

Informe Corporativo

Mayo 2026

La **SUNARP** ha emitido un precedente que introduce una reconfiguración progresiva en la forma en que se ejerce la función registral dentro del sistema.

Se reduce el margen de interpretación del registrador y se refuerza la aplicación de criterios previamente definidos con carácter vinculante.

Esto genera un desplazamiento desde un modelo más flexible hacia uno más reglado, donde la calificación se encuentra condicionada por parámetros normativos claros.

Como resultado, el sistema gana en uniformidad, coherencia y predictibilidad en la inscripción de derechos.



TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD (LEY 31056)

Antes del precedente, el registrador contaba con un margen de interpretación más amplio al momento de calificar los títulos, lo que en algunos casos permitía formular observaciones o cuestionamientos sobre el contenido del acto.

Esta situación generaba diferencias de criterio entre distintas oficinas registrales frente a supuestos similares, lo que afectaba la uniformidad del sistema.

En determinados casos, la calificación podía ingresar al análisis del contenido material del título, más allá de su verificación formal.

Después del precedente, ese margen se reduce de forma significativa, estableciéndose que el registrador no puede agregar restricciones ni reinterpretar lo definido por la entidad formalizadora.

ANTES

- Mayor margen interpretativo del registrador
- Posibilidad de observaciones sobre el contenido del título
- Criterios variables entre oficinas registrales
- Calificación con análisis material del acto

DESPUÉS

- Función limitada a verificación formal del título
- Prohibición de incorporar restricciones no contenidas en el acto
- Mayor uniformidad en la calificación registral
- Reducción de discrecionalidad en la decisión registral



REGLAMENTOS INTERNOS

En relación con los reglamentos internos, el precedente establece un criterio de estandarización que limita la posibilidad de observación registral cuando estos se ajustan al modelo normativo vigente.

Si el reglamento interno ha sido elaborado conforme al Reglamento Interno Modelo previsto por la normativa, no corresponde cuestionar su contenido sustantivo en sede registral.

El análisis del registrador deja de centrarse en el contenido del documento y se desplaza hacia la verificación de su adecuación formal al modelo establecido. De esta manera, se refuerza la uniformidad de criterios y se reduce la discrecionalidad en la calificación.

URBANIZACIONES POPULARES

En el ámbito de urbanizaciones populares, el precedente permite la inscripción definitiva de predios sin necesidad de esperar la culminación total de las obras de habilitación urbana.

No se exige la recepción final de obras, siempre que exista aprobación de la primera etapa del proyecto de habilitación urbana.

Este cambio acelera significativamente los procesos de formalización de la propiedad.

En la práctica, se prioriza el acceso al título de propiedad frente a la ejecución completa del proyecto urbano.

Los aportes reglamentarios se inscriben de manera automática conforme al **D.S. 042-76-VC**, sin necesidad de actos adicionales de inscripción individual.

SUBDIVISIONES URBANAS

En materia de subdivisión de predios urbanos, la regla general mantiene la exigencia de habilitación urbana previa.

Sin embargo, el precedente incorpora excepciones en casos de saneamiento físico-legal o predios originalmente urbanos.

En estos supuestos, la subdivisión puede realizarse directamente con aprobación municipal. Esto flexibiliza el procedimiento en contextos de consolidación previa del predio.

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

En los casos de duplicidad de partidas, el precedente busca proteger la integridad del sistema registral y evitar distorsiones en la publicidad de los derechos inscritos.

No procede el traslado de asientos de posesión entre partidas en conflicto, incluso si existen anotaciones previas.

Esto evita la mezcla de información incompatible dentro del registro.
Y refuerza la coherencia del sistema de inscripción.



La Resolución **N.º 0093-2026-SUNARP/PT** representa un cambio estructural en la lógica de la calificación registral en el Perú, al consolidar criterios vinculantes que reducen espacios de interpretación y fortalecen la uniformidad del sistema.

El precedente no solo ordena aspectos procedimentales, sino que redefine el rol del registrador, limitando su intervención a una verificación formal del título y reforzando la actuación de las entidades formalizadoras como eje del contenido del derecho.

En ese sentido, este precedente **consolida una evolución del sistema registral hacia un modelo más predecible, uniforme y eficiente**, en el que la función del registrador se orienta principalmente a la verificación formal del título, reduciendo espacios de interpretación y fortaleciendo la coherencia del sistema de propiedad en el Perú.

Dr. Gigas Grillo de Lambarri | Dra. Alejandra Giurfa Chávez

Asociados del área Corporativa