



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 017-2022-SUNARP/SN

Lima, 10 de febrero de 2022

VISTOS; el Informe Técnico N° 008-2022-SUNARP/DTR del 03 de febrero de 2022 de la Dirección Técnica Registral; el Informe N° 056-2022-SUNARP/OAJ del 01 de febrero de 2022 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada 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, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual regula los requisitos, actuaciones y condiciones para la inscripción de los diferentes actos, derechos y situaciones jurídicas en el Registro de Predios de la Sunarp, conforme a lo previsto al artículo 2019 del Código Civil y demás disposiciones legales sobre la materia;

Que, según el principio del servicio a la ciudadanía, las entidades estatales se organizan para responder mejor a las necesidades de los administrados asegurando una prestación ágil, oportuna, efectiva y de calidad, para lograr resultados que impacten positivamente en el bienestar de la ciudadanía y en el desarrollo del país;

Que, mediante el Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementado por la Ley 27046, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri, como ente

especializado a cargo de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad de posesiones informales y de otras formas de ocupación con fines de vivienda;

Que, mediante la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, y su reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 002-2021-Vivienda, se establecen disposiciones en cuanto a la formalización de las denominadas posesiones informales aplicables al procedimiento ejecutado por Cofopri y a las municipalidades cuando ejercen la competencia de saneamiento físico legal de posesiones informales;

Que, en sede registral se ha advertido pronunciamientos denegando la inscripción de los actos resolutivos emitidos por los organismos formalizadores mediante los cuales se aprueba el plano perimétrico y el plano de trazado y lotización, cuando los predios materia de saneamiento se encuentran inscritos a favor de propietarios privados y se ejecuta el procedimiento de conciliación de acuerdo a lo previsto en el artículo 10 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos;

Que, las actuaciones de los organismos formalizadores se materializan mediante actos resolutivos administrativos, luego de haberse seguido el procedimiento de conciliación, siendo aplicable en este caso el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIII Pleno del Tribunal Registral que establece que las instancias registrales no podrán evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo, en atención al principio de presunción de validez de los actos administrativos;

Que, en efecto, la vigencia del referido precedente nos permite colegir que la resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico o el plano de trazado y lotización, no podría ser materia de observación sobre aspectos procedimentales, por cuanto no se puede enervar los actos administrativos suscritos por funcionarios administrativos competentes que gozan por si solos de plena validez y presunción de veracidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo que resulta necesaria la modificación de los artículos 50 y 51 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a efectos de precisar que no se requiere la presentación de la copia certificada del acta de conciliación para la inscripción del plano perimétrico y del plano de trazado y lotización, cuando en la resolución administrativa se señale que se ha cumplido con la suscripción de la misma;

Que, asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la citada Ley 31056, el beneficiario de la adjudicación de un predio a título

gratuito, en una posesión informal, queda prohibido de transferir el dominio del mismo por un periodo de cinco (05) años, contados desde la fecha de la inscripción de la titularidad a su favor en el Registro de Predios; debiéndose inscribir, para tal efecto, una carga en la partida registral correspondiente, a fin que el incumplimiento de dicha disposición origine el procedimiento de reversión del predio a favor del Estado y lo excluya de ser beneficiario de otro lote de vivienda;

Que, en esa línea, el artículo 7 del Reglamento de la Ley 31056, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA establece que, la limitación que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente, siendo que dicha previsión normativa constituye una medida eficaz en la lucha contra el tráfico ilegal de tierras;

Que, en este orden de ideas, es necesaria la modificación del artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, recogiendo la previsión de anotar la carga administrativa de oficio por cinco (05) años, contados desde la fecha de extensión del asiento de inscripción de adjudicación del predio;

Que, recogiendo lo previsto en la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, se entiende por bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a toda manifestación del quehacer humano material o inmaterial, que por su importancia, valor y significado paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo, independientemente que dicho bien tenga la condición de propiedad pública o privada;

Que, en atención a la normativa señalada en el considerando precedente, emerge la necesidad de reglamentar el supuesto de predios en posesión informal que se encuentren ubicados en una zona declarada patrimonio cultural de la nación, independientemente si es propiedad pública o privada; resultando procedente la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, modificando para ello el primer párrafo del artículo 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, a su vez, mediante la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 020-2015-VIVIENDA, se proscribió la posibilidad de titular los predios en el interior de posesiones informales ubicadas en zonas de riesgo mitigable;

Que, antes de la aludida modificación normativa resultaba factible la titulación de predios ubicados en zona de riesgo mitigable, con una carga inscrita en el Registro de Predios, con la finalidad de advertir a terceros de

la necesidad de realizar ciertas obras o modificaciones que mitiguen el peligro de habitarlos; lo cual generó diversa problemática en cuanto a la inseguridad y puesta en peligro de la integridad física de los ocupantes;

Que, en consonancia con el cambio efectuado con el citado Decreto Supremo N° 020-2015-VIVIENDA, es menester adecuar el artículo 55° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, a efectos de publicitar el acto de suspensión, en el marco del Sistema Automatizado del Registro de Predios (SARP), en las partidas de los predios que se encuentran ubicados en zona de riesgo mitigable, conforme lo disponga el organismo de formalización;

Que, de otro lado, el bloqueo registral regulado por el Decreto Ley N° 18278, y sus modificatorias, es una anotación preventiva que tiene por finalidad reservar la prioridad en la partida del registro de predios, por el plazo de sesenta (60) días hábiles, a fin de que, durante dicho lapso de tiempo, se concluya la formalización del acto o derecho que constituya, amplie o modifique derechos reales, para su inscripción definitiva;

Que, el bloqueo registral es un servicio altamente demandada en el tráfico inmobiliario, en especial, en el otorgamiento de créditos hipotecarios de entidades financieras para ciudadanos que requieren acceder a una vivienda, motivo por el cual, desde la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se han dictado medidas que simplifiquen su trámite, tales como la presentación electrónica con firma digital, calificación atenuada conforme al artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios y plazos especiales de atención;

Que, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la emergencia sanitaria nacional a causa de la Covid-19 ha propiciado acciones por parte de los actores involucrados en el trámite del bloqueo registral que garanticen el distanciamiento social, tales como la celebración de minutas con firma electrónica o digital de los intervinientes conforme a la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, y al artículo 141-A del Código Civil, la obligatoriedad de la presentación electrónica al registro de las solicitudes de bloqueo registral con firma digital del notario al amparo de la Décimo Tercera disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado; y a la ratificación de la calificación atenuada a las solicitudes del bloqueo, como es el precedente de observancia obligatoria emitido en el CLV Pleno del Tribunal Registral, respecto a la no calificación de la representación;

Que, en ese sentido emerge la necesidad de modificar el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios a fin de recoger las medidas adoptadas durante la emergencia sanitaria nacional que, conforme a cada marco normativo, ha propiciado el empleo de minutas con firmas electrónicas o digitales, la obligatoriedad de presentar electrónicamente las solicitudes de bloqueo registral y el precedente de observancia obligatoria sobre calificación atenuada;

Que, de acuerdo a lo expuesto, se evidencia la necesidad de adecuar, actualizar y concordar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con las modificaciones normativas de mayor rango expedidas por el Gobierno Central; en la búsqueda del otorgamiento de la seguridad jurídica y la predictibilidad a favor de la ciudadanía;

Que, las modificaciones reglamentarias referentes al saneamiento de la propiedad informal cuentan, además, con los comentarios, aportes y sugerencias de las diversas zonas registrales y de entidades externas como Cofopri;

Que, atendiendo a las consideraciones antes aludidas, así como a la evaluación técnica correspondiente, la Dirección Técnica Registral ha elevado a esta Superintendencia el proyecto de resolución que modifica el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, conjuntamente con el Informe Técnico de vistos, para la evaluación y aprobación respectiva; la cual cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión virtual N° 427 del 08 de febrero de 2022, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 002-2022-SUNARP/SN acordó aprobar por unanimidad la modificación del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal X) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 002-2022-SUNARP/SN; contando con el visado de la Gerencia General, Dirección Técnica Registral y la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios.

Modifícase los artículos 50, 51, 53, 55 y 136 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, conforme al siguiente texto:

“Artículo 50.- Inscripción de plano perimétrico

Para la inscripción del plano perimétrico de una posesión informal o sus modificaciones debe presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano perimétrico, expedida por el organismo competente;
- b) Plano perimétrico y de ubicación, aprobado por el organismo competente, georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, siempre que la resolución que aprueba el plano perimétrico señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados”.

“Artículo 51.- Inscripción de plano de trazado y lotización

Para la inscripción del plano de trazado y lotización de una posesión informal, debe encontrarse inscrito el plano perimétrico respectivo y presentarse:

- a) Resolución administrativa que aprueba el plano de trazado y lotización expedida por el organismo competente;
- b) Plano de trazado y lotización georeferenciado a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, aprobado por el organismo competente, que incluya la relación de manzanas y lotes que conforman la posesión informal. Si el plano no incluyera dicha relación podrá presentarse la memoria descriptiva que la comprenda. En la lámina correspondiente al plano de trazado y lotización se incluirá, en forma superpuesta, los linderos del plano perimétrico inscrito en el Registro. La superposición antes referida deberá señalarse expresamente en la leyenda del plano.

Tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios a que alude el numeral 40.3 del artículo 40 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, siempre que la resolución que aprueba el plano de trazado y lotización señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados”.

“Artículo 53.- Libre transferencia de predios

Inscrito el plano de trazado y lotización de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen.

En el caso de transferencias efectuadas por el organismo de formalización en el marco de lo previsto en el artículo 5 de Ley N° 31056, el registrador extenderá el asiento de transferencia del predio a favor del adjudicatario, conjuntamente con el asiento de carga, conforme lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, que ha previsto la inclusión en los instrumentos de formalización de las restricciones para efectuar la transferencia de los predios en el plazo de cinco (05) años de extendido el asiento de inscripción”.

“Artículo 55.- Inscripción de plano de trazado y lotización en predios ubicados en zonas de riesgo, arqueológicas o declaradas patrimonio cultural de la nación.

*En el caso que el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, **independientemente si es propiedad pública o privada.***

Tratándose de predios ubicados en zona de riesgo mitigable procederá al acto de suspensión de la partida, de acuerdo a lo resuelto por el organismo de formalización y, en mérito a lo dispuesto en la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 020-2015-VIVIENDA.”

“ Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta.

Tratándose de minutas con firma digital o electrónica de los contratantes y del abogado autorizante, de conformidad con la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, se incorpora en ellas el medio que permita al notario consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento a fin de verificar su autenticidad e integridad.

La solicitud del bloqueo se presenta electrónicamente con la firma digital del notario mediante la plataforma informática de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, salvo las excepciones previstas normativamente, en cuyo caso la presentación en soporte papel la realiza el notario o su dependiente acreditado.

La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral, **no siendo materia de calificación otros aspectos como la representación de los intervinientes**. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.

Artículo 2.- Entrada en vigencia

La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano”; y se aplica, inclusive, a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia.

Regístrese, comuníquese y publíquese.