

ANEXO

Modificación de los acápite III, V artículo 5.4 numeral 2, VII e incorporar el acápite XI de la Directiva DI-01-2022-SDN

(...)

III. BASE LEGAL:

- 3.1. Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 16 de octubre de 1994, y sus modificatorias.
 - 3.2. Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de marzo de 2015.
 - 3.3. Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de julio de 2021.
 - 3.4. Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30 de enero de 2002, y sus modificatorias.
 - 3.5. Decreto Legislativo N° 295, Código Civil, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de julio de 1984.
 - 3.6. Decreto Legislativo N° 635, Código Penal, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 08 de abril de 1991.
 - 3.7. Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26 de junio de 2008, y sus modificatorias.
 - 3.8. Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23 de julio de 2016.
 - 3.9. Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de enero de 2019.
 - 3.10. Resolución N° 200-2001-SUNARP/SN, que aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de julio de 2001, y sus modificatorias.
 - 3.11. Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de mayo de 2012.
 - 3.12. Resolución N° 038-2013-SUNARP-SN, que aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de febrero de 2013.
 - 3.13. Resolución N° 181-2015-SUNARP/SN, que aprueba los Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 17 de julio de 2015.
- (...)

V. DISPOSICIONES GENERALES:

(...)

5.4. Características de las medidas contra el fraude registral

(...)

2. La inmovilización de partidas: Procedimiento administrativo registral que comprende al registro de predios y que requiere de la evaluación previa de las instancias registrales para su concesión.

(...)

VII. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS:

VII. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS:

7.1. Inmovilización de partidas

Es una medida administrativa registral de carácter procedimental, implementada por la Sunarp para evitar el fraude registral; cuyo efecto es la suspensión de la vigencia del asiento de presentación para la comprobación de la autenticidad de los títulos de origen notarial, presentados en soporte papel, conteniendo actos voluntarios de disposición, carga o gravamen, e ingresados con posterioridad a la anotación electrónica de inmovilización en el Registro de Predios.

7.2. Definición de Términos

Para efectos del presente acápite, se debe tener en consideración las siguientes definiciones:

- a) Anotación electrónica de inmovilización de partidas: Es una nota informática vinculada a la partida registral del predio, que publicita su inmovilización, sin generar un asiento de inscripción; que se replica a través de mensajes en los distintos servicios de publicidad formal y mediante alertas en las herramientas informáticas de calificación registral.
- b) Titular registral: Persona natural o jurídica que tiene inscrito a su favor un derecho de propiedad en la partida registral del predio.
- c) Representante: Persona natural o jurídica que actúa en representación del titular registral.
- d) Sistema de verificación biométrica del RENIEC: Servicio en línea que permite la validación de la identidad de los ciudadanos peruanos mediante la comparación de las impresiones dactilares capturadas de manera presencial, contra las impresiones dactilares almacenadas en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC; de conformidad con los "Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de

la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp", aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN.

- e) Registrador: Es el servidor público que, en el marco de sus competencias, califica la solicitud de inmovilización de partidas y la concede mediante la respectiva anotación electrónica.
- f) Tribunal Registral: Es el órgano que califica y resuelve en segunda y última instancia administrativa registral, las apelaciones contra las denegatorias de inmovilización de partidas.

7.3. Legitimados para solicitar la inmovilización de partidas

El titular registral o su representante acreditado están legitimados para solicitar la inmovilización. Si la representación se encuentra contenida en una carta poder con firma certificada notarialmente, los datos de la intervención notarial deben ser consignados por el notario en el módulo "Sistema Notario" de la Sunarp.

En los casos que la titularidad se encuentre sujeta al régimen de sociedad de gananciales o de unión de hecho, cualquiera de sus integrantes está legitimado para solicitar la inmovilización.

En los casos que la titularidad se encuentra sujeta al régimen de copropiedad, el copropietario se encuentra legitimado para solicitar la inmovilización de la partida en lo que corresponda a su cuota ideal.

7.4. Presentación y no acumulación de solicitudes

El trámite para la anotación electrónica de inmovilización de partidas es presencial y por resolución de Superintendencia Nacional se implementa el trámite electrónico.

La inmovilización de partidas comprende solo las partidas cuya titularidad corresponde al solicitante y que expresamente hayan sido señaladas en su solicitud.

La solicitud contiene exclusivamente la petición de inmovilización de partidas como trámite único. No se permite la acumulación de solicitudes de inscripción de otros actos inscribibles.

7.5. Plazo de vigencia de la anotación electrónica de inmovilización de partidas

La inmovilización de partidas se concede por el plazo consignado expresamente en la solicitud el cual no puede exceder de diez (10) años. En caso de no indicar el plazo en la solicitud o señalar un plazo mayor al establecido legalmente, el registrador consignará el plazo máximo de diez (10) años.

El plazo de vigencia de la anotación electrónica de inmovilización de partidas es contado desde el día de su presentación en la oficina del diario.

La inmovilización caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo establecido.

El plazo se computa de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por días calendarios.
- b) Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso.
- c) Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día calendario del siguiente mes.

7.6. De la solicitud de inmovilización de partidas

La inmovilización de partidas se presenta por el diario de la oficina registral, adjuntando los siguientes documentos:

- a) La solicitud de presentación de título.
- b) El formato de anotación electrónica de inmovilización de partidas del Anexo N°01, debidamente llenado y suscrito. Dicho formato contiene, entre otros, la declaración jurada del titular registral, en el sentido que el predio sobre el cual se solicita la inmovilización no ha sido transferido o se encuentra con carga o gravamen voluntario, no inscrito, de fecha cierta anterior a la presentación de la solicitud de inmovilización.

En los casos de ciudadanos extranjeros, el formato debe contar con firma certificada notarialmente. Los datos de la intervención notarial son consignados por el Notario en el módulo "Sistema Notario" de la Sunarp.

La inmovilización de partidas no se encuentra sujeta al pago de tasa registral.

7.7. Inicio del trámite para solicitar la anotación electrónica de inmovilización de partidas

El titular registral o su representante presenta por el Diario de la Oficina registral la solicitud de inscripción y el formato de anotación electrónica de inmovilización debidamente llenado y suscrito. El servidor de diario realiza la identificación correspondiente del presentante, conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN u otro mecanismo de identificación digital que implemente la Sunarp.

7.8. Calificación de la solicitud de anotación electrónica de inmovilización de partidas

El registrador, verifica lo siguiente:

- a) La documentación señalada en el artículo 7.6 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio materia de inmovilización, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular registral.
- d) Que se haya efectuado la identificación correspondiente, conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN.

- e) No exista título pendiente de calificación referido a un acto de disposición, carga o gravamen voluntario del bien materia de la anotación electrónica de inmovilización.

7.9. Contenido de la anotación electrónica de inmovilización

El registrador, al conceder la inmovilización de partidas, extiende una anotación electrónica que contiene la siguiente información:

- a) El nombre y documento oficial de identidad del solicitante.
- b) El número de la partida registral del predio.
- c) El plazo de la inmovilización.
- d) De corresponder, datos de relevancia para conocimiento de terceros.
- e) Número de título y fecha del asiento de presentación.
- f) La fecha de extensión de la anotación electrónica y firma del registrador.

7.10. Actuaciones procedimentales ante la presentación de un título posterior a la anotación electrónica de inmovilización

Si en la partida registral consta extendida una anotación electrónica de inmovilización y se presenta un título en soporte papel que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, el registrador realiza las siguientes actuaciones, según corresponda:

7.10.1 Cuando el título que sustenta la inscripción es de fecha cierta posterior a la anotación electrónica de inmovilización:

- a) Cursar oficio al notario, a fin de comprobar la autenticidad del instrumento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, aplicando el literal f) del artículo 29 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- b) Proceder a tachar el título, por falsedad documentaria, en caso el notario comunique sobre la supuesta falsificación o suplantación de identidad de los participantes del mismo.
- c) Continuar con la calificación del título, en caso el notario emita una respuesta confirmando la autenticidad del documento. De tratarse de un acto de disposición, al extender la inscripción se procede al levantamiento de oficio de la respectiva anotación electrónica.

7.10.2 Cuando el título que sustenta la inscripción sea de fecha cierta anterior a la anotación electrónica de inmovilización:

- a) Cursar oficio al notario, a fin de comprobar la autenticidad del instrumento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, aplicando el literal f) del artículo 29 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- b) Proceder a tachar el título por falsedad documentaria, en caso el notario comunique sobre la supuesta falsificación o suplantación de identidad del mismo.

- c) Continuar con la calificación del título y al extender la inscripción, levantar de oficio la respectiva anotación electrónica, en caso el notario emita una respuesta confirmando la autenticidad del documento.

Si de la respuesta remitida por el notario se advierte que en la declaración jurada que sustentó la inmovilización se consignó datos presuntamente falsos, el registrador también procede a informar al Jefe Zonal, adjuntando la copia del título archivado que sustentó la inmovilización, a fin de que aquél lo derive a la Procuraduría de la Sunarp para las acciones legales pertinentes.

7.10.3 Cuando el título posterior a la anotación electrónica de inmovilización contenga un instrumento notarial de poder no inscrito

En el caso que se presente poder no inscrito en el título que contiene un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, corresponde al registrador verificar la autenticidad de dicho instrumento.

7.11. Supuestos en los que no se consulta la veracidad del instrumento presentado mediante título posterior a la anotación electrónica de inmovilización

No corresponde efectuar la consulta de autenticidad, cuando el título presentado para su inscripción sea uno referido a:

- a) Decisión judicial, arbitral, administrativa o decisiones notariales en el ámbito de asuntos no contenciosos.
- b) Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.
- c) Actos de disposición, carga o gravamen voluntario de fecha cierta anterior o posterior al asiento de presentación de la solicitud de la anotación electrónica de inmovilización, contenidos en títulos presentados con firma digital a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP o plataforma que la sustituya.

7.12. Del levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización

La anotación electrónica de inmovilización se levanta durante su vigencia en los siguientes supuestos:

- a. A solicitud del titular registral.
- b. De oficio, conforme al artículo 7.16 de la presente directiva.

7.13. De la solicitud de levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización de partidas durante su vigencia

La anotación electrónica de inmovilización de partidas se levanta a solicitud de las personas señaladas en el artículo 7.3. adjuntando los siguientes documentos:

- a) La solicitud de presentación de título.
- b) El formato de levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización de partidas del Anexo N°02 debidamente llenado y suscrito.

En los casos de ciudadanos extranjeros, el formato debe contar con firma certificada notarialmente. Los datos de la intervención notarial son consignados por el Notario en el módulo “Sistema Notario” de la Sunarp.

El levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización de partidas no se encuentra sujeto al pago de tasa registral.

7.14. Trámite para solicitar el levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización durante su vigencia

El titular registral o su representante, presenta ante la oficina registral la solicitud de inscripción y el formato de levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización debidamente llenado y suscrito.

El servidor de diario realiza la identificación del solicitante conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN u otro mecanismo de identificación digital que implemente la Sunarp.

7.15. Calificación de la solicitud de levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización

El registrador verifica lo siguiente:

- a) La documentación señalada en el artículo 7.13 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio inmovilizado, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular.
- d) Que se haya efectuado la identificación correspondiente conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN.

7.16. Supuestos en los cuales el registrador levanta de oficio la anotación electrónica de inmovilización

El registrador levanta de oficio la anotación electrónica de inmovilización en los siguientes supuestos:

- a) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición presentados posteriormente a la anotación electrónica de inmovilización a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta posterior a la inmovilización.
- b) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes en soporte papel presentados en fecha posterior a la anotación electrónica de inmovilización y de fecha anterior, conforme al supuesto previsto en el inciso c) del numeral 7.10.2.
- c) Cuando se inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes presentados posteriormente a la anotación electrónica de inmovilización a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta anterior a la inmovilización, en cuyo caso el Registrador además informa al Jefe Zonal, adjuntando la copia del

título archivado que sustentó la inmovilización, a fin de que aquél lo derive a la Procuraduría de la Sunarp para las acciones legales pertinentes.

- d) Cuando inscribe actos de transferencia no vinculados a la voluntad del titular registral tales como la prescripción adquisitiva, sucesiones intestadas o testamentarias, entre otros actos.

7.17. Contenido del levantamiento de la anotación electrónica de inmovilización

El registrador, al conceder el levantamiento de la anotación de inmovilización de partidas, extiende la anotación electrónica que contiene la siguiente información:

- a) El nombre y documento oficial de identidad del solicitante.
- b) El número de la partida registral del predio.
- c) Datos de la anotación electrónica que se levanta.
- d) Número de título y fecha del asiento de presentación.
- e) La fecha de extensión del levantamiento de la anotación electrónica y firma del registrador.

7.18. De la rectificación de la anotación electrónica de inmovilización

La rectificación de errores materiales en la anotación electrónica extendida, se efectúa de oficio o a solicitud de parte, mediante una anotación electrónica de rectificación.

7.19. Publicidad de la anotación electrónica de inmovilización de partidas

La anotación electrónica de inmovilización de partidas se manifiesta en los servicios de publicidad de las siguientes maneras:

- a) En la visualización e impresión de partida registral, mediante el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), a través de un mensaje que se muestra en la pantalla del usuario.
- b) En la expedición de la copia informativa y certificado literal de la partida registral del Registro de Predios, solicitados de forma virtual a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) o de forma presencial en las Oficinas Registrales, a través de un mensaje que consta en hoja adicional.
- c) En el Certificado Registral Inmobiliario y el Certificado de Gravámenes y Cargas, solicitados de forma virtual por el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) o de forma presencial en las Oficinas Registrales, a través de un mensaje que consta en el rubro de datos relevantes para conocimiento de terceros.

7.20. Calificación de actos posteriores al asiento registral de inmovilización temporal de partidas

El registrador realiza las actuaciones señaladas en el presente acápite cuando, durante la calificación registral, advierta la existencia de una inmovilización temporal de partidas.

7.21. Levantamiento de asiento registral de inmovilización temporal de partidas registradas

Los asientos registrales de inmovilización temporal de partidas, extendidos bajo los alcances de la normativa anterior, se levantan por declaración del titular mediante parte notarial de escritura pública o solicitud con firma certificada notarial.

La presentación de la solicitud con firma certificada notarial se realiza a través del SID SUNARP o de manera presencial en la Oficina Registral correspondiente, en este último caso los datos del presentante se consignan por el notario en el módulo “Sistema Notario” de la Sunarp.

7.22. Presentación progresiva a través de otros servicios digitales

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

(...)

XI. ANEXOS

Se adjuntan los siguientes anexos:

Anexo N°01:

Formato de anotación electrónica de inmovilización de partidas

Oficina Registral de: _____

I SOLICITANTE PERSONA NATURAL

Nombres y Apellidos: _____

Tipo y número de Documento de Identidad:

DNI C.E C.I Otros: _____ N° _____

Domicilio: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

En caso de representación

Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida registral del poder (en caso de poder inscrito):

N° _____ Oficina Registral: _____

II SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA

Denominación o razón social: _____

Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida Registral N°: _____ **Oficina Registral:** _____

Correo electrónico: _____ **Teléfono:** _____

III PARTIDA REGISTRAL DEL REGISTRO DE PREDIOS Y OFICINA REGISTRAL

Partida Registral N°: _____ **Oficina Registral:** _____

**En caso de copropiedad, la inmovilización se solicita en lo que corresponda a la cuota ideal del copropietario.*

IV PLAZO

PLAZO: _____

**El plazo máximo es de 10 años.*

V**DECLARACIÓN JURADA**

"Declaro bajo juramento que el predio señalado en el numeral III de este formulario, sobre el cual solicito la inmovilización NO ha sido transferido o se encuentra afectado con carga y/o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta anterior a la presentación de la solicitud de inmovilización".

VI**OBSERVACIONES**

(CIUDAD), ___ de ___ del ___

FIRMA DEL SOLICITANTE

Anexo N°02:

Formato de levantamiento de anotación electrónica de inmovilización de partidas



FORMATO DE LEVANTAMIENTO DE ANOTACIÓN
ELECTRÓNICA DE INMOVILIZACIÓN DE
PARTIDAS
DIRECTIVA DI-01-2022-SDNR-DTR

Oficina Registral de: _____

I SOLICITANTE PERSONA NATURAL

Nombres y Apellidos: _____

Tipo y número de Documento de Identidad:

DNI C.E C.I Otros: _____ N° _____

Domicilio: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

En caso de representación

Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida registral del poder (en caso de poder inscrito):

N° _____ Oficina Registral: _____

II SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA

Denominación o razón social: _____

Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida Registral N°: _____ Oficina Registral: _____

Correo electrónico: _____ Teléfono: _____

III DEL LEVANTAMIENTO DE LA INMOVILIZACIÓN:

Solicito el levantamiento de la inmovilización del predio:

Partida Registral N°: _____ Oficina Registral: _____

Título Archivado N°: _____

**En caso de copropiedad, el levantamiento de inmovilización se solicita en lo que corresponda a la cuota ideal del copropietario.*

IV

OBSERVACIONES

(CIUDAD), ___ de ___ del ___

FIRMA DEL SOLICITANTE