



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 027 -2023-SUNARP/SN

Lima, 13 de marzo de 2023

VISTOS; el Informe Técnico N° 00015-2023-SUNARP/DTR del 03 de marzo de 2023 de la Dirección Técnica Registral; el Memorándum N° 0052-2023-SUNARP/OPPM del 16 de enero de 2023 de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Memorándum N° 1689-2023-SUNARP/OTI del 30 de diciembre de 2022 de la Oficina de Tecnologías de la Información; el Informe N° 1207-2022-SUNARP/OAJ del 12 de diciembre de 2022 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, Organismo Técnico Especializado adscrito al Ministerio de 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;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, establece que, en virtud del principio de servicio al ciudadano, las entidades del Poder Ejecutivo están al servicio de las personas y de la sociedad, y actúan en función de sus necesidades, así como del interés general de la nación, asegurando que su actividad se realice en forma eficiente, optimizando para ello la utilización de los recursos disponibles, procurando la innovación y el mejoramiento continuo;

Que, mediante Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, se declara al Estado peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano;

Que, la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene por objeto modernizar y fortalecer la calidad de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, implementando medidas efectivas para la seguridad jurídica de quienes contratan bajo la información del registro, modificando para ello la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos;

Que, el artículo 5 de la referida Ley establece 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, mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10 de febrero de 2022, se aprueba la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, la cual tiene por objeto consolidar y sistematizar en un solo cuerpo normativo las medidas registrales de naturaleza administrativa que ha emitido la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para prevenir el fraude registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley N° 31309;

Que, en el contexto normativo citado, la inmovilización temporal de partidas en el registro de predios supone la extensión de un asiento registral a petición del titular inscrito, a fin de que no pueda inscribirse, en cierto periodo de tiempo, ningún acto de disposición, carga o gravamen sobre determinada partida registral presentado en soporte papel; siendo que para la inscripción de un acto posterior se requiere la previa suspensión del título a fin de comprobar, en el marco del procedimiento de inscripción, la autenticidad del instrumento materia de calificación sobre la partida inmovilizada;

Que, para la inscripción de la medida de inmovilización, el título debe contener determinadas formalidades que comprenden el otorgamiento de escritura pública, la declaración jurada con firma certificada notarial y el pago de derechos registrales para la extensión del asiento registral, elementos que elevan los costos de transacción para el administrado;

Que, la inmovilización tiene un carácter eminentemente procedimental que conlleva a la realización de actuaciones adicionales por parte de las instancias registrales en el marco de la calificación, tales como la de verificar la autenticidad del título en soporte papel posterior a la inmovilización y la suspensión de la vigencia del asiento de presentación; por lo tanto, las formalidades previstas para su acceso al Registro no se justifican, en los términos de los requisitos actuales, a la extensión de un asiento registral sujeta al pago de derechos registrales que publicitan un acto o situación jurídica con efectos hacia terceros;

Que, en ese contexto, corresponde incorporar elementos de simplificación a la inmovilización acorde con la real naturaleza procedimental de la misma para su optimización, para lo cual se está disponiendo que el título formal para la inmovilización lo constituya un formato de la Sunarp cuya identificación del otorgante se realizará mediante lector biométrico; el resultado del procedimiento concluya con una anotación electrónica —y no asiento de inscripción— vinculada a la partida y su respectiva publicidad, así como el no pago de derechos registrales por la medida concedida, entre otros;

Que, ante lo expuesto y como consecuencia de la constante actualización, modernización y simplificación del procedimiento registral se ha identificado la necesidad de actualizar la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN;

Que, en atención al literal b) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-

SUNARP/SN, es función de la Superintendencia Nacional evaluar y poner a consideración del Consejo Directivo las normas registrales requeridas para la función registral propuestas por la Dirección Técnica Registral;

Que, en ese sentido, mediante Resolución Suprema N° 045-2023-JUS publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 23 de febrero de 2023, se designa al señor Armando Miguel Subauste Bracesco en el cargo de Superintendente Nacional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por lo que corresponde que el acto resolutivo a emitir sea formalizado a través de una Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Integrado del ROF de la Sunarp, la Dirección Técnica Registral es el órgano de línea encargado de dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional; así como proponer normas de carácter registral;

Que, mediante Resolución N° 210-2022-SUNARP/GG se aprueba la Directiva DI-002-2022-UOM-OPPM, denominada "Directiva que regula la emisión de los documentos normativos de la Sunarp", documento normativo que tiene como objetivo establecer las disposiciones para la formulación, aprobación, emisión, revisión, actualización y derogación de los documentos normativos de la Sunarp;

Que, de conformidad con el numeral 6.3 de la citada directiva, se procede a la actualización del Documento Normativo - DN, en los casos de cambios normativos que involucra modificaciones en su contenido, acciones que no se encuentren documentadas y que por la recurrencia e impacto requieran de una estandarización, cambios en la estructura orgánica de la institución o modificación de funciones que así lo ameriten, y en los casos de propuestas de mejora;

Que, siendo así, la Dirección Técnica Registral ha elevado al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, para la evaluación respectiva, el proyecto de actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, denominada "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral", aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, conjuntamente con el Informe Técnico que sustenta su aprobación. Además, se precisa que la propuesta de actualización cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, de la Oficina de Tecnologías de la Información y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp en su Sesión N° 445 del 10 de marzo de 2023, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Texto Integrado del ROF de la Sunarp, acordó la modificación de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, y su actualización;

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado en el artículo 10 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN; contando con el visado de la Gerencia General, Dirección Técnica Registral, Oficina de Tecnologías de la Información, Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación

Modificar los acápites III, V artículo 5.4 numeral 2, VII e incorporar el acápite XI de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, conforme al detalle que consta en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Aprobación

Aprobar la actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR (V.02), cuyo texto y anexos forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- Actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp

Disponer que la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización realice las acciones necesarias para la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp, conforme a lo resuelto en los artículos 1 y 2 de la presente resolución.

Artículo 4.- Implementación progresiva de canales digitales para la inmovilización de partidas registrales

Por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos se autorizará la presentación de las solicitudes de inmovilización y de su levantamiento, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) u otros canales digitales implementados por la institución.

Artículo 5.- Publicación

El documento normativo al que se hace referencia en el artículo precedente, es publicado en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (www.gob.pe/sunarp) el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 6.- Entrada en vigencia

La presente resolución entrará en vigencia a partir del 15 de marzo de 2023.

Artículo 7.- Motivación de la resolución

De conformidad con lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, el Informe Técnico N° 00015-2023-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral, el Memorándum N° 01689-2022-SUNARP/OTI de la Oficina de Tecnologías de la Información, el Memorándum N° 00052-2023-SUNARP/OPPM de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; así como el Informe N° 1207-2022-

SUNARP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, forman parte integrante de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**Firmado digitalmente
ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO
Superintendente Nacional
SUNARP**