



## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 315 -2013-SUNARP/SN

Lima, 25 NOV. 2013

Vistos el Informe Técnico N° 029 -2013-SUNARP/DTR y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Informe N° 363-2013-SUNARP/GL emitido por la Gerencia Legal de la Sede Central y el Memorandum N° 1252-2013-SUNARP/OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información; y,

### CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley N° 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional;

Que, uno de los delitos con mayor incidencia en sede registral, que viene teniendo un dramático incremento en el país es el delito contra la fe pública, en las modalidades de falsificación de documentos y de falsedad ideológica (suplantación de identidad), cuyo combate exige la participación de todas las entidades involucradas desde nuestros respectivos ámbitos de competencia, máxime cuando las bandas delincuenciales que incurren en tales delitos vienen especializándose cada vez más, utilizando inclusive las garantías que el ordenamiento jurídico otorga a quienes se amparan en la fe del Registro;

Que, en el marco de la lucha frontal contra tal flagelo se vienen adoptando una serie de mecanismos que desde los diversos ámbitos buscan evitar o contrarrestar los efectos nocivos de la comisión de dichos delitos;

Que, así, el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, prevé en su quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales, respectivamente, la extensión de anotaciones preventivas por presunta falsificación de partes o escrituras públicas o por presunta suplantación de los otorgantes en dichos documentos;

Que, dichas anotaciones preventivas, conforme a las disposiciones aludidas tienen la vigencia de un año, transcurrido el cual sin que se anote la demanda judicial o medida cautelar referida a dicha circunstancia, caduca de pleno derecho y, en caso de anotarse cualquiera de tales medidas cautelares dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva aludida, aquellas surtirán sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última;



Que, las anotaciones preventivas previstas en tales disposiciones cumplen una función preventiva, pues tienen por objeto publicitar la existencia de una inscripción sustentada en una escritura pública presumiblemente falsa o en la cual presumiblemente se habría producido la suplantación de los otorgantes, enervando la buena fe de los futuros contratantes;

Que, sin embargo, la finalidad antes aludida no se cumple cuando la presunta falsificación o suplantación se produce en el acto de otorgamiento de poder y la anotación preventiva respectiva se extiende en la partida del Registro de Mandatos y Poderes en la cual se inscribió el poder, pues esta anotación sólo enerva la buena fe de quien adquiere un bien sobre la base de dicho poder, no de los posteriores adquirentes del bien;



Que, en efecto, como en los contratos de adquisición del bien a favor de los posteriores adquirentes no tiene injerencia alguna el poder en cuestión, tales adquirentes no tienen porqué verificar los alcances o vigencia de aquél y, en consecuencia, no tendrán forma de conocer el vicio que aqueja a uno de los eslabones de la cadena de adquisiciones;



Que, en atención a lo señalado precedentemente, es necesario establecer, en sede registral, mecanismos complementarios que impidan hacer ilusoria la finalidad de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado;



Que, de otro lado, a fin de optimizar la función preventiva de dichas anotaciones resulta pertinente establecer un plazo máximo de atención de las solicitudes de anotación preventiva amparadas en las citadas disposiciones complementarias, transitorias y finales;



Que, el Consejo Directivo de la Sunarp en su sesión N° 299 de fecha 21 de noviembre del presente año, y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, acordó por unanimidad aprobar las disposiciones que regulen en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, conforme al proyecto presentado por la Dirección Técnica Registral;

Estando a lo acordado, y en mérito a lo establecido en el artículo 9°, literal x) del ROF de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la Directiva N° **09**-2013-SUNARP/SN que regula en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049.

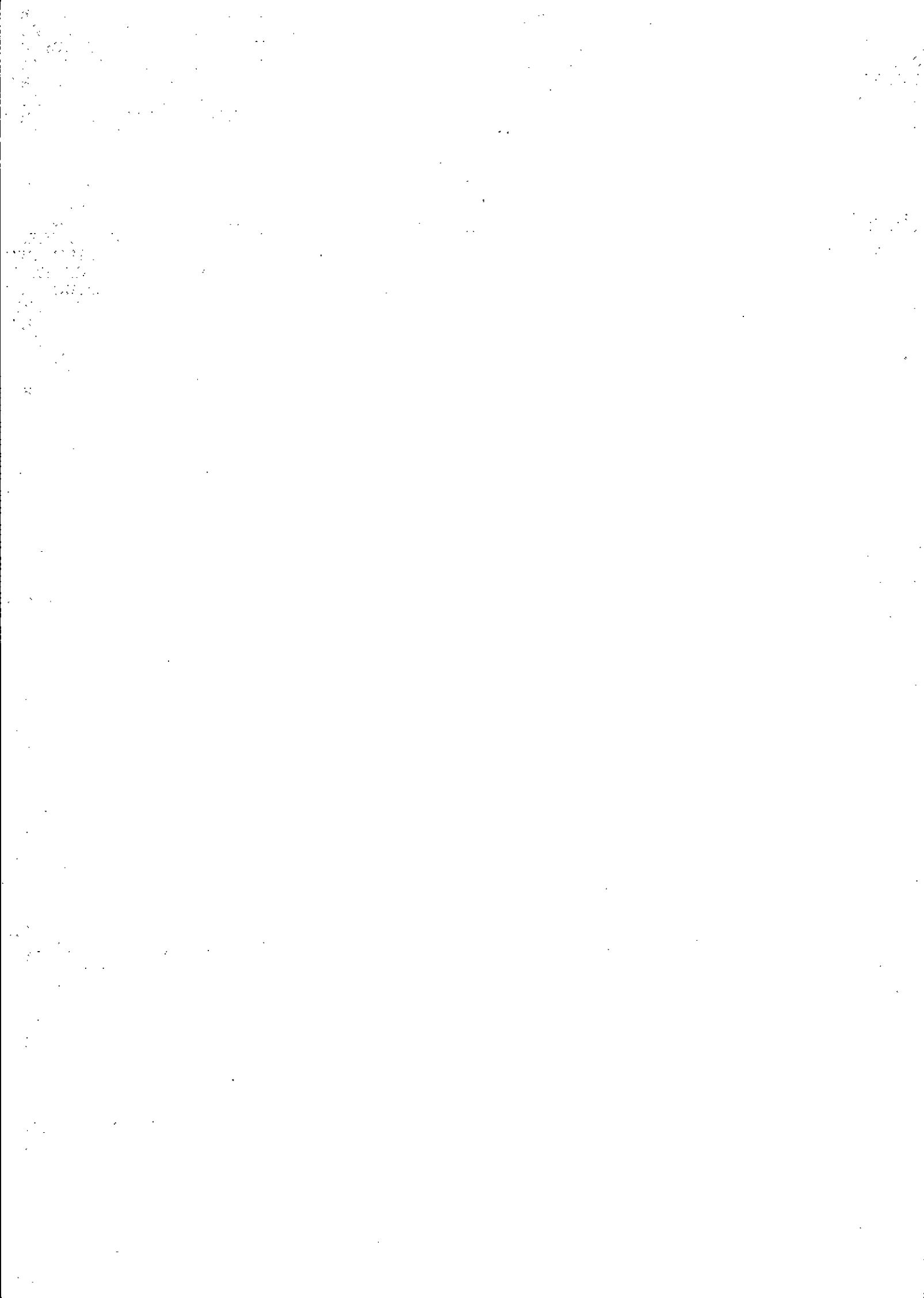
**Artículo 2°.-** Las solicitudes de anotación preventiva amparadas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049 y en la directiva a que se refiere el artículo 1°, serán atendidas en el plazo máximo de 24 horas, salvo el supuesto previsto en el numeral 5.1.1 de dicha directiva, en cuyo caso el plazo de atención será de 48 horas.

**Artículo 3°.-** La Directiva a que se refiere el artículo primero entrará en vigencia el 02 de enero de 2014.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**



.....  
**Mario Solari Zerpa**  
 Superintendente Nacional de los Registros Públicos  
**SUNARP**



**DIRECTIVA QUE REGULA LA APLICACIÓN EN SEDE REGISTRAL DE  
LA 5TA. Y 6TA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS  
Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, DECRETO  
LEGISLATIVO DEL NOTARIADO**

**DIRECTIVA N° 09                   -2013-SUNARP/SN**

**1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES**

El Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, prevé en su quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales, respectivamente, la extensión de anotaciones preventivas por presunta falsificación de partes o escrituras públicas o por presunta suplantación de los otorgantes en dichos documentos, a solicitud del notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento o ante quien se otorgó el acto en el cual se produjo la presunta suplantación.

Las citadas disposiciones tienen por objeto publicitar la existencia de una inscripción efectuada en mérito de un instrumento notarial presuntamente falsificado (documento falso) o en mérito de un instrumento notarial auténtico en el cual se habría presuntamente sustituido la identidad de uno de los otorgantes (suplantación de identidad), a fin de enervar la fe pública registral de los futuros contratantes y brindar protección al titular afectado con la falsificación o suplantación, de manera que los titulares de actos inscritos con posterioridad a dicha anotación, sobre la base de la inscripción cuestionada, no puedan aducir desconocimiento del vicio que aquejaba a tal inscripción.

Como dichas anotaciones preventivas se rigen supletoriamente por las disposiciones del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual en su artículo 67° prevé que la existencia de una anotación preventiva no impide la extensión de asientos registrales posteriores 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; y, como ni el contenido de tales anotaciones preventivas ni las disposiciones complementarias, transitorias y finales que las regulan les otorgan el efecto cierre, extendidas tales anotaciones bien pueden inscribirse actos que tengan causa en la



inscripción extendida en mérito del instrumento presuntamente falso o en el cual se habría presuntamente suplantado la identidad de los otorgantes; sin perjuicio de su eventual decaimiento una vez declarada la nulidad correspondiente.

En efecto, las anotaciones preventivas aludidas tienen una vigencia de un año contado desde la fecha del asiento de presentación, y si durante dicho lapso se anota la demanda de nulidad de la escritura pública por las causales antes mencionadas, una vez declarada la nulidad correspondiente, los efectos de tal declaración se retrotraen hasta la fecha de anotación preventiva respectiva, siendo que las inscripciones posteriores que tuvieran causa en el asiento extendido en mérito al instrumento declarado nulo decaen en virtud de la inscripción de tal declaración.

Así, si bien extendida la anotación preventiva prevista en la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado, publicitando la presunta falsificación del instrumento notarial que dio lugar a la inscripción en el Registro de la transferencia de propiedad de un departamento a favor de A, las transferencias posteriores efectuadas por éste y los sucesivos adquirentes no tendrán impedimento para inscribirse en el Registro; emitida la sentencia que declara nula la transferencia a favor de A y, siempre que la respectiva demanda se haya anotado encontrándose vigente la anotación preventiva por presunta falsificación, las inscripciones de las transferencias posteriores serán enervadas por el sólo mérito de la inscripción de dicha sentencia en el Registro.

Como puede apreciarse, la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, sirve, en el ejemplo planteado, para cautelar el derecho del verdadero propietario del departamento, que en virtud de una venta fraudulenta estuvo a punto de perderlo; es decir, cumple con la finalidad perseguida por dichas disposiciones: publicitar la existencia de una inscripción efectuada en mérito de un instrumento notarial presuntamente falsificado o en mérito de un instrumento notarial auténtico en el cual se habría presuntamente sustituido la identidad de uno de los otorgantes, enervando la fe pública registral de los futuros contratantes y brindando protección al titular afectado con la falsificación o suplantación.



No obstante, tal finalidad no se cumple cuando la presunta falsificación o suplantación se produce en el acto de otorgamiento de poder y la anotación preventiva respectiva se extiende en la partida del Registro de Mandatos y Poderes en la cual se inscribió el poder, pues esta anotación sólo enerva la buena fe de quien adquiere un bien sobre la base de dicho poder, no de los posteriores adquirentes del bien.

Así, si inscrito un poder facultando a X a transferir los bienes de Y, luego se extiende una anotación preventiva al amparo de la quinta disposición transitoria, complementaria y final del Decreto Legislativo del Notariado publicitando que la escritura pública de otorgamiento de dicho poder es presuntamente falsa, cuando en cualquiera de los registros de bienes se solicite la inscripción de una transferencia efectuada utilizando dicho poder, como la aludida anotación preventiva no tiene efecto cierre se inscribirá la transferencia, pudiéndose inscribir sucesivas transferencias sin que los posteriores adquirentes conozcan del probable vicio que aqueja a la primigenia transferencia.

En efecto, como en los contratos de adquisición del bien a favor de los posteriores adquirentes no tiene injerencia alguna el poder en cuestión, tales adquirentes no tienen porqué verificar los alcances o vigencia de aquél y, en consecuencia, no tendrán forma de conocer el vicio (la existencia de la falsificación o presunta suplantación) que aqueja a uno de los eslabones de la cadena de adquisiciones; siendo que en tales casos, la sola anotación preventiva publicitando la presunta falsificación o suplantación de identidad en la partida del poder no surtirá el efecto perseguido por las disposiciones aludidas de la Ley del Notariado, por lo que hay la necesidad de establecer, en sede registral, mecanismos complementarios que impidan hacer ilusoria la finalidad de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado.



## 2. OBJETO

La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones que regulen en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado.

### 3. ALCANCE

La presente Directiva es de aplicación obligatoria por todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

### 4. BASE LEGAL

La aplicación de la presente Directiva se sujeta a las siguientes normas:

- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Decreto legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado (Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales)
- Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN



### 5. CONTENIDO

**5.1 Obligación de correlacionar la partida del Registro de Mandatos y Poderes con la del bien objeto de disposición o para cuya disposición se otorgó el poder**

#### **5.1.1 Correlación conjunta a la extensión de la anotación preventiva**

Cuando el Registrador del Registro de Mandatos y Poderes extienda una anotación preventiva por presunta falsificación o presunta suplantación de identidad previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049 en la partida de un poder, si del contenido de éste se advierte el otorgamiento de facultades para transferir o gravar bienes registrados cuyo número de partida consta en el título, debe extender simultáneamente anotaciones de correlación en la partida de los bienes registrados, haciendo expresa referencia, en las partidas de los respectivos bienes, de la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación

La anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación en el otorgamiento de un poder no inscrito, pero que haya sido utilizado en un acto de disposición inscrito en el Registro, se extenderá en la partida del respectivo bien, siempre que no se haya inscrito un acto de disposición posterior.

### **5.3. Efectos no excluyentes**

La existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación aludida en los numerales precedentes no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral del bien, sin perjuicio de la obligación del Registrador de extender la anotación de correlación respectiva.

### **5.4 Efectos de la desestimación de la demanda de nulidad**

Desestimada la demanda de nulidad del acto de otorgamiento de poder anotada durante la vigencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad, la inscripción de la resolución judicial desestimatoria dará lugar a extender las anotaciones de correlación respectiva en las partidas de los bienes en los cuales se hubiera extendido las anotaciones de correlación de la presunta falsificación o suplantación de identidad.

### **5.5 Cancelación por caducidad**

Operada la caducidad de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad, al haber transcurrido el plazo de un año desde la fecha de su asiento de presentación sin que se hubiera anotado la respectiva demanda judicial o medida cautelar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 103° del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador procederá de oficio a extender el asiento de cancelación correspondiente en la partida del poder y extender los asientos de correlación respectiva en las partidas de los bienes en los cuales se hubiera extendido las anotaciones de correlación de la presunta falsificación o suplantación de identidad.



o suplantación de identidad; y, en la partida del poder, de las partidas en las cuales se ha extendido la anotación de correlación.

### **5.1.2 Correlación posterior**

Cuando las instancias registrales al calificar un título referido a un acto de disposición de un bien en el cual una o ambas partes hayan intervenido a través de un representante, adviertan, en la partida del respectivo poder obrante en el Registro de Mandatos y Poderes, la existencia de una anotación preventiva vigente por presunta falsificación o presunta suplantación previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, procederán, bajo responsabilidad, a extender o disponer la extensión de anotaciones de correlación tanto en la partida del bien materia del acto de disposición como en la partida del poder, haciendo referencia expresa, en la primera, a la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación y, en su caso de la demanda judicial o medida cautelar interpuestas; y, en la segunda, a la partida en la cual se ha extendido la anotación de correlación.



Si la anotación preventiva en la partida del poder se encontrara en trámite, comunicará al Registrador del Registro de Mandatos y Poderes a cuyo cargo se encuentra la calificación de tal anotación, a efectos que una vez extendida ésta, proceda a la extensión simultánea de los asientos de correlación aludidos precedentemente.

Cuando la anotación preventiva en la partida del poder se hubiera realizado con posterioridad a la inscripción en el Registro del acto de disposición en el cual una de las partes haya intervenido en virtud de dicho poder, las anotaciones de correlación se extenderán a pedido del interesado o, de oficio, en la oportunidad en la cual sean advertidas por las instancias registrales, siempre que el único acto de disposición inscrito en la partida del bien sea el efectuado en virtud del poder ya mencionado.

### **5.2 Anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación en otorgamiento de poderes no inscritos**

### **5.6 Competencia nacional del Registrador para las anotaciones de correlacion**

El Registrador del Registro de Mandatos y Poderes, así como el Registrador de los Registros Jurídicos de Bienes encargados de la calificación de alguno de los actos previstos en la presente directiva tiene competencia nacional a efectos de extender las anotaciones de correlación previstos en ella.

### **6. RESPONSABILIDAD**

Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva, las instancias registrales (Registradores Públicos y Vocales del Tribunal Registral), los Gerentes de Propiedad Inmueble, de Personas Naturales y de Bienes Muebles de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, así como los Gerentes Registrales de todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.



