no surtirá ningún efecto y cualquier otra precisión que impida que los terceros sean inducidos a error.

En el supuesto del literal c) del artículo 65°, la anotación preventiva sólo procede cuando se haya acreditado el derecho no inscrito del otorgante a la fecha del asiento de presentación, mediante el respectivo contrato con firmas legalizadas notarialmente. En defecto de éste, se podrá presentar copia legalizada notarialmente del respectivo contrato o la declaración jurada del solicitante, en el sentido que el otorgante del acto adquirió su derecho del titular registral. En estos casos, el Registrador notificará al titular registral que se ha practicado la anotación preventiva. En cualquier momento durante la vigencia de la anotación preventiva, el titular registral podrá solicitar su cancelación, debiendo contener su solicitud la declaración jurada con firmas legalizadas notarialmente en el sentido que él no realizó transferencia alguna a favor del otorgante del acto o derecho anotado. Por el sólo mérito de esta

solicitud, el Registrador procederá a cancelar la anotación preventiva, aún cuando no hubiera transcurrido el plazo de un (01) año a que se refiere el artículo anterior.

No procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza. Tampoco procede la anotación preventiva a que se refiere este artículo, en los supuestos de tacha sustantiva señalados en el artículo 42°, ni cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexiste a la fecha del asiento de presentación del título.

#### **Artículo 67.- Efectos no excluyentes de la anotación preventiva**

La existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario.

#### **Artículo 68°.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

#### **Artículo 69.- Anotación preventiva de resoluciones judiciales**

Las anotaciones preventivas que procedan de resolución judicial se extienden sin perjuicio de que hayan sido impugnadas dentro del procedimiento, salvo disposición en contrario.

#### **Artículo 70.- Indicación del plazo de vigencia**

Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión.

### **CAPÍTULO IV**

### **REGULARIZACIÓN DE FIRMA DE ASIENTOS Y ANOTACIONES DE INSCRIPCIÓN**

#### **Artículo 71.- Regularización de asientos sin firma**

Si al momento de calificar un título o con ocasión de la solicitud de publicidad registral formal, el Registrador advierte que uno o más asientos de la partida o partidas correspondientes no se encuentran suscritos, deberá verificar en el archivo si la anotación de inscripción puesta en el título que dio mérito a

esos asientos se encuentra suscrita. De ser así, procederá a extender un asiento de regularización, indicando el asiento que se regulariza y el nombre del Registrador que extendió la inscripción. En caso contrario deberá seguirse el procedimiento señalado en el Artículo 73 del presente Reglamento.

#### **Artículo 72.- Regularización de anotaciones de inscripción sin firma.**

Tratándose de casos en que la anotación de inscripción puesta al título que le dio mérito se encuentre sin firma, el Registrador procederá a suscribirla si el o los asientos de la partida o partidas correspondientes se encuentran firmados, siempre y cuando se verifique que el título guarda relación con los datos consignados en el o los asientos respectivos, además que no existan elementos suficientes que determinen que su inscripción haya sido denegada.

#### **Artículo 73.- Procedimiento especial de regularización**

Cuando la anotación de inscripción puesta en los títulos que dieron mérito a la misma así como sus respectivos asientos no se encuentren suscritos por el Registrador, tales hechos deberán ponerse en conocimiento de la Gerencia Registral respectiva, a efecto de que ésta oficie al notario, funcionario o autoridad que corresponda e inclusive el usuario, solicitándole que proporcione al Registro, el original o la copia certificada de la anotación de inscripción firmada por el Registrador.

Previa verificación del documento, a que se refiere el párrafo precedente, la Gerencia emitirá la resolución que autorice la suscripción de la anotación de inscripción y del asiento respectivo. Dicha resolución, conjuntamente con la copia certificada de la anotación de inscripción, se anexarán al título archivado respectivo.

En caso de que no pudiera obtenerse el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refieren los párrafos precedentes, no procederá la regularización. En dicho supuesto, el usuario podrá solicitar la calificación del título archivado como si se tratara de una nueva presentación.

#### **Artículo 74.- Responsabilidad**

La responsabilidad que se derive de los asientos registrales y anotaciones de inscripción materia de regularización, recaerá en el Registrador que en su oportunidad incurrió en la omisión de suscripción.

### **TÍTULO VI**

### **LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN**

### **Artículo 75.- Definición de inexactitud registral**

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

### **Artículo 76.- Procedencia de la rectificación**

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

### **Artículo 77.- Solicitud de rectificación**

Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el Artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.

### **Artículo 78.- Forma de la rectificación**

Todo error deberá rectificarse mediante un nuevo asiento que precise y enmiende claramente el error cometido.

Las omisiones se rectificarán con la extensión de un asiento en el que se precise el dato omitido o la circunstancia de no haberse extendido en su oportunidad.

### **Artículo 79.- Rectificación de asientos conexos**

Rectificado un asiento, se rectificarán también los demás asientos que hubieran emanado del mismo título, aunque se hallen en otras partidas, si estas contuvieran el mismo error.

### **Artículo 80.- Clases de error**

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

### **Artículo 81.- Error material y error de concepto**

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

### **Artículo 82.- Rectificación de error material**

Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente.

### **Artículo 83.- Traslado de asiento**

Cuando se haya extendido un asiento en una partida o un rubro distinto de aquél en el cual debió haberse practicado, se procederá a su traslado a la partida o rubro que le corresponda. Asimismo, se extenderá una anotación en la partida del asiento trasladado, con la indicación del número de asiento y partida en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado. Sin embargo, no procederá dicha rectificación, cuando existan obstáculos en la partida en la que debió haberse extendido el asiento, que determinen la incompatibilidad del traslado.



#### **Artículo 84.- Rectificación de error de concepto**

La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

#### **Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

#### **Artículo 86.- Vigencia de la rectificación**

La rectificación surtirá efecto desde la fecha de la presentación del título que contiene la solicitud respectiva. En los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice.

#### **Artículo 87.- Derechos adquiridos por terceros**

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

#### **Artículo 88.- Derechos registrales en rectificaciones**

Las rectificaciones de errores estarán afectas al pago de derechos registrales, excepto cuando los errores sean imputables al Registro, en cuyo caso, no devengarán el pago del derecho registral respectivo.

#### **Artículo 89.- Constancia de falta de conclusión del asiento**

En aquellos Registros en los que los asientos registrales, de acuerdo con los supuestos de excepción previstos en este Reglamento, no se extiendan en partidas electrónicas, los errores que se cometan antes de concluirse con su extensión no pueden salvarse con enmiendas, raspaduras o interpolaciones.

En dichos casos, se dejará constancia de su invalidez con la frase "El presente texto no ha sido concluido ni constituye asiento registral por lo que carece de valor".

#### **Artículo 90.- Competencia del órgano jurisdiccional**

Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales.

Consecuentemente, no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

### **TÍTULO VII**

#### **EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS**

##### **Artículo 91.- Extinción de inscripciones**

Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.

##### **Artículo 92.- Extinción de anotaciones preventivas**

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

##### **Artículo 93.- Clases de cancelación**

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser de carácter total o parcial.

##### **Artículo 94.- Supuestos de cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas**

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derechos inscritos;
- b) Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido;

- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento;
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por mandato de la Ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella;
- e) Cuando por disposición especial se establezcan otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes.

#### **Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria**

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

#### **Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción**

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

#### **Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación**

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el Artículo 2014 del Código Civil.

Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.

#### **Artículo 98.- Acreditación de la extinción del derecho**

La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho.

#### **Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título**

La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

#### **Artículo 100.- Procedencia de la cancelación parcial**

La cancelación parcial de las inscripciones y anotaciones preventivas procede cuando el derecho inscrito o anotado se reduce o modifica.

#### **Artículo 101.- Mandato judicial de cancelación**

Cuando se requiera la intervención del titular del derecho para que proceda la cancelación del asiento y aquél no consintiere en ella, el interesado podrá solicitarla judicialmente.

#### **Artículo 102.- Cancelación de asientos extendidos por mandato judicial**

Las inscripciones o anotaciones preventivas extendidas en virtud de mandato judicial se cancelarán sólo por otro mandato judicial, sin perjuicio de lo señalado en el literal d) del Artículo 94 de este Reglamento.

#### **Artículo 103.- Extinción de pleno derecho**

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

#### **Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos**

Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

#### **Artículo 105.- Contenido del asiento de cancelación**

El asiento de cancelación de toda inscripción o anotación preventiva, debe expresar:

- a) El asiento que se cancela;
- b) El acto o derecho que por la cancelación queda sin efecto;
- c) La causa de la cancelación; salvo cuando se trate de garantías reales, en cuyo caso, a efectos de cancelar el asiento respectivo, bastará la sola manifestación de voluntad en ese sentido del titular de tal garantía real;

- d) En los casos de cancelación parcial, debe precisarse además la reducción o modificación realizada;
- e) Los demás requisitos señalados en el Artículo 50 y siguientes, en cuanto le sean aplicables.

#### **Artículo 106.- Nulidad del asiento de cancelación**

La cancelación de una inscripción o anotación preventiva es nula, cuando no expresa los requisitos señalados en el Artículo 105 y su rectificación no sea posible con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de éste Reglamento.

#### **Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez**

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

### **TÍTULO VIII**

#### **ARCHIVO REGISTRAL**

##### **CAPÍTULO I**

#### **CONTENIDO DEL ARCHIVO REGISTRAL Y SU CONSERVACIÓN**

#### **Artículo 108°.- Documentos que integran el archivo registral**

El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7°, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.

En el supuesto del literal b) corresponderá al Registrador, bajo responsabilidad, remitir al Archivo Registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él.

En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el Gerente Registral competente emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos. Dicha Resolución se anexará a éste.

Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el Registrador, de considerar procedente el pedido, procederá a la devolución sin necesidad de resolución previa. La emisión de la resolución a que se refiere el párrafo anterior no impide la devolución.

#### **Artículo 109.- Custodia de libros antiguos**

Las Oficinas Registrales mantendrán en custodia los antiguos libros de censos, tributos y gravámenes perpetuos, así como de hipotecas y otros que se llevaban conforme a la diversa legislación que ha normado los Registros Públicos.

#### **Artículo 110.- Copias de respaldo de los documentos del archivo registral**

Las oficinas registrales, deberán conservar copias de respaldo de los documentos del archivo registral, utilizando cualquier forma de reproducción que garantice su intangibilidad.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, dictará las disposiciones necesarias para la implementación progresiva de lo establecido en el párrafo precedente y establecerá cuáles serán los documentos que necesariamente deberán contar con copias de respaldo.

#### **Artículo 111.- Prohibición de salida de documentos del archivo registral**

Los documentos del archivo registral permanecerán siempre en las Oficinas Registrales respectivas, no pudiendo ser trasladados a otro lugar, salvo cuando la autoridad judicial lo requiera o lo disponga la jefatura de la oficina registral por razones debidamente justificadas.

#### **Artículo 112.- Lugar de realización de diligencias referidas a los documentos del archivo registral**

La exhibición, pericia, cotejo o cualquier otra diligencia, referida a los documentos del archivo registral, ordenada por el Poder Judicial o el

Ministerio Público, se realizará en la sede de la Oficina Registral donde se conserven los documentos correspondientes.

Excepcionalmente, cuando la autoridad judicial determine que por razones técnicas o de otra índole no pueda efectuarse la diligencia en la sede de la Oficina Registral respectiva, la diligencia se realizará fuera de ella. Para tal efecto, el Registrador o el funcionario designado, trasladará personalmente el o los documentos requeridos para que se practique la diligencia, procediendo a su inmediata devolución al concluir ésta.

En caso de no existir copia de seguridad o microarchivo del instrumento, antes de efectuar el traslado a que se refiere el párrafo anterior, se procederá a obtener copias certificadas del documento, formando un duplicado del título requerido, al cual se adjuntará el mandato respectivo.

#### **Artículo 113°.- Forma de archivar los títulos**

Los documentos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 108° del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micrograbación.

#### **Artículo 114.- Preservación de documentos en peligro de deterioro**

Cuando se deterioren determinadas fojas de los libros o fichas de inscripción y las mismas no se encuentren digitalizadas o reproducidas y exista el peligro de que desaparezca su contenido, se procederá a transcribirlas a nuevas partidas.

En la partida nueva se dejará constancia del hecho de la transcripción y del tomo y folio en que corre la inscripción primitiva.

### **CAPÍTULO II REPRODUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE PARTIDAS Y TÍTULOS ARCHIVADOS**

#### **Artículo 115.- Ámbito de aplicación**

Las normas contenidas en el presente capítulo, serán de aplicación sólo en aquellos casos en los que las partidas registrales no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos. Las copias de respaldo de dichos

microarchivos en medios que aseguren su integridad e inalterabilidad, tienen el mismo valor y efectos legales que aquéllos.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos autorizará, en el ámbito nacional, la sustitución del archivo registral por microarchivos.

#### **Artículo 116.- Reproducción de partida registral**

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de una partida registral, deberá poner en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente dicha circunstancia, a efecto de que ésta disponga las acciones que permitan establecer si dicha partida cuenta con un duplicado, así como la búsqueda en el Diario de los títulos presentados con relación a la misma.

Ejecutadas las acciones indicadas en el párrafo anterior, y siempre que se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información referente a la misma, la Gerencia Registral ordenará la reproducción de la partida registral, extendiéndose los asientos respectivos en la forma prevista en el Artículo 48 de este Reglamento.

La reproducción estará a cargo del Registrador designado por dicha Gerencia, el mismo que deberá ejecutarla dentro de los diez días siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que la ordena, dejando constancia que se trata de una reproducción de la partida registral original.

#### **Artículo 117.- Reconstrucción de partidas**

En los casos en que la Gerencia Registral, luego de realizadas las acciones previstas en el primer párrafo del artículo anterior, no cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, ordenará el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida. En la resolución, que a tal efecto se expida, se designará al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción y se dispondrá la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación.

Adicionalmente, se ordenará la utilización de mecanismos de publicidad que la Oficina Registral considere pertinentes, tales como la colocación de avisos en los lugares más visibles de la oficina, medios electrónicos públicos u otros que permitan dar a conocer dicho procedimiento a los interesados, los que se mantendrán durante todo el período de reconstrucción.

Las publicaciones mencionadas en los párrafos precedentes, deberán precisar la pérdida o destrucción producida, los datos que permitan el mejor conocimiento de las inscripciones materia de reconstrucción y la



convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de las partidas perdidas o destruidas.

Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Gerencia podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción.

#### **Artículo 118.- Plazo de la reconstrucción e inscripciones provisionales**

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.

Los asientos provisionales a que se refiere el párrafo precedente, no gozan de los efectos inherentes a las inscripciones, teniendo carácter meramente informativo.

#### **Artículo 119.- Conclusión y efectos del procedimiento de reconstrucción**

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, la Gerencia correspondiente declarará concluido el procedimiento y adoptará alguna de las siguientes acciones:

- a) Convertir en definitivos los asientos provisionales extendidos durante el procedimiento, previo reordenamiento de acuerdo a su presentación por el Diario, en su caso. Dicha conversión sólo procederá cuando se cuente con todos los asientos que integran la partida. La conversión implica que la partida ha quedado reconstruida;
- b) Prorrogar indefinidamente la vigencia de los asientos provisionales extendidos durante dicho procedimiento, en caso no sea posible acreditar que los asientos provisionales constituyen la totalidad de los que integran la partida materia de reconstrucción. En este supuesto, el procedimiento concluirá sin que se reconstruya la partida;
- c) Dar por concluido el procedimiento sin haber reconstruido la partida, al no haberse podido extender ningún asiento provisional durante el procedimiento.

En los supuestos de los literales a) y b) se ordenará además, que se extienda la anotación que publicite la conclusión del procedimiento en la partida correspondiente.

Para efectos de la calificación, las situaciones previstas en los literales b) y c) se considerarán como obstáculos insalvables.

#### **Artículo 120°.- Conclusión anticipada del procedimiento**

Sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores, la Gerencia podrá disponer la conclusión anticipada del procedimiento de reconstrucción, cuando advierta de manera indubitable que se cuenta con todas las inscripciones de la partida materia de reconstrucción, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el literal a) del artículo precedente.

Asimismo, dispondrá la conclusión del procedimiento y el archivamiento de lo actuado, si encontrándose el procedimiento en trámite apareciera la partida objeto de reconstrucción.

#### **Artículo 121.- Reconstrucción con posterioridad al vencimiento del plazo**

No obstante haber concluido el procedimiento, sin que haya sido posible reconstruir la partida registral correspondiente, puede ordenarse la reconstrucción con posterioridad, cuando surjan elementos que permitan determinar de manera indubitable que se cuenta con toda la información de la partida registral, siendo de aplicación lo dispuesto en el literal a) del Artículo 119 del presente Reglamento.

#### **Artículo 122°.- Reproducción del título archivado**

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener en su poder la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva.

Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos

pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

### **Artículo 123°.- Reconstrucción de títulos archivados**

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (06) meses contados desde la fecha en que fue emitida la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante. Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Gerencia emitirá la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impedirá que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del títulos respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procederá a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispondrá la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emitirá la observación correspondiente, en cuyo caso, procederá la suspensión a que se refiere el literal c) del artículo 29 de este Reglamento, por un plazo de seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de que pueda disponerse la reproducción o, en su

caso, la reconstrucción del título archivado faltante. Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procederá la tacha del título presentado.

#### **Artículo 124.- Responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción**

En forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, la Gerencia informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

#### **Artículo 125.- Reconstrucción en la vía judicial**

En los casos que no sea posible reconstruir la partida o título archivado, conforme al procedimiento señalado en los artículos precedentes, los interesados podrán recurrir al Juez competente.

#### **Artículo 126.- Impugnaciones**

Las impugnaciones a las resoluciones que se emitan en el procedimiento de reconstrucción se registrarán de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento administrativo.

## **TÍTULO IX PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS**

#### **Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro**

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

- a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
- b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;

- c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;
- d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

#### **Artículo 128.- Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad**

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

#### **Artículo 129.- Manifestación de los documentos del archivo registral**

La manifestación se realizará:

- a) Tratándose de partidas electrónicas mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las instalaciones de las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos;
- b) En los casos de partidas, contenidas en tomos, que no hayan sido sustituidas por el sistema de microarchivos, así como de los títulos archivados o en trámite, en el local de la Oficina Registral respectiva y en presencia del personal expresamente facultado para ello. Está prohibido doblar las hojas, poner anotaciones o señales, o realizar actos que puedan alterar la integridad de éstos;
- c) Con la entrega de copia simple de la ficha o con la impresión de las partidas electrónicas visualizadas o de los índices que organizan los Registros.

#### **Artículo 130.- Solicitud de Certificados**

Los certificados se expedirán a petición escrita, mediante formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en los cuales se precisará el nombre y apellidos del solicitante, la naturaleza del certificado requerido, los datos de inscripción de la partida registral y la información que permita identificar el acto o actos cuya publicidad se solicita.

#### **Artículo 131°.- Clases de certificados y denegatoria de expedición de copia literal**

Los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, serán de las siguientes clases:

- a) Literales: Los que se otorgan mediante la copia o impresión de la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que dieron mérito para extenderlos;
- b) Compendiosos: Los que se otorgan mediante un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales, los que podrán referirse a los gravámenes o cargas registradas, a determinados datos o aspectos de las inscripciones.

Los certificados señalados en los literales precedentes podrán ser emitidos por Registradores Públicos o Certificadores debidamente autorizados.

Son Certificadores debidamente autorizados aquellos funcionarios o servidores públicos, que la Jefatura del Órgano Desconcentrado respectivo designe expresamente para realizar la función de expedir los certificados a los que se refiere este artículo.

La designación del Certificador precisará si el mismo queda autorizado para emitir sólo certificados literales o ambas clases de certificados. En este segundo caso, el funcionario o servidor público designado deberá contar con título de abogado y se le denominará Abogado Certificador.

No se otorgará copia literal de los documentos a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 108°.

### **Artículo 132°.- Certificados Compendiosos**

Están comprendidos dentro de los certificados compendiosos a que se refiere el literal b) del artículo anterior, entre otros, los siguientes:

- a) Certificados positivos: Los que acreditan la existencia de determinada inscripción. También, de acuerdo a la solicitud del interesado, pueden brindar información detallada;
- b) Certificados negativos: Los que acreditan sólo la inexistencia de determinada inscripción;
- c) Certificados de vigencia: Los que acreditan la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición;
- d) Certificados de búsqueda catastral: Los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia o no de superposición de áreas.

### **Artículo 133.- Forma de los Certificados**

Los certificados se expedirán utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, o cualquier otro medio idóneo de reproducción, con la indicación del día y hora de su expedición, debiendo ser autorizados por el Registrador o Certificador debidamente autorizado.

### **Artículo 134.- Obligación de aclarar la certificación**

En todos los casos en que la certificación sobre determinados asientos, puede inducir a error respecto al contenido de la partida, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, está en la obligación de aclararla, haciendo la correspondiente explicación, en forma compendiosa o copiando literalmente lo que aparezca en otros asientos o partidas registrales.

### **Artículo 135.- Imposibilidad de certificación compendiosa**

Si el asiento o partida registral objeto de publicidad, mediante certificado compendioso, no ofreciera la suficiente claridad sobre su contenido, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá transcribir literalmente tales asientos o partidas.

### **Artículo 136.- Solicitud de aclaración del certificado**

En los casos en los que el interesado estuviera disconforme con el contenido del certificado expedido, podrá solicitar la aclaración respectiva en el caso del certificado compendioso.

Si la certificación fuese literal, sólo procederá la rectificación de la partida de acuerdo con el procedimiento establecido en el título VI de este Reglamento.

### **Artículo 137.- Plazo para expedir certificados**

Los certificados se expedirán dentro de los tres días de solicitados, salvo aquéllos que por su extensión u otra causa justificada requieran de un mayor plazo para su expedición, en cuyo caso, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, deberá dar cuenta al superior jerárquico.

### **Artículo 138.- Reclamo por retardo o denegatoria por expedición de certificados**

En caso que el Registrador o Certificador debidamente autorizado, retarde o deniegue indebidamente la expedición de los certificados o manifestación de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las Oficinas Registrales, los interesados podrán formular su reclamo ante el

Gerente Registral o, en su caso, ante el Gerente del Registro respectivo, el cual comprobado el retardo o denegatoria indebida, ordenará que se acceda a lo solicitado, sin perjuicio de adoptar las acciones correspondientes.

#### **Artículo 139.- Certificados con contenido inexacto**

Cuando los certificados a que se refiere este título no sean conformes o acordes, según el caso, con las partidas registrales, se estará a lo que resulte de éstas, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda determinarse respecto al Registrador o Certificador debidamente autorizado y demás personas que intervinieron en su expedición.

#### **Artículo 140°.- Efectos de la publicidad registral formal**

Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones preventivas vigentes en el Registro al tiempo de su expedición.

En los casos en los que en la partida registral existan anotaciones preventivas caducas que aún no hayan sido canceladas, deberá indicarse en el certificado que dichas anotaciones no surten ningún efecto ni enervan la fe pública registral por haberse extinguido de pleno derecho, sin perjuicio de su obligación de comunicar a la Gerencia Registral respectiva, a fin que disponga la extensión de los respectivos asientos de cancelación, de conformidad con el artículo 103°.

La existencia de títulos pendientes de inscripción no impide la expedición de un certificado, en cuyo caso éste debe contener la indicación de la existencia de título pendiente y las precisiones o aclaraciones correspondientes para no inducir a error a terceros sobre la situación de la partida registral.

En el supuesto previsto en el tercer párrafo del artículo 62°, los certificados deben contener la indicación de la existencia de duplicidad.

#### **Artículo 141.- Expedición de nuevo certificado por corrección**

De resultar procedente la rectificación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 136° de este Reglamento, el Registrador o Certificador debidamente autorizado, extenderá un nuevo certificado conteniendo la información correcta.

Este certificado no genera el pago de derechos registrales.

### **TÍTULO X**

#### **RECURSO DE APELACIÓN**

##### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**



### **Artículo 142°.- Procedencia del recurso de apelación**

Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

### **Artículo 143.- Personas legitimadas**

Están facultados para interponer el recurso de apelación:

- a) En el procedimiento registral, el presentante del título o la persona a quien éste represente;
- b) En los casos del literal b) del artículo 142°, el solicitante o la persona a quien éste represente;
- c) En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, las partes en dicho procedimiento o el tercero que se considere afectado;
- d) En el supuesto del literal d) del artículo 142°, el solicitante cuya petición ha sido denegada.

### **Artículo 144°.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142°, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;

En el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acto materia de impugnación.

#### **Artículo 145.- Requisitos de admisibilidad**

Son requisitos de admisibilidad del recurso:

- a) Indicación del Registrador ante quien se interpone el recurso;
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante o apoderado, si fuera el caso, para efectos de las notificaciones. El domicilio debe estar ubicado dentro del ámbito de la Oficina Registral correspondiente, salvo en el caso previsto por el Artículo 21 del presente Reglamento;
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título;
- d) Los fundamentos de la impugnación; el Lugar, fecha y firma del recurrente;
- e) La autorización de abogado colegiado, con su firma y la indicación clara de su nombre y número de registro, salvo en el caso que el apelante fuese Notario.

El recurso deberá estar acompañado del recibo de pago del derecho registral correspondiente y del título respectivo cuando el usuario lo hubiera retirado.

#### **Artículo 146.- Recepción del recurso de apelación**

El recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces. En ningún caso se admitirá la presentación de recursos de apelación a través del Diario o por la Oficina de Mesa de Partes.

#### **Artículo 147.- Verificación del contenido del recurso**

La Oficina de Trámite Documentario, o quien haga sus veces, verificará los requisitos establecidos en el Artículo 145. Si no se hubieran cumplido, esta Oficina está obligada a recibir los recursos bajo condición de ser subsanado el defecto u omisión en el plazo de dos días, anotándose en el escrito y en la copia dicha circunstancia. Subsanado el defecto u omisión advertido se considerará presentado el recurso desde la fecha inicial.

Transcurrido el plazo antes indicado sin que el defecto u omisión fuera subsanado, el recurso se tendrá por no presentado y será devuelto al interesado.

### **Artículo 148°.- Apelaciones en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos**

Para los recursos de apelación referidos a procedimientos de pago de cuotas en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, son de aplicación preferente las normas contenidas en su legislación especial, en la Ley del Procedimiento Administrativo General, en el Código Procesal Civil y, supletoriamente, las normas contenidas en este título.

## **CAPÍTULO II DESISTIMIENTO**

### **Artículo 149.- Clases de desistimiento**

El desistimiento en la segunda instancia registral puede ser:

- a) Del recurso;
- b) De la rogatoria, referido a los actos cuya inscripción se solicita.

Únicamente en el caso de desistimiento de la rogatoria, aquél puede ser parcial, lo que dará lugar a que el Tribunal Registral no se pronuncie respecto del acta objeto del desistimiento.

### **Artículo 150.- Formalidad del desistimiento**

El desistimiento deberá efectuarse mediante escrito, con firma legalizada notarialmente, y sólo procederá cuando se formule antes de expedirse la resolución respectiva.

En caso que el apelante fuese Notario, no será necesaria la legalización de su firma.

### **Artículo 151.- Efectos del desistimiento**

El desistimiento pone fin al procedimiento registral únicamente cuando se trata del desistimiento total de la rogatoria.

Tratándose del desistimiento del recurso, la prórroga del asiento de presentación a que se refiere el literal a) del Artículo 28 del presente Reglamento, se extenderá hasta 20 días adicionales contados desde la notificación de la correspondiente resolución.

## **CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA**

### **Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación**

Recibido el recurso, el Registrador procederá a efectuar la anotación de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral,

acompañado del título, en un plazo no mayor de seis (6) días contados desde la fecha de su recepción.

#### **Artículo 153.- Contenido de la anotación de apelación**

La anotación de apelación, a que se refiere el artículo anterior, debe consignar los siguientes datos:

- a) Número, fecha y acto o actos contenidos en el título al cual se refiere el recurso;
- b) Número y fecha de la Hoja de Trámite mediante la cual se interpuso el recurso;
- c) Fecha en que se realiza la anotación.

#### **Artículo 154.- Conformación del Tribunal Registral y asignación de expedientes**

Los Tribunales Registrales estarán conformados por Salas integradas por tres Vocales. El Presidente de cada Sala asignará los expedientes entre los miembros que la integran, los que intervendrán como ponentes en las apelaciones que les fueran asignadas.

#### **Artículo 155.- Informe Oral**

El apelante dentro de los primeros diez (10) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.

#### **Artículo 156°.- Ponencias, votación y resolución del recurso**

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones.

El Tribunal Registral se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarando improcedente o inadmisibles la apelación;

d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos.

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

#### **Artículo 157°.- Reemplazo de miembros del Tribunal en caso de recusación o abstención**

En los casos de recusación o abstención de alguno de los miembros del Tribunal Registral, el Superintendente Adjunto designará al Vocal o funcionario que sustituya a aquél.

En los casos de abstención o recusación de todos los integrantes de una Sala, designará la Sala que conocerá de la apelación en sustitución de aquélla.

#### **Artículo 158°.- Precedentes de observancia obligatoria**

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.

La Presidencia del Tribunal Registral es responsable de la implementación de un sistema que identifique claramente las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus Resoluciones.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, deben publicarse en el diario oficial “El Peruano” y en la página web de la SUNARP

mediante Resolución del Superintendente Adjunto, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

#### **Artículo 159°.- Plazo de expedición y notificación de Resoluciones**

Toda Resolución emitida por una de las Salas del Tribunal Registral se expedirá, bajo responsabilidad, en el plazo de treinta (30) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal, salvo que por causa debidamente justificada la respectiva Sala requiera de un plazo mayor, en cuyo caso deberá solicitar a la Presidencia del Tribunal Registral la ampliación correspondiente antes de vencerse el plazo antes señalado.

Las Resoluciones del Tribunal Registral se notificarán al apelante de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Procedimiento Administrativo General. La copia de la resolución materia de notificación será certificada por el Presidente de la Sala respectiva.

En el caso en que la resolución deje sin efecto todas las observaciones y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, simultáneamente a la notificación citada en el párrafo anterior, se remitirá el título al Registrador Público competente, acompañando copia certificada de la resolución.

### **CAPÍTULO IV EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES**

#### **Artículo 160.- Resolución que ordena la inscripción**

Cuando el Tribunal Registral ordene la inscripción del título y los derechos registrales se encuentren íntegramente pagados, el Registrador procederá a extender los asientos respectivos, en un plazo de dos (2) días.

Por excepción, tratándose de asientos cuya complejidad y amplitud no permitan su extensión inmediata, el registrador tendrá un plazo de diez (10) días desde la recepción de la resolución para efectuar la inscripción.

#### **Artículo 161.- Plazo para el reintegro de derechos registrales**

Si los derechos registrales no se encuentran íntegramente pagados, el interesado tendrá (10) días, contados desde la notificación del requerimiento realizado por el Registrador, para cumplir con el reintegro respectivo.

Efectuado el reintegro, el Registrador tendrá cinco (5) días para extender los asientos de inscripción. Si no se hubiera efectuado el reintegro dentro de los diez días señalados, caducará la vigencia del asiento de presentación.

Los plazos señalados en el párrafo anterior, también se aplicarán para el reintegro de derechos registrales cuando habiéndose efectuado la apelación respecto de la liquidación efectuada por el Registrador, el Tribunal Registral ordene el pago de un mayor derecho.

#### **Artículo 162°.- Plazos para subsanar nuevos defectos y apelación de nuevas observaciones**

Cuando el Tribunal Registral confirme la observación u observaciones formuladas por el Registrador o advierta nuevos defectos subsanables u obstáculos salvables que emanen de la partida conforme a los supuestos de excepción previstos en los literales c.2 y c.3 del artículo 33°, el interesado tendrá quince (15) días, contados desde la notificación de la resolución respectiva, para cumplir con subsanar dichos defectos u obstáculos y, en su caso, efectuar el pago del mayor derecho. Cumplido dicho requerimiento, el Registrador tendrá cinco (05) días para extender los asientos de inscripción.

En el caso de no haberse subsanado las deficiencias advertidas o no haberse pagado el reintegro respectivo dentro de los quince días a que se refiere el párrafo anterior, los documentos integrantes del título presentado se pondrán a disposición del interesado, quien podrá retirarlos bajo cargo, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 164 de este Reglamento.

Si el Registrador considera que los documentos presentados no subsanan las observaciones advertidas, formulará por única vez la observación correspondiente, la que únicamente podrá referirse a dicha circunstancia. El interesado podrá interponer apelación contra la nueva observación que se formule, dentro del plazo de la vigencia del asiento de presentación. El Tribunal Registral resolverá la apelación en el plazo de 15 días.

Si el Tribunal Registral resuelve que los nuevos documentos presentados subsanan todas las observaciones, procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160°.

Si el Tribunal Registral confirma que los nuevos documentos presentados no subsanan todas las observaciones, los documentos integrantes del título presentado serán puestos, por el Registrador, a disposición del interesado. El asiento de presentación del título se mantendrá vigente durante el plazo a que se refiere el artículo 164°.

**Artículo 163°.- Vigencia del asiento de presentación en caso de inadmisibilidad o improcedencia del recurso**

Si la resolución declara la inadmisibilidad o improcedencia del recurso, el asiento de presentación se mantendrá vigente, salvo los casos de improcedencia por extemporaneidad, para los efectos previstos en el artículo siguiente.

**Artículo 164°.- Vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa**

En los casos en los que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiere efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

## **TÍTULO XI**

### **DERECHOS REGISTRALES**

**Artículo 165.- Definición**

Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro.

**Artículo 166°.- Prohibición de exoneración de tasas registrales**

No procede conceder exoneración de tasas registrales de conformidad con lo previsto en el Código Tributario, sin perjuicio de las exoneraciones otorgadas, conforme a Ley, con anterioridad a la prohibición establecida en el citado Código.



### **Artículo 165.- Conceptos que integran los derechos registrales**

Los derechos registrales comprenden los siguientes conceptos:

- a) Servicios de inscripción, que incluyen los derechos de calificación y los derechos de inscripción propiamente dicha;
- b) Derechos por expedición de certificados;
- c) Derechos por manifestación del Archivo Registral y otros servicios registrales.

Los derechos registrales se abonan de acuerdo con el arancel aprobado por la autoridad competente.

### **Artículo 166.- Derechos de calificación e inscripción**

El derecho de calificación comprende la presentación, la calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción.

El derecho de inscripción comprende la incorporación del acto o derecho al Registro.

### **Artículo 167.- Pago de derechos**

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.

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.

### **Artículo 168.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos**

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

### **Artículo 169.- Liquidación en moneda extranjera**

Los derechos de inscripción, en los casos en que el valor esté expresado en moneda extranjera, se liquidarán sobre la base del tipo de cambio establecido por la entidad competente, a la fecha de presentación del título.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

### **Única.- Disposición derogatoria**

Derógase, a partir de la vigencia del presente Reglamento, el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema de fecha 16 de mayo de 1968, así como todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan a este Reglamento.

**CUADRO Nº 21**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**LA INSCRIPCION DE PREDIOS EN LA SUNARP Y EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DE LIMA: PERIODO 2005-2009**

<b>PROBLEMA</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>FACTORES</b>
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿La Inscripción de Predios en la SUNARP, influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el periodo 2005 - 2009?</p>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b> La Inscripción de Predios en la SUNARP, influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Establecer que la Inscripción de Predios en la SUNARP, tiene un impacto importante en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el periodo 2005 – 2009.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE (X)</b> <b>La Inscripción de Predios</b> actividad fundamental que contribuye al Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE (Y)</b> Desarrollo Económico y Social</p>	<p>Inmatriculación de Predios (<math>X_1</math>)</p> <p>de</p> <p>Transferencias de Predios (<math>X_2</math>)</p> <p>de</p> <p>PBI Lima. Hipotecas Desarrollo Humano</p>	<p>Programas de Titulación.</p> <p>de</p> <p>Mercado Inmobiliario.</p> <p>Sector Construcción Monto de Hipotecas Índice Desarrollo Humano.</p>
<p><b>PRIMER PROBLEMA ESPECIFICO</b> ¿En qué medida la <b>Inmatriculación de Predios</b> influye en el Desarrollo Económico y Social, del Departamento de Lima, en el periodo 2005 - 2009?</p>	<p><b>PRIMERA HIPOTESIS ESPECIFICA</b> La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, periodo 2005 – 2009.</p>	<p><b>PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO</b> Estimar el índice de Correlación R y la ecuación de regresión que exprese la influencia de la Inmatriculación de Predios en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b> Inmatriculación de Predios (<math>X_1</math>)</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE (Y)</b> Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.</p>	<p>Inmatriculación de Predios (<math>X_1</math>)</p> <p>de</p> <p>PBI Lima. Hipotecas Desarrollo Humano</p>	<p>Programas de Titulación</p> <p>Sector Construcción Monto de Hipotecas Índice Desarrollo Humano.</p>
<p><b>SEGUNDO PROBLEMA ESPECIFICO</b> ¿Cuál es la relación de las <b>Transferencias de Predios</b>, con el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el periodo 2005 - 2009?</p>	<p><b>SEGUNDA HIPOTESIS ESPECIFICA</b> La Transferencia de Predios, afecta el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 – 2009.</p>	<p><b>SEGUNDO OBJETIVO ESPECIFICO</b> Especificar el índice de Correlación R y la ecuación de regresión que exprese la influencia de la Transferencias de Predios, en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b> Transferencias de Propiedad de Predios (<math>X_2</math>)</p> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE (Y)</b> Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima.</p>	<p>Transferencias de Propiedad de Predios (<math>X_2</math>)</p> <p>de</p> <p>PBI Lima. Hipotecas Desarrollo Humano</p>	<p>Mercado Inmobiliario</p> <p>Sector Construcción Monto de Hipotecas Índice Desarrollo Humano.</p>

--	--	--	--	--	--