



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 018-2022-SUNARP/SN

Lima, 10 de febrero de 2022

VISTOS; El Informe Técnico N° 009-2022-SUNARP-SDNR/DTR del 03 de febrero de 2022 de la Dirección Técnica Registral; el Informe N° 044-2022-SUNARP/OAJ del 28 de enero de 2022 de la Oficina de Asesoría Jurídica; el Memorándum N° 102-2022-SUNARP/OPPM del 02 de febrero de 2022 de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; 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, el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, señala que son medidas registrales para evitar el fraude registral: (i) la alerta registral, (ii) la inmovilización de partidas, (iii) el bloqueo por presunta falsificación de documentos, y (iv) la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum;

Que, por su parte el numeral 5.2 del artículo 5 de la citada ley, dispone que la Sunarp consolide en un solo cuerpo normativo, de manera sistemática, todas las medidas administrativas relativas a la lucha contra el fraude inmobiliario;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 019-2012-SUNARP/SN del 27 de febrero de 2012, se aprueba la Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN, Directiva que regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos; la cual constituye una medida registral que permite poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, garantizando la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 257-2012-SUNARP/SN del 13 de setiembre de 2012, se aprueba la

Directiva N° 003-2012-SUNARP/SN, Directiva que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum, la cual constituye una medida registral para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en el Registro de Personas Jurídicas a cargo de la Sunarp;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN del 25 de noviembre de 2013, se aprobó la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios; la cual permite el cierre temporal de una partida en el registro de predios por voluntad del propietario registral, cuyos efectos, desde su extensión, es la realización de procesos especiales de verificación para comprobar la autenticidad de determinados títulos presentados posteriormente, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos;

Que, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 027-2018-SUNARP/SN del 19 de febrero de 2018, se aprueba la Directiva N° 02-2018-SUNARP-SN, Directiva que regula los servicios de “Alerta Registral”, mediante el cual se establecen las disposiciones referidas a las condiciones generales del servicio de alerta, su afiliación, funcionalidad, comunicación al afiliado, cancelación, entre otros, a efectos de que el ciudadano pueda recibir una comunicación mediante mensaje de texto o correo electrónico sobre la presentación de un título o solicitud de publicidad respecto a la partida registral de su interés;

Que, en adición a las medidas contra el fraude registral identificadas en el artículo 5 de la Ley N° 31309 y detalladas en los considerandos precedentes, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 315-2013-SUNARP/SN del 25 de noviembre de 2013, se aprobó la Directiva N° 09-2013-SUNARP/SN, Directiva 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, con la finalidad de establecer, en sede registral, mecanismos complementarios que permitan hacer efectiva la finalidad de la anotación preventiva prevista en las disposiciones ya citadas;

Que, sin perjuicio de las medidas señaladas precedentemente en el marco de lo dispuesto en el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley 31309, la Sunarp dispuso la implementación de otras medidas coadyuvantes a la prevención del fraude registral a través del empleo de las herramientas que ofrece las tecnologías de la información, tales como el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), el Sistema de verificación biométrica por huella dactilar en Caja-Diario, el módulo

“Sistema Notario” en la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), entre otros, que corresponden ser mencionados;

Que, en ese contexto la Sunarp ha identificado y adoptado diferentes acciones que, desde el ámbito registral, buscan fortalecer la seguridad jurídica de los derechos inscritos a fin de reducir posibles afectaciones a los intereses de los ciudadanos, recurriendo, para tales efectos, a medidas de acción inmediata como las antes expuestas, así como al empleo de las herramientas que ofrece las tecnologías de la información como es el caso de las presentaciones electrónicas con firma digital, las mismas que son constantemente difundidas en los eventos de inclusión registral, así como en el portal institucional, redes sociales y campañas de difusión, con el fin de promover su aplicación y minimizar los riesgos de fraudes mediante el procedimiento registral;

Que, en adición a las acciones de difusión antes detalladas y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 31309, emerge la necesidad de consolidar y sistematizar las medidas registrales de naturaleza administrativa contra el fraude registral, a fin que su conocimiento y aplicación resulte más accesible, práctico y viable para los ciudadanos; por lo que, corresponde emitir una directiva que, sin suponer la creación o modificación de requisitos, consolide en un solo cuerpo normativo las disposiciones expuestas precedentemente;

Que, en ese contexto, la Dirección Técnica Registral ha elevado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la evaluación respectiva, el proyecto de Directiva que integra y consolida la diferente normativa registral por la cual se han dictado, en sede administrativa, medidas contra el fraude registral, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conjuntamente con el Informe Técnico; proyecto que cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica y la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización;

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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 002-2022-SUNARP/SN, acordó aprobar por unanimidad la Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral;

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 de la Superintendencia Nacional

de los Registros Públicos N° 002-2022-SUNARP/SN; contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral, la Oficina de Asesoría Jurídica, y la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización;

SE RESUELVE:

Artículo 1. – Aprobación de Directiva

Aprobar la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral.

Artículo 2. – Dejar sin efecto

Dejar sin efecto las siguientes las siguientes resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos:

- 1) Resolución N° 019-2012-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN.
- 2) Resolución N° 257-2012-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 003-2012-SUNARP/SN.
- 3) El artículo segundo de la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 008-2013-SUNARP/SN.
- 4) Resolución N° 315-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 009-2013-SUNARP/SN.
- 5) Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 002-2018-SUNARP/SN.

Artículo 3. – Entrada en vigencia

La directiva aprobada en el artículo 1 de la presente resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.