

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL TEXTO UNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

I. OBJETO:

El presente dispositivo tiene por objeto modificar parcialmente el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, TUO del RGRP), aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN, para armonizar su contenido con las exigencias actuales de la transformación digital y la simplificación administrativa.

II. FINALIDAD:

Esta modificación busca implementar disposiciones que permitan la aceptación de documentos electrónicos, mejorar los procesos de prórroga automática, racionalizar la liquidación de derechos, perfeccionar los estándares de motivación en las decisiones, actualizar los mecanismos de inscripción y notificación, y promover la interoperabilidad entre entidades estatales, contribuyendo con ello a un servicio registral más accesible, eficiente y seguro para todos los ciudadanos.

III. ANTECEDENTES:

Mediante la Ley N.º 26366 se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del mencionado Sistema.

El segundo párrafo¹ del artículo 10 de la citada ley, establece que la Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos. En tal sentido, es la entidad 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. Asimismo, la norma faculta a la Superintendencia para regular los procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, incluyendo el establecimiento de plazos para dichos procedimientos.

En materia reglamentaria, mediante Resolución de fecha 16 de mayo de 1968, la Corte Suprema de la República aprobó el Reglamento General de los Registros

¹ Modificado por el artículo 15 del Decreto Legislativo N.º 1451, publicado el 20 septiembre 2018.

Públicos, el cual estuvo vigente hasta que, en virtud de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 195-2001-SUNARP-SN², se aprobó un nuevo reglamento, constituido por un Título Preliminar, doce Títulos, ciento setenta y ocho artículos, dos Disposiciones Complementarias, una Disposición Transitoria y tres Disposiciones Finales.

Posteriormente, dicho texto normativo fue objeto de diversas modificaciones orientadas a actualizar y optimizar su contenido, lo que motivó la aprobación de un Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos³ que consolidó todas las modificaciones efectuadas hasta esa fecha.

Con el devenir del tiempo y en atención a la modernización de los procedimientos registrales y al desarrollo sostenido de los servicios de publicidad registral, se produjeron nuevas y sucesivas modificaciones normativas. En consecuencia, se estimó pertinente elaborar un nuevo Texto Único Ordenado que integrara en un solo cuerpo normativo coherente las diversas modificaciones realizadas, el cual fue aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN⁴.

La pandemia de COVID-19 aceleró significativamente la adopción tecnológica y precipitó una transformación digital a escala global, caracterizada por un notable incremento en el tráfico de datos, el desarrollo de aplicaciones y la expansión de servicios en línea, entre otros avances. Esta coyuntura impactó decisivamente en el ámbito registral, generando efectos sustancialmente positivos en los procedimientos de inscripción y publicidad, al permitir la optimización de dichos procesos, la reducción de plazos de atención y la facilitación del acceso a la información para los usuarios.

La digitalización de los trámites y documentos registrales simplificó considerablemente la interacción entre los ciudadanos y la institución registral, eliminando limitaciones geográficas y fortaleciendo la capacidad institucional para responder eficazmente a las exigencias contemporáneas.

Esta transformación tecnológica en el campo registral ha tenido una repercusión recíproca en el marco normativo, evidenciada en la emisión de numerosas directivas, lineamientos, instructivos y disposiciones que no han sido incorporados sistemáticamente en el principal instrumento normativo del sistema registral: el Reglamento General de los Registros Públicos. Esta situación ha provocado que dicho reglamento se encuentre, en gran medida, desactualizado y desalineado con el contexto jurídico vigente.

² Fecha de Publicación: 23 de julio de 2001.

³ Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 079-2005-SUNARP-SN cuya fecha de Publicación es el 30 de marzo de 2005.

⁴ Fecha de Publicación: el 19 mayo 2012.

En este contexto, mediante Resolución N.º 017-2021-SUNARP/SA del 05 de marzo de 2021, modificada por la Resolución N.º 059-2021-SUNARP/SA del 12 de abril de 2021, se constituyeron diversas comisiones de trabajo ante la imperiosa necesidad de introducir modificaciones a varios reglamentos especiales de inscripciones de la SUNARP. Estas comisiones tenían como objetivo revisar y reformular los textos normativos registrales considerando parámetros como la simplificación administrativa, los resultados del análisis de calidad regulatoria y la implementación de herramientas digitales, en consonancia con la política institucional de modernización de los servicios registrales. En particular, mediante el numeral 2.1 del artículo segundo de la primera resolución mencionada, se conformó la Comisión de Trabajo encargada de elaborar el proyecto de Reglamento General de los Registros Públicos, la cual, al culminar el plazo establecido, presentó un anteproyecto de dicho reglamento.

Durante los días 11 y 12 de octubre de 2021, se desarrolló el IX Pleno Nacional de Registradores Públicos, organizado conjuntamente por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa. Este evento contó con la participación de representantes de las instancias calificadoras de las catorce zonas registrales y de la Dirección Técnica Registral, con el propósito de analizar y aportar observaciones a la propuesta normativa presentada.

Posteriormente, mediante Resolución N.º 119-2022-SUNARP/SN del 10 de agosto de 2022, modificada por Resolución N.º 135-2022-SUNARP/SN del 13 de septiembre de 2022, se dispuso la creación de un grupo de trabajo multidisciplinario encargado de elaborar el proyecto normativo de actualización y optimización del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Este grupo utilizó como insumo principal el anteproyecto formulado por la comisión de trabajo creada mediante Resolución N.º 017-2021-SUNARP/SA y, al término del plazo otorgado para el cumplimiento de su encargo, presentó al despacho del Superintendente Nacional, mediante carta de fecha 08 de noviembre de 2022, el proyecto de modificación del Reglamento General de los Registros Públicos, adjuntando las actas de las reuniones sostenidas por dicho grupo de trabajo.

Tras la recepción de esta propuesta, mediante Memorándum N° 1088-2022-SUNARP/DTR, se solicitó a la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación del proyecto en la sede digital de la SUNARP⁵ con la finalidad de recabar comentarios, sugerencias u observaciones que contribuyeran al perfeccionamiento del texto final. Asimismo, mediante Oficios N.ºs 702 y 703-2022-SUNARP/DTR, se comunicó el proyecto a la Junta de Decanos de Colegios de Notarios del Perú y al Colegio de Abogados de Lima, respectivamente.

⁵ El proyecto fue pre publicado en la sede digital de la Sunarp:
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/3501856-proyecto-de-modificacion-del-texto-unico-ordenado-del-reglamento-general-de-los-registros-publicos>

Adicionalmente, a través del Memorándum Múltiple N.° 001-2023-SUNARP/DTR de fecha 24 de enero de 2023, la Dirección Técnica Registral requirió la opinión sobre el citado proyecto a las Oficinas de Planeamiento y Presupuesto y de Asesoría Jurídica. En respuesta, mediante Memorándum N.° 057-2023-SUNARP/OAJ del 30 de enero de 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica formuló observaciones al proyecto, principalmente relacionadas con la necesidad de adecuarlo a las exigencias establecidas en el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2022-JUS.

En atención a dichas observaciones y con el propósito de continuar con el trámite de aprobación de la modificación al Reglamento General de los Registros Públicos, la Dirección Técnica Registral efectuó una nueva revisión de la propuesta, que dio lugar a la emisión de los Informes N.° 0325-2023-SUNARP/DTR del 10 de agosto de 2023 y N.° 337-2023-SUNARP/DTR del 16 de agosto de 2023. En estos documentos, la Dirección manifestó su conformidad con diversos planteamientos del proyecto; sin embargo, identificó otro conjunto de propuestas que requerían un análisis más exhaustivo, por lo que recomendó que el proyecto fuera revisado por un equipo de especialistas representativos de las instancias registrales y de la Dirección Técnica Registral, para que, en concordancia con los principios de mejora de la calidad regulatoria, las modificaciones normativas formuladas cumplieran con los estándares previstos en la normativa vigente.

Atendiendo a esta recomendación, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.° 139-2023-SUNARP/SN del 17 de agosto de 2023, se constituyó un grupo de trabajo de naturaleza temporal, con el objetivo de revisar el proyecto de modificación del Reglamento General de los Registros Públicos presentado por el grupo de trabajo multidisciplinario constituido por la Resolución N.° 119-2022-SUNARP/SN, modificada por la Resolución N.° 135-2022-SUNARP/SN, en el marco de los principios y la normativa sobre mejora de la calidad regulatoria.

Con fecha 11 de diciembre de 2023, mediante Informe N.° 00057-2023-SUNARP/DTR/SNR, se elevó al Despacho del Superintendente Nacional el informe del grupo de trabajo encargado de la revisión del proyecto de modificación del Reglamento General de los Registros Públicos, al cual se adjuntaron diecinueve (19) actas correspondientes a las sesiones virtuales realizadas. En estos documentos se plasmaron los acuerdos adoptados a partir de las consultas planteadas y los informes emitidos, los cuales fueron considerados para obtener información y opiniones de los agentes vinculados al proceso de revisión del reglamento vigente, con la finalidad de analizar la problemática existente y formular las mejores alternativas de solución.

Sobre la base del trabajo efectuado por las distintas comisiones, grupos de trabajo, espacios de discusión, la Dirección Técnica Registral ha identificado la necesidad prioritaria de modificar diecisiete (17) artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales tienen un impacto significativo en la eficiencia y modernización del procedimiento registral. Esta

selección obedece a un exhaustivo análisis técnico que ha permitido determinar que dichos artículos constituyen elementos medulares para la adecuación del marco normativo a las exigencias del entorno digital y a los principios de simplificación administrativa.

Los artículos seleccionados para su modificación, entre los que se encuentran los referidos a la conclusión del procedimiento registral (artículo 2), la definición del título (artículo 7), la formalidad de los instrumentos privados (artículo 10), la solicitud de inscripción (artículo 12), el desistimiento de la rogatoria (artículo 13), los horarios de presentación (artículo 18), entre otros, representan aspectos cruciales que inciden directamente en la eficiencia, celeridad y seguridad jurídica del procedimiento registral.

Estas modificaciones buscan armonizar la normativa registral con las transformaciones tecnológicas acaecidas, incorporando expresamente procedimientos digitales, estableciendo reglas claras para la tramitación electrónica de los títulos, optimizando los mecanismos de calificación registral y fortaleciendo la motivación de las decisiones registrales como garantía del debido procedimiento administrativo. Asimismo, se precisan aspectos relativos a la prórroga automática de los asientos de presentación, la tachadura sustantiva y especial, y la notificación de los actos de calificación, todo ello orientado a simplificar trámites y reducir plazos de atención en beneficio de los usuarios del sistema registral.

Cabe destacar que la selección de estos diecisiete artículos responde a un criterio de priorización estratégica, atendiendo a su impacto transversal en el procedimiento registral y a la urgencia de su actualización para responder eficazmente a las exigencias del contexto actual, sin perjuicio de que posteriormente se aborden otras disposiciones del reglamento que también requieran ser adecuadas al proceso de transformación digital que experimenta la institución registral.

IV. MARCO JURÍDICO Y HABILITACIONES EN CUYO EJERCICIO SE DICTA

La seguridad jurídica, principio implícito reconocido por el Tribunal Constitucional como condición esencial para el ejercicio de otros derechos fundamentales como la propiedad (artículo 2, numeral 16) y la libertad de contratación (artículo 2, numeral 14), constituye la base del sistema registral peruano.

El artículo 10, literal a) de la Ley N.º 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, faculta expresamente a la SUNARP a "dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos", atribución que sustenta la emisión de la presente resolución.

El Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital, establece el marco normativo para la transformación digital en las entidades públicas. Su artículo 8 reconoce la validez legal de las firmas y certificados digitales, mientras que su artículo 18 establece la obligación de implementar servicios digitales para

procedimientos administrativos, principios que la modificación parcial del TUO del RGRP busca implementar en el ámbito registral.

El Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, desarrolla en su artículo 24 la obligación de digitalización progresiva de procedimientos administrativos, lo que respalda las modificaciones propuestas respecto al reconocimiento de documentos electrónicos y firma digital en el procedimiento registral.

La Ley N.º 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, declare al Estado peruano en proceso de modernización, estableciendo en su artículo 6 que las entidades públicas deben diseñar procesos de simplificación administrativa, principio que orienta las modificaciones propuestas al TUO del RGRP.

El Decreto Supremo N.º 007-2022-JUS, Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, establece los lineamientos técnicos para la elaboración normativa que han sido observados en la presente propuesta.

Por consiguiente, la SUNARP se encuentra plenamente facultada para emitir la presente resolución, en ejercicio de sus atribuciones normativas y en concordancia con las políticas nacionales de modernización y transformación digital.

V. FUNDAMENTO TÉCNICO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

V.1. Identificación del problema público

La propuesta de modificación de diecisiete (17) artículos del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) aborda el problema público "desfase normativo del sistema registral frente a las necesidades de transformación digital y mejora de eficiencia administrativa". Al respecto, si bien este problema contiene dos conceptos, estos son complementarios entre sí. En efecto, la transformación digital del sistema registral implica necesariamente una mayor eficiencia administrativa a través de un marco normativo actualizado que contemple los avances tecnológicos y optimice los procedimientos registrales. De lo anterior se desprende que el problema público no solo se enfoca en aspectos tecnológicos sino también en la calidad y eficacia del servicio registral.

La pertinencia del problema público se sustenta en tres hechos que evidencian la necesidad de actualizar el marco normativo registral: (i) el incremento de la digitalización de los servicios públicos; (ii) la existencia de una brecha entre la normativa vigente y las herramientas tecnológicas desarrolladas por la SUNARP; y (iii) la persistencia de procedimientos registrales con menor eficiencia que pueden menoscabar la calidad del servicio.

Respecto al primer punto, se ha registrado un incremento significativo en la digitalización de los servicios públicos, especialmente acelerado por la pandemia de COVID-19. Este contexto ha evidenciado la necesidad de contar con un marco

normativo que reconozca expresamente la validez de documentos electrónicos y firmas digitales, y que regulen adecuadamente los procedimientos en entornos digitales. La SUNARP ha desarrollado herramientas como el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), pero estas no cuentan con un reflejo normativo suficiente en el TUO del RGRP vigente.

En relación con el segundo punto, se observa que existe una brecha entre la normativa vigente y las herramientas tecnológicas desarrolladas por la SUNARP, esta situación puede generar incertidumbre jurídica y obstáculos para la implementación plena de las innovaciones tecnológicas.

Respecto al tercer punto, se evidencia la persistencia de procedimientos registrales poco eficientes que pueden deteriorar la calidad del servicio. Los mecanismos actuales de prórroga de asientos de presentación, liquidación de derechos registrales, notificación de observaciones y tachas, entre otros, no aprovechan plenamente las posibilidades que ofrecen las tecnologías de la información, generando dilaciones innecesarias y disminuyendo la satisfacción de los usuarios.

Debe destacarse que el desfase normativo del sistema registral, eventualmente, podría limitar a las personas de zonas rurales y de menores recursos, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a los servicios registrales debido a las barreras geográficas y económicas. La digitalización y optimización de procedimientos tienen el potencial de reducir estas brechas, facilitar el acceso a los servicios registrales y promover la inclusión, superando los límites geográficos.

En cuanto a las causas directas del problema público identificado se precisa lo siguiente:

- **Causa directa 1: Insuficiente adaptación del marco normativo al entorno digital.** Se refiere a la falta de reconocimiento expreso en el TUO del RGRP de la validez de documentos electrónicos, firmas digitales y procedimientos íntegramente digitales.
- **Causa directa 2: Deficiencias en la regulación de los documentos electrónicos y firmas digitales.** Se relaciona con la ausencia de normas claras sobre la formalidad, validez y eficacia de los documentos electrónicos y firmas digitales en el ámbito registral, así como la falta de regulación de mecanismos de verificación como el Código de Verificación Digital.
- **Causa directa 3: Procedimientos registrales inadaptados al entorno digital.** Aborda la persistencia de procedimientos diseñados para un entorno físico (desistimiento, presentación de títulos, oficina receptora, etc.) que no aprovechan las ventajas de la tecnología y generan ineficiencias operativas.
- **Causa directa 4: Ineficiencias en la gestión de plazos y prórrogas.** Refleja las limitaciones en los mecanismos de prórroga automática de asientos de

presentación y liquidación de derechos registrales, que generan caducidades innecesarias y atenta contra la máxima eficiencia del servicio.

- **Causa directa 5: Deficiencias en la motivación de las decisiones registrales.** Aborda la falta de parámetros claros para la motivación de observaciones, tachas y demás actos de calificación registral, lo que mengua la predictibilidad y el derecho de defensa de los administrados.

Abordar estas causas a través de la modificación propuesta permitirá contar con un marco normativo actualizado, que promueva la transformación digital, optimice los procedimientos registrales y fortalezca la seguridad jurídica en beneficio de los usuarios y el desarrollo económico del país.

V.2 Análisis del estado actual de la situación fáctica que se pretende regular o modificar

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), actualmente vigente, con el objetivo de regular los procedimientos registrales y establecer un marco normativo que garantice la seguridad jurídica y eficiencia del sistema registral peruano.

El estado actual del sistema registral peruano presenta cierto desfase entre el marco normativo y las herramientas tecnológicas desarrolladas e implementadas por la SUNARP, así como la existencia de procedimientos que no aprovechan plenamente las posibilidades que ofrecen las tecnologías de la información.

El contexto en el que se desarrollará la modificación normativa ha considerado entre otros factores:

- **La transformación digital del Estado.** El Perú ha experimentado un avance significativo en la implementación de políticas de gobierno digital, especialmente a partir de la promulgación del Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM. Estos avances han establecido un marco general para la transformación digital de las entidades públicas, reconociendo la validez de documentos y firmas electrónicas y promoviendo la implementación de servicios digitales. La SUNARP, en línea con estas políticas, ha desarrollado herramientas como el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) y la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), pero el TUO del RGRP vigente no contempla adecuadamente estas innovaciones, generando una brecha normativa que podría mermar la seguridad jurídica y la mayor eficiencia del sistema.
- **El incremento de la presentación de títulos por canales digitales.** La pandemia de COVID-19 aceleró la adopción de canales digitales para la presentación de títulos para su inscripción. Entre 2019 y 2023, se advierte un incremento significativo en la presentación de títulos a través del SID-

SUNARP, pasando de representar menos del 10% del total de títulos a más del 50%. Este cambio en los patrones de uso de los servicios registrales no ha sido acompañado por una actualización integral del marco normativo, lo que genera incertidumbre sobre la validez y eficacia de los títulos electrónicos y los procedimientos digitales.

- **La evolución de los sistemas de gestión documental.** La SUNARP ha transitado progresivamente de un sistema de partidas registrales en tomos y fichas movibles a un sistema de partidas electrónicas. Actualmente, la gran mayoría de las partidas registrales se gestionan en formato electrónico, ya sea porque fueron generadas directamente en ese formato o porque han sido digitalizadas. Sin embargo, el TUO del RGRP mantiene referencias a sistemas obsoletos como tomos y fichas movibles, sin reconocer adecuadamente la realidad del formato electrónico.
- **La deficiente regulación de la motivación de decisiones registrales.** Los controles realizados por la Subdirección de Gestión del Procedimiento Registral de la Dirección Técnica Registral, han evidenciado deficiencias en la calidad de la motivación de observaciones y tachas, en decisiones que contienen motivaciones genéricas, oscuras o insuficientes, lo que amenaza la predictibilidad del sistema y el derecho de defensa de los administrados. Esta situación se debe, en parte, a la falta de parámetros claros en el TUO del RGRP sobre los estándares que deben cumplir las decisiones registrales.
- **La existencia de procedimientos ineficientes.** El análisis de los procedimientos registrales actuales ha identificado cierto grado de ineficiencia, especialmente en lo relativo a la prórroga automática de asientos de presentación, la liquidación de derechos registrales, el desistimiento de rogatorias y la notificación de decisiones. Esto genera dilaciones innecesarias, que amenazan la calidad del servicio y originan costos adicionales para los usuarios.
- **Las barreras de acceso a los servicios registrales.** El Perú se caracteriza por una marcada heterogeneidad territorial y socioeconómica, con importantes brechas en el acceso a servicios públicos entre las zonas urbanas y rurales, y entre diferentes estratos socioeconómicos. Estas brechas también se manifiestan en el acceso a los servicios registrales, especialmente para las poblaciones de zonas rurales y de menores recursos. La transformación digital del sistema registral tiene el potencial de reducir estas barreras, facilitando el acceso a los servicios registrales desde cualquier lugar con conexión a internet y reduciendo los costos de transacción.
- **El contexto económico y competitividad.** En el ámbito económico, el Perú enfrenta el desafío de mejorar su competitividad y atraer inversiones en un contexto global cada vez más exigente. Un sistema registral eficiente, confiable y accesible es fundamental para reducir los costos de transacción, fomentar la formalización de la propiedad y la actividad económica, y procurar un entorno favorable para los negocios. La actualización del marco normativo registral es un componente clave para alcanzar estos objetivos, alineando el sistema registral con las mejores prácticas internacionales y los avances tecnológicos.

- **La interoperabilidad entre entidades públicas.** El Estado peruano ha avanzado en la implementación de políticas de interoperabilidad entre entidades públicas, con el objetivo de facilitar el intercambio de información y simplificar los trámites para los ciudadanos. La SUNARP, a través de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), ha establecido mecanismos de interoperabilidad con entidades como RENIEC, SUNAT y otras instituciones. Sin embargo, el TUO del RGRP actual hace referencia a bases de datos específicas y no reconoce adecuadamente estos mecanismos de interoperabilidad, limitando su aprovechamiento pleno.

Las modificaciones propuestas afrontan de manera integral las deficiencias identificadas en el diagnóstico, estableciendo un marco normativo coherente con las políticas de gobierno digital y las necesidades de un sistema registral moderno, eficiente y accesible.

V.3 Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad del proyecto normativo

La actualización parcial del TUO del RGRP resulta imperativa para alinear el marco normativo registral con la transformación digital del Estado y potenciar la eficiencia administrativa. Esta iniciativa responde a la urgencia de subsanar el desfase existente entre la normativa vigente y la realidad operativa del sistema registral, caracterizada por la implementación de herramientas tecnológicas avanzadas que carecen de un adecuado respaldo reglamentario.

Respecto a la necesidad, las modificaciones propuestas se justifican plenamente al abordar directamente las causas del problema público identificado. En efecto, la adaptación insuficiente del marco normativo al entorno digital exige disposiciones específicas que reconozcan expresamente la validez jurídica de los títulos electrónicos y regulen los procedimientos en un ámbito íntegramente digital. La regulación deficiente de documentos y firmas digitales demanda normas precisas sobre las formalidades de estos instrumentos para garantizar su acceso al registro, incluyendo mecanismos de verificación como el Código de Verificación Digital.

La continuidad de procedimientos concebidos para un contexto físico requiere su modernización para aprovechar el potencial de las tecnologías disponibles, mejorando la experiencia del usuario y la productividad institucional. Los mecanismos actuales de gestión de plazos y prórrogas presentan limitaciones que ocasionan caducidades innecesarias, perturbando la fluidez del servicio registral y los derechos de los administrados. La calidad variable en la motivación de las decisiones registrales exige el establecimiento de estándares claros que fortalezcan la predictibilidad y el derecho de defensa de los ciudadanos.

En cuanto a la viabilidad, cabe destacar los siguientes aspectos: Las modificaciones se enmarcan plenamente en las atribuciones normativas que la Ley N.º 26366 confiere a la SUNARP para dictar políticas y normas técnico-

administrativas de los Registros Públicos. Esta propuesta se sustenta en el análisis técnico realizados a través de controles de calidad ejecutados por la Subdirección de Gestión del Procedimiento Registral de la Dirección Técnica Registral, con aportes de las distintas comisiones y grupos de trabajo que han participado en el proceso de revisión del reglamento. Además, los cambios propuestos complementan y se armonizan con el ordenamiento jurídico nacional, especialmente con el Decreto Legislativo N.º 1412 y su Reglamento, fortaleciendo la coherencia normativa en materia de gobierno digital. La entidad cuenta ya con la infraestructura tecnológica necesaria para implementar gran parte de las modificaciones propuestas, como el SID-SUNARP y la Plataforma de Servicios Institucionales, lo que facilita su aplicación inmediata. Se ha evaluado el impacto de las modificaciones en los distintos registros y oficinas a nivel nacional, confirmando la factibilidad de su implementación con las adaptaciones necesarias según las particularidades de cada jurisdicción.

En lo concerniente a la oportunidad, el momento actual resulta especialmente propicio por: cuanto la SUNARP ha consolidado una experiencia valiosa en la implementación del SID-SUNARP y otras herramientas digitales, lo que permite incorporar lecciones aprendidas en las modificaciones normativas. A ello se agrega que el contexto post-pandemia ha generado una mayor receptividad de los usuarios hacia los servicios digitales, creando condiciones favorables para la aceptación de los cambios propuestos. La propuesta normativa se sujeta perfectamente con las políticas nacionales de modernización de la gestión pública y gobierno digital, contribuyendo al logro de objetivos estratégicos del Estado en materia de simplificación administrativa. Las modificaciones propuestas pueden implementarse gradualmente, priorizando aquellas disposiciones con mayor impacto en la eficiencia del servicio y la satisfacción de los usuarios, lo que favorece una transición ordenada hacia el nuevo marco normativo. Los grupos de trabajo multidisciplinarios han culminado sus labores, presentando propuestas técnicamente sólidas que han sido sometidas a consulta pública y han recibido aportes de diversos actores del sistema registral, lo que garantiza su pertinencia y legitimidad.

Las modificaciones seleccionadas responden a un criterio de priorización estratégica, considerando aquellos artículos que impactan transversalmente en el procedimiento registral y cuya actualización resulta más urgente para responder eficazmente a las exigencias contemporáneas.

En conclusión, la aprobación de la resolución que modifica parcialmente el TUO del RGRP constituye una medida necesaria, viable y oportuna, que colabora decisivamente a la modernización, eficiencia y seguridad jurídica del sistema registral peruano, beneficiando a los usuarios y fortaleciendo el desarrollo económico del país.

V.4 Precisión del nuevo estado que genera la propuesta y objetivos:

Los cambios de mediano y largo plazo que se buscan alcanzar para prevenir, reducir y solucionar el problema público identificado como "desfase normativo del sistema

registral frente a las necesidades de transformación digital y mejora de eficiencia administrativa", y que conducen a la situación futura deseada, se han identificado como objetivos prioritarios (OP), los cuales se detallan a continuación:

- **OP.01 Adaptar el marco normativo registral al entorno digital.** Este objetivo busca incorporar expresamente en el TUO del RGRP el reconocimiento de la validez de los títulos en soporte electrónico, regulando con precisión los procedimientos registrales en un entorno íntegramente digital. Se materializa estableciendo claramente que los títulos pueden constar en soporte papel o electrónico, y regulan de manera diferenciada la formalidad de los documentos físicos y electrónicos, reconociendo mecanismos de verificación como el Código de Verificación Digital.
- **OP.02 Optimizar los mecanismos de prórroga automática y liquidación de derechos registrales.** Este objetivo está orientado a reducir las caducidades innecesarias y mejorar la eficiencia del servicio, mediante la incorporación de nuevos supuestos de prórroga automática, especialmente cuando la liquidación y el pago de derechos registrales se efectúan en los últimos días de vigencia del asiento de presentación. Se concreta incorporando supuestos adicionales de prórroga automática, y optimizando el proceso de liquidación definitiva de derechos registrales.
- **OP.03 Establecer estándares claros para la motivación de las decisiones registrales.** Este objetivo busca fortalecer la predictibilidad del sistema y el derecho de defensa de los administrados, mediante el establecimiento de parámetros precisos para la redacción de observaciones, tachas y demás actos de calificación registral. Se implementa reforzando la visión sistemática de la función calificadora, y exigiendo lenguaje sencillo, claridad y precisión en la motivación, prohibiendo expresamente las formulaciones genéricas, oscuras o insuficientes.
- **OP.04 Modernizar la regulación sobre la técnica de inscripción y notificación.** Este objetivo se enfoca en actualizar la normativa para reconocer que los asientos se extienden en partidas registrales en formato electrónico y que las notificaciones pueden realizarse por canales digitales. Se concreta mediante la actualización de la regulación sobre la técnica de inscripción reconociendo la realidad del formato electrónico, y la modernización de los mecanismos de notificación de decisiones registrales.
- **OP.05 Fortalecer la interoperabilidad entre entidades públicas y la seguridad jurídica.** Este objetivo está orientado a potenciar la coordinación entre sistemas estatales y mejorar la certeza jurídica mediante el reconocimiento normativo de mecanismos de interoperabilidad. Se implementa a través del reconocimiento de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) como mecanismo para acceder a la información de identificación, facilitando la verificación de identidad y la anotación de oficio de extinción de mandatos por fallecimiento.

En este sentido, el OP.01 responde a la problemática relacionada con la insuficiente adaptación del marco normativo al entorno digital y las deficiencias en la regulación de documentos electrónicos y firmas digitales. Este objetivo está diseñado para dotar de seguridad jurídica a los procedimientos digitales, reconociendo expresamente la validez de títulos electrónicos e instrumentos con firma digital.

Por su parte, el OP.02 se enfoca en el tratamiento de las ineficiencias en la gestión de plazos y prórrogas que pueden generar caducidades injustificadas y menoscabar los derechos de los administrados. Este objetivo se centra en optimizar los mecanismos de prórroga automática y liquidación de derechos, reduciendo los costos de transacción y mejorando la eficiencia del procedimiento registral.

El OP.03 aborda directamente la problemática de las deficiencias en la motivación de las decisiones registrales, estableciendo estándares claros que fortalecen la predictibilidad y el derecho de defensa de los administrados. Este objetivo transforma la calidad de las observaciones y tachas, exigiendo fundamentación jurídica sólida y prohibiendo motivaciones genéricas o insuficientes.

El OP.04 se enfoca en la actualización de aspectos procedimentales clave, reconociendo la realidad del formato electrónico de las partidas registrales y modernizando los mecanismos de notificación. Este objetivo responde a la necesidad de adecuar la técnica de inscripción y los procedimientos administrativos al contexto tecnológico actual.

Finalmente, el OP.05 corresponde al fortalecimiento de la interoperabilidad entre entidades públicas, reconociendo y regulando mecanismos como la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI). Este objetivo potencia la coordinación interinstitucional, mejora la eficiencia en la verificación de información y fortalece la seguridad jurídica del sistema registral.

En conjunto, estos objetivos prioritarios generan un nuevo estado del sistema registral caracterizado por un marco normativo actualizado, procedimientos eficientes, decisiones predecibles y tecnológicamente integrado, que responde eficazmente a las necesidades de los usuarios y contribuye a cimentar la seguridad jurídica.

VI. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA:

La presente propuesta normativa se refiere a la modificación parcial del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), con el fin de actualizar diecisiete (17) artículos clave que tienen un impacto significativo en la eficiencia y modernización del procedimiento registral. Esta modificación responde a la necesidad de adaptar el marco normativo registral a la transformación digital del Estado y a los principios de simplificación administrativa, alineándose con el marco legal vigente.

Las modificaciones propuestas buscan armonizar la normativa registral con las transformaciones tecnológicas acaecidas, incorporando expresamente procedimientos digitales, estableciendo reglas claras para la tramitación electrónica de los títulos, optimizando los mecanismos de calificación registral y fortaleciendo la motivación de las decisiones registrales como garantía del debido procedimiento administrativo. Asimismo, se precisan aspectos relativos a la prórroga automática de los asientos de presentación, la tachar sustantiva y especial, y la notificación de los actos de calificación, todo ello orientado a simplificar trámites y reducir plazos de atención en beneficio de los usuarios del sistema registral.

A fin de visibilizar los cambios introducidos y explicar el sustento que los motiva, se presenta a continuación un cuadro comparativo que destaca las diferencias existentes entre el TUO del reglamento vigente y la propuesta normativa para cada uno de los artículos modificados.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 2.- Conclusión del procedimiento El procedimiento registral termina con: a) La inscripción; b) La tachar por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación; c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.	Artículo 2.- Conclusión del procedimiento registral de inscripción El procedimiento registral de inscripción concluye con: a) La inscripción b) La caducidad de la vigencia del asiento de presentación. c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

La modificación del artículo 2 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se justifica por la necesidad de diferenciar claramente entre la figura de la tachar registral y la caducidad como fenómenos jurídicos distintos. La tachar registral constituye un acto administrativo formal mediante el cual el registrador comunica oficialmente al interesado los impedimentos que imposibilitan la inscripción de un título, representando una decisión específica dentro del procedimiento. En contraste, la caducidad del asiento de presentación opera de pleno derecho por el solo transcurso del tiempo previsto en la norma, sin requerir pronunciamiento expreso del registrador, pues constituye un efecto automático que se produce cuando expira el plazo de vigencia legalmente establecido.

Con la formulación vigente que establece como causal de conclusión del procedimiento "la tachar por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación", se genera una imprecisión conceptual que subordina incorrectamente el efecto extintivo propio de la caducidad a la emisión de un acto administrativo (tachar), cuando en realidad ambos fenómenos responden a

naturalezas jurídicas diferentes. La caducidad, por definición, no requiere declaración constitutiva para surtir efectos, sino que opera automáticamente cuando se cumple el supuesto temporal previsto en la norma, mientras que la tacha representa una declaración formal del registrador que requiere análisis y fundamentación específica.

La precisión introducida con la modificación normativa aporta seguridad jurídica al reconocer expresamente que "la caducidad de la vigencia del asiento de presentación" constituye por sí misma una forma de conclusión del procedimiento registral, independiente de la emisión de cualquier esquila de tacha. Esta clarificación normativa resulta fundamental para el correcto funcionamiento del sistema registral, pues delimita con exactitud los momentos procesales y permite tanto a usuarios como a funcionarios registrales comprender con precisión cuándo y cómo se produce la culminación del procedimiento por efecto del transcurso del tiempo, sin generar expectativas sobre pronunciamientos formales cuando la propia ley ya ha determinado la pérdida de eficacia del asiento de presentación.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 7.- Definición Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice. No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.	Artículo 7.- Definición 7.1 Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. 7.2 También formará parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice. 7.3 No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario. 7.4 El título puede constar en documento contenido en soporte

	papel o electrónico, según las disposiciones sobre la materia. El procedimiento de inscripción registral iniciado a través del Sistema de Intermediación Digital SID-SUNARP se realiza en un entorno íntegramente digital.
--	---

La incorporación del numeral 7.4 al artículo 7 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos responde a la necesidad de adecuar el marco normativo registral a la transformación digital que ha experimentado el procedimiento de inscripción en los últimos años. Esta modificación reconoce expresamente la validez del título en soporte electrónico, estableciendo una regulación clara sobre la dualidad de soportes documentales (papel y electrónico) que pueden contener los títulos inscribibles, así como la naturaleza íntegramente digital del procedimiento de inscripción iniciado a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP). La evolución del servicio registral hacia entornos digitales ha sido progresiva y sostenida desde la aprobación de la Directiva N.º 004-2014-SUNARP-SN, primer instrumento normativo que habilitó la presentación electrónica de partes notariales con firma digital, hasta la actual Directiva DI-002-SNR-DTR aprobada por Resolución N.º 120-2019-SUNARP-SN, que regula de manera integral el procedimiento de inscripción electrónica. Sin embargo, esta transformación no se encontraba adecuadamente reflejada en el Reglamento General, creando una brecha entre la práctica registral y su marco regulatorio que era necesario subsanar.

La modificación normativa propuesta se fundamenta también en los resultados positivos que ha generado la implementación del SID-SUNARP, que no solo ha favorecido a prevenir la falsificación documentaria al prescindir del soporte papel, sino que también ha permitido simplificar el procedimiento registral mediante la automatización de procesos que anteriormente requerían intervención manual, como la recepción física de documentos, su digitalización y archivo. Estos beneficios se han consolidado con la obligatoriedad de la presentación electrónica de partes y solicitudes notariales, establecida mediante Resolución N.º 169-2023-SUNARP/SN, en aplicación de la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N.º 1049. La formalización normativa de esta realidad registral en el TUO del RGRP otorga mayor seguridad jurídica a los administrados, al establecer claramente que el procedimiento iniciado a través del SID-SUNARP se desarrolla íntegramente en un entorno digital, evitando interpretaciones contradictorias que podrían generar incertidumbre sobre la validez o eficacia de los documentos electrónicos que conforman el título o sobre la necesidad de presentar documentación física complementaria.

Adicionalmente, la modificación propuesta responde a la realidad práctica del registro, donde cada vez es más frecuente la presentación de títulos de composición mixta, en los que documentos electrónicos con firma digital se complementan con otros documentos cuya naturaleza o procedencia no corresponde a la competencia notarial. Esta inclusión en el reglamento general armoniza el marco normativo registral con los principios de simplificación administrativa y gobierno digital establecidos en la Ley N.º 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, y el Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, fortaleciendo la seguridad jurídica de las transacciones y contribuyendo a la descongestión de las oficinas registrales, al tiempo que facilita el acceso de los ciudadanos a los servicios registrales sin necesidad de desplazamiento físico.

La progresión del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP) ha sido extraordinaria desde su implementación inicial. Lo que comenzó como una plataforma limitada para la presentación de partes notariales con firma digital se ha transformado en un ecosistema digital completo que actualmente permite la tramitación de una amplia gama de actos inscribibles provenientes de diversas fuentes. Esta expansión ha sido posible gracias a mejoras técnicas continuas y a la incorporación progresiva de nuevas funcionalidades, como la interoperabilidad con sistemas de otras entidades públicas, la inclusión de módulos especializados para distintos perfiles de usuarios (notarios, jueces, funcionarios públicos, ciudadanos, gestores e importadores), la implementación de mecanismos de verificación y validación automática, y la habilitación de diversos medios de pago electrónico. Particularmente significativa ha sido la implementación del módulo SID-Municipalidades, que permite a los gobiernos locales presentar electrónicamente actos administrativos para su inscripción en el Registro de Predios, así como la presentación electrónica de solicitudes de rectificación por error material con firma electrónica del interesado, evidenciando que la SUNARP ha evolucionado no solo en términos de diversificación de actos inscribibles, sino también en la sofisticación de sus capacidades técnicas y funcionales.

La trayectoria del SID-SUNARP también refleja la progresiva transición de un sistema opcional a uno obligatorio para determinados actos y usuarios, como lo demuestra la disposición que estableció la obligatoriedad de la presentación electrónica de partes y solicitudes notariales a partir de noviembre de 2023. Esta evolución hacia la obligatoriedad se ha implementado de manera gradual y planificada, permitiendo la adaptación de los usuarios y garantizando la continuidad del servicio. La respuesta positiva por parte de los usuarios y el incremento sostenido en el volumen de títulos presentados electrónicamente evidencian que el SID-SUNARP ha alcanzado un nivel de madurez y robustez que justifica su reconocimiento formal en el Reglamento General como un canal plenamente válido y eficaz para la presentación de títulos al registro. La modificación del artículo 7, por tanto, no solo formaliza una realidad operativa consolidada, sino que también establece las bases para futuras expansiones y mejoras del sistema, en consonancia con la visión de la SUNARP de posicionar la transformación digital de los servicios registrales en el país.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, deberá presentarse el documento original con firmas legalizadas notarialmente, salvo disposición en contrario que establezca formalidad distinta. Los documentos complementarios a que se contrae el segundo párrafo del Artículo 7, podrán ser presentados en copias legalizadas notarialmente.	Artículo 10.- Formalidad de los instrumentos privados Cuando por disposición expresa se permita que la inscripción se efectúe en mérito de documentos privados, se debe presentar: a) Tratándose de documentos físicos, el documento original con la respectiva intervención notarial conforme a la ley de la materia, salvo disposición legal que establezca formalidad distinta. En el caso de documentos expedidos con firma digital que den mérito a la inscripción o sean complementarios conforme al artículo 7.2, pueden ser presentados mediante la representación impresa, siempre que estos contengan algún mecanismo de comprobación o Código de Verificación Digital (CVD) de conformidad con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo 029-2021-PCM, o disposición legal que la sustituya. b) Tratándose de documentos electrónicos, el documento suscrito con firma digital o electrónica según disposición legal sobre el acto inscribible.

La modificación al artículo 10 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos cubre la necesidad de actualizar las normas registrales para adecuarlas al paradigma del gobierno digital y la transformación digital del Estado

Peruano, acorde con las disposiciones del Decreto Legislativo N.º 1412 que aprueba la Ley de Gobierno Digital. Esta reforma representa un avance significativo en la modernización del sistema registral al reconocer expresamente la validez de los documentos electrónicos con firma digital o electrónica como instrumentos aptos para generar inscripciones registrales, proporcionando seguridad jurídica tanto a los usuarios como a los operadores registrales respecto a la admisibilidad de estas nuevas formas documentales en el procedimiento de inscripción.

El texto modificado establece una diferenciación clara entre dos modalidades de presentación documental: los documentos físicos o en soporte papel y los documentos electrónicos, estableciendo para cada uno los requisitos específicos que deben cumplir para acceder al registro. Esta distinción es fundamental en el actual contexto de transición hacia un entorno digital en la administración pública, donde coexisten ambas modalidades documentales. En el caso de los documentos físicos, la norma mantiene la exigencia de la intervención notarial conforme a la ley de la materia, pero reconoce una importante innovación al establecer la presentación de la representación impresa de documentos expedidos con firma digital que contengan un mecanismo de comprobación o Código de Verificación Digital (CVD), en concordancia con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Gobierno Digital, aprobado por Decreto Supremo 029-2021-PCM.

Esta flexibilización normativa facilita enormemente la interacción entre el entorno digital y el físico, permitiendo que documentos generados digitalmente puedan ser presentados en su versión impresa sin perder su valor probatorio ni su eficacia jurídica, siempre que incorporen mecanismos tecnológicos que permitan verificar su autenticidad e integridad. Adicionalmente, la modificación incorpora expresamente la validez de los documentos electrónicos firmados digital o electrónicamente según disposición legal sobre el acto inscribible, consolidando así el principio de equivalencia funcional establecido en el artículo 5.2 del Decreto Legislativo N.º 1412, según el cual el ejercicio de la identidad digital para el uso y prestación de servicios digitales confiere y reconoce a las personas las mismas garantías que otorgan los modos tradicionales de relacionarse entre privados y/o en la relación con las entidades de la Administración Pública.

Esta actualización normativa se alinea con los objetivos del gobierno digital establecidos en el artículo 7 del Decreto Legislativo N.º 1412, particularmente con el objetivo de "normar las actividades de gobernanza, gestión e implementación en materia de tecnologías digitales, identidad digital, servicios digitales, arquitectura digital, interoperabilidad, seguridad digital y datos" y "promover la investigación y desarrollo en la implementación de tecnologías digitales, identidad digital, servicios digitales, interoperabilidad, seguridad digital y datos". La reforma facilita el despliegue de servicios digitales en el ámbito registral, promoviendo la celeridad y simplificación del procedimiento registral, beneficiando tanto a los usuarios como a la propia administración, al reducir costos transaccionales y administrativos asociados a la gestión de documentos físicos, sin comprometer la seguridad jurídica que caracteriza al sistema registral peruano.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 12.- Solicitud de Inscripción El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados. La Solicitud de Inscripción debe contener la indicación de la naturaleza de los documentos presentados precisando el acto contenido en ellos, los datos a que se refieren los literales b, d, e y f del artículo 23, además de la indicación del Registro ante el cual se solicita la inscripción, así como la firma y el domicilio del solicitante. El requisito de indicación de la partida registral podrá omitirse por razones justificadas, con autorización del mencionado funcionario. Tratándose de presentación masiva de solicitudes de inscripción, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 15. El funcionario encargado del Diario es el responsable de verificar que la solicitud de inscripción contenga los datos a que se refiere el párrafo anterior y de constatar la presentación de los documentos que se indican. Asimismo, en el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, el funcionario encargado del Diario deberá devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate	Artículo 12.- Solicitud de Inscripción 12.1 El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario, conjuntamente con la solicitud de inscripción correspondiente. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar. 12.2 El Notario tiene interés propio para efectos de la solicitud de inscripción de los instrumentos que ante él se otorguen. Esta facultad puede ser ejercida a través de sus dependientes debidamente acreditados. 12.3 La Solicitud de Inscripción contiene la información establecida por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. 12.4 El Diario es el registro informático que indica, de manera cronológica, el momento de la generación del asiento de presentación del título, con la información respectiva. 12.5 Los títulos en soporte papel son presentados en el área de Caja-Diario de la oficina correspondiente. Los servidores del Diario son responsables de verificar que la solicitud de inscripción contenga la información correspondiente y de constatar la presentación de los documentos que se indican. En el caso que la documentación presentada con el título esté conformada sólo por copias simples, se debe devolver dicha documentación al presentante, no generando en dicha circunstancia el

de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito. Lo establecido en los párrafos que anteceden, no resulta de aplicación cuando se trata de inscripciones que se deben efectuar de oficio en virtud a norma legal expresa.	asiento de presentación correspondiente, a menos que se trate de una solicitud de rectificación por error material o que la copia simple presentada tan solo sea remisiva a una norma o a otro documento previamente inscrito. 12.6 Se puede obtener una copia autenticada por fedatario institucional de la Oficina Registral correspondiente, mediante su firma digital, en soporte electrónico de los documentos que conforman el título, conforme al procedimiento establecido para ello. Las copias así obtenidas cuentan con valor legal.
---	--

La modificación del artículo 12 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos introduce mejoras sustanciales en tres aspectos fundamentales: adaptación tecnológica, simplificación administrativa y seguridad documental.

La nueva redacción del numeral 12.3 simplifica los requisitos de la solicitud de inscripción al establecer que su contenido es determinado mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Esta flexibilización permite adaptar rápidamente los requisitos a las necesidades cambiantes del sistema registral y a los avances tecnológicos, sin necesidad de modificar el reglamento. Adicionalmente, esta disposición facilita la estandarización de formatos y contenidos de las solicitudes, lo que contribuye a la eficiencia y uniformidad del servicio registral a nivel nacional.

La incorporación de una definición precisa del Diario en el numeral 12.4 constituye un avance normativo fundamental que subsana una omisión histórica en el Reglamento General de los Registros Públicos. Esta definición es particularmente relevante porque el Diario representa el eje articulador del principio de prioridad registral, pilar fundamental del sistema registral peruano. Anteriormente, a pesar de las múltiples referencias al Diario en la normativa registral, no existía una definición formal que precisara su naturaleza y características esenciales, lo que generaba cierta ambigüedad, especialmente frente a la evolución tecnológica del sistema registral. La nueva definición no solo formaliza la naturaleza informática del Diario —adaptándose a la realidad tecnológica actual—, sino que enfatiza su función esencial de garantizar la determinación cronológica exacta de la presentación de títulos, reforzando así la seguridad jurídica del sistema registral y proporcionando

mayor certeza sobre el momento exacto de generación del asiento de presentación, elemento crucial para la aplicación del principio de prioridad preferente establecido en el del Título Preliminar del RGRP. Esta precisión es acorde con las disposiciones del Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital, y facilita la integración con el procedimiento de inscripción iniciado a través del SID-SUNARP, estableciendo un marco unificado para la presentación de títulos, independientemente del soporte utilizado.

El numeral 12.5 introduce una disposición de crucial importancia práctica al establecer expresamente que "los títulos en soporte papel son presentados en el área de Caja-Diario de la oficina correspondiente". Esta precisión, aparentemente simple, resuelve definitivamente cualquier duda sobre el canal específico para la presentación física de documentos, estableciendo con claridad la vía adecuada para el ingreso de títulos en soporte papel. Esta disposición adquiere especial relevancia en el contexto de la coexistencia de procedimientos físicos y electrónicos, ya que delimita con precisión el ámbito de actuación de los servidores del Diario en relación con los títulos presentados en soporte papel. Al establecer claramente que estos documentos deben ser presentados en un área específica (Caja-Diario), se garantiza la uniformidad del procedimiento a nivel nacional, se previenen prácticas irregulares y se facilita la adecuada gestión documental desde el inicio del procedimiento registral. Esta disposición también refuerza la seguridad jurídica al delimitar con claridad las responsabilidades de los servidores del Diario respecto a la verificación documental, estableciendo un protocolo claro para la devolución de documentación que no cumple con los requisitos formales, como en el caso de las copias simples que no califican como excepciones establecidas en la norma.

La combinación de estas dos disposiciones (12.4 y 12.5) proporciona un marco completo para la adecuada gestión del inicio del procedimiento registral, tanto en su vertiente electrónica como física, garantizando que ambas modalidades cuenten con reglas claras y específicas. Esta claridad normativa no solo beneficia a los usuarios del sistema registral, que ahora cuentan con mayor certeza sobre los canales y requisitos para la presentación de sus títulos, sino también a los propios operadores registrales, que disponen de un marco normativo preciso para el ejercicio de sus funciones. Adicionalmente, la delimitación clara de los canales de presentación facilita la implementación de mecanismos de trazabilidad y control, reforzando la transparencia y eficiencia del sistema registral en su conjunto.

El numeral 12.6 refiere una innovación significativa al establecer la posibilidad de obtener copias autenticadas en soporte electrónico de los documentos que conforman el título, mediante la firma digital del fedatario institucional. Esta disposición fortalece la seguridad jurídica al proporcionar un mecanismo confiable para la conversión de documentos físicos a electrónicos con pleno valor legal, facilitando así la transición hacia un entorno registral predominantemente digital, conforme a los principios de equivalencia funcional y no repudio establecidos en la legislación sobre gobierno digital.

Esta reforma integral del artículo 12 del TUO se armoniza con las modificaciones introducidas en los artículos 2 y 7, completando un marco normativo coherente que reconoce la dualidad de soportes (papel y electrónico) en el procedimiento registral y establece reglas claras para cada modalidad. La actualización normativa contribuye a la modernización del sistema registral peruano, mejorando la eficiencia, seguridad y accesibilidad de los servicios registrales, en beneficio de los ciudadanos y del interés general.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria El presentante del título podrá desistirse de su solicitud de inscripción, mediante escrito con firma legalizada por Notario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, mientras no se hubiere efectuado la inscripción correspondiente. En caso que el presentante sea Notario, su desistimiento no requerirá legalización de firma. Tratándose de títulos conformados por resoluciones judiciales emanadas de un proceso civil, sólo podrá desistirse la persona a cuyo favor se ha expedido la resolución judicial, salvo que el presentante haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procederá el desistimiento a solicitud de ésta. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador dará por concluido el procedimiento registral tachando el título. El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede	Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria. 13.1 El desistimiento de la rogatoria se formula en tanto no se efectúe la inscripción, mediante solicitud suscrita con la firma digital o electrónica del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, mediante escrito con firma manuscrita del presentante certificada por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, si se trata de un título físico. 13.2 Si se trata de títulos electrónicos conformados por resoluciones judiciales, sólo se puede desistir el presentante. El presentante del parte judicial electrónico es el juez o secretario. 13.3 Si se trata de títulos conformados por resoluciones judiciales físicas, solo se puede desistir la persona a cuyo favor se expidió la resolución judicial, salvo que el presentante indique en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procede el desistimiento a solicitud de esta o de su representante debidamente facultado. Sin perjuicio de lo señalado, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento

únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles. El desistimiento regulado en este artículo se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.	antes de la inscripción, el Registrador da por concluido el procedimiento registral y tacha el título. 13.4 El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas y procede únicamente cuando se refiere a actos separables, siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales de otro u otros actos inscribibles. 13.5 El desistimiento se tramita utilizando la misma vía que el reingreso.
---	--

La modificación del artículo 13 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos concilia las disposiciones sobre el desistimiento de la rogatoria con el nuevo paradigma de gobierno digital y la coexistencia de procedimientos en soporte físico y electrónico. Esta reforma, estructurada en cinco numerales claramente diferenciados, introduce mejoras significativas que proporcionan seguridad jurídica y claridad procedimental en el contexto de la transformación digital del sistema registral.

El numeral 13.1 introduce una diferenciación fundamental en función del soporte del título presentado, estableciendo con precisión la formalidad requerida para el desistimiento según se trate de un título en formato electrónico o físico. Para los títulos electrónicos, se reconoce expresamente la validez de la firma digital o electrónica del presentante, en plena concordancia con el principio de equivalencia funcional establecido en el artículo 5.2 del Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital. Esta disposición se alinea perfectamente con las modificaciones introducidas en los artículos 7.4 y 10 del RGRP, que reconocen la validez del título electrónico y establecen la admisibilidad de los documentos con firma digital o electrónica. Paralelamente, para los títulos físicos, se mantiene el requisito de la firma manuscrita certificada, pero se especifica claramente que esta puede ser realizada por Notario, Fedatario o funcionario autorizado, ampliando así las opciones para el usuario y facilitando el trámite.

El numeral 13.2 aborda específicamente el desistimiento de títulos electrónicos conformados por resoluciones judiciales, estableciendo una regla clara y concisa: "sólo se puede desistir el presentante". Esta disposición simplifica el procedimiento al eliminar ambigüedades sobre quién está facultado para desistirse en estos casos.

Complementariamente, precisa que el presentante del parte judicial electrónico es el juez o secretario, lo que refuerza la seguridad jurídica al delimitar con exactitud quién tiene legitimación activa para formular el desistimiento. Esta disposición resulta coherente con la implementación del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP para la presentación de resoluciones judiciales con firma digital, según lo regulado en la Directiva DI-002-SNR-DTR.

El numeral 13.3 mantiene las reglas establecidas para los títulos conformados por resoluciones judiciales físicas, pero con una redacción más clara y estructurada que facilita su comprensión y aplicación. Al especificar que estas disposiciones aplican exclusivamente a títulos "físicos", se elimina cualquier confusión respecto a su ámbito de aplicación, estableciendo una clara diferenciación con lo dispuesto en el numeral 13.2 para los títulos electrónicos. Esta precisión contribuye a la seguridad jurídica al establecer reglas diferenciadas y específicas para cada modalidad de presentación.

El numeral 13.4 conserva las disposiciones sobre el desistimiento total y parcial, pero con una redacción más concisa y estructurada que facilita su comprensión. Mantiene la regla sobre la constancia del desistimiento total en el Diario, así como los requisitos para la procedencia del desistimiento parcial, asegurando la continuidad de estos aspectos fundamentales del procedimiento. Esta disposición se integra armónicamente con la nueva definición del Diario establecida en el numeral 12.4 como "registro informático que indica, de manera cronológica, el momento de la generación del asiento de presentación del título", asegurando así la coherencia normativa del sistema.

Finalmente, el numeral 13.5 mantiene la disposición sobre la tramitación del desistimiento "utilizando la misma vía que el reingreso", lo que garantiza la coherencia procedimental y facilita la gestión administrativa. Esta disposición adquiere especial relevancia en el contexto de la coexistencia de procedimientos físicos y electrónicos, pues asegura que el desistimiento siga el mismo canal que el reingreso, evitando confusiones procedimentales y asegurando la trazabilidad del trámite.

En conjunto, la modificación del artículo 13 representa una actualización normativa integral que reconoce y regula adecuadamente la dualidad de soportes en el procedimiento registral, estableciendo reglas claras y específicas para cada modalidad. Esta reforma se integra coherentemente con las modificaciones introducidas en los artículos 2, 7, 10 y 12, configurando un marco normativo coherente y actualizado que facilita la transformación digital del sistema registral peruano sin comprometer sus principios fundamentales.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
---	-----------------------------

Artículo 18.- Horario de presentación La presentación de títulos se efectúa dentro del horario establecido a nivel nacional para el ingreso de títulos por el diario, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria que afecte a una oficina o zona registral, el horario para la presentación de títulos podrá ser modificado temporalmente por el jefe zonal respectivo	Artículo 18.- Horario de presentación 18.1 La presentación de títulos se efectúa dentro del horario establecido a nivel nacional para el ingreso de títulos por el Diario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General para el caso específico de la presentación física. 18.2 Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria que afecte a una oficina o zona registral, el horario para la presentación de títulos puede ser modificado temporalmente por el jefe zonal competente. 18.3 El Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP – SID SUNARP se encuentra disponible para el envío del título electrónico al registro durante las veinticuatro (24) horas del día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año, salvo los horarios de mantenimiento que son comunicados a través de la sede digital de la Sunarp. Sin perjuicio de ello, la generación automática del asiento de presentación, en el Diario de la oficina registral correspondiente, se efectúa por estricto orden de ingreso durante el horario de atención del Diario. En caso que el envío del título ocurra en día inhábil o fuera del horario del Diario en la oficina registral.
--	---

La modificación del artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos integra adecuadamente el procedimiento registral electrónico con el sistema tradicional de presentación física de títulos, salvaguardando el principio de prioridad registral que resulta medular en el sistema registral peruano. Esta reforma, estructurada en tres numerales distintos, establece

reglas claras y diferenciadas para cada modalidad de presentación, asegurando la coherencia normativa y la seguridad jurídica en el procedimiento de generación del asiento de presentación.

El numeral 18.1 mantiene la regla general sobre el horario de presentación de títulos, pero introduce una precisión importante al especificar que la excepción establecida en el artículo 149 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General aplica exclusivamente "para el caso específico de la presentación física". Esta aclaración es relevante para delimitar con exactitud el alcance de dicha excepción, evitando interpretaciones extensivas que podrían vulnerar la aplicación adecuada de las reglas especiales previstas para la presentación electrónica. La referencia ahora es general al artículo 149 y no específicamente al numeral 4, ampliando así su alcance para incluir todas las disposiciones relevantes sobre recepción documental contenidas en dicho artículo, lo que proporciona mayor seguridad jurídica.

El numeral 18.2 conserva la facultad de los jefes zonales para modificar temporalmente el horario de presentación de títulos por causas justificadas y extraordinarias, pero introduce una mejora técnica al sustituir la expresión "jefe zonal respectivo" por "jefe zonal competente". Esta precisión refuerza el principio de competencia territorial en la función registral y evita ambigüedades sobre qué autoridad tiene la facultad de modificar el horario, especialmente en situaciones donde podría existir concurrencia de competencias. La modificación contribuye a fortalecer la seguridad jurídica al establecer con claridad la autoridad competente para adoptar estas decisiones excepcionales.

El numeral 18.3 constituye la innovación más significativa al incorporar expresamente las reglas aplicables a la presentación de títulos a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP – SID SUNARP. Esta disposición reconoce formalmente la disponibilidad continua de este sistema "durante las veinticuatro (24) horas del día, los trescientos sesenta y cinco (365) días del año", con la única excepción de los horarios de mantenimiento debidamente comunicados. Sin embargo, lo verdaderamente trascendental de esta disposición es que establece con absoluta claridad que, a pesar de esta disponibilidad continua, "la generación automática del asiento de presentación, en el Diario de la oficina registral correspondiente, se efectúa por estricto orden de ingreso durante el horario de atención del Diario". Esta regla es esencial para salvaguardar el principio de prioridad registral, pues garantiza que todos los títulos, independientemente del canal de presentación (físico o electrónico), compitan en igualdad de condiciones por la prioridad registral durante el horario oficial del Diario.

La incorporación del numeral 18.3 resulta especialmente primordial para la protección del principio de prioridad preferente establecido en el Título Preliminar del RGRP, según el cual "los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación". Al establecer que los títulos presentados electrónicamente fuera del horario del Diario generarán su asiento de presentación

al inicio del siguiente día hábil, siguiendo el estricto orden de ingreso, se asegura que la prioridad registral se determine de manera objetiva y ordenada, evitando así la alteración del principio "prior tempore, potior iure" (primero en tiempo, primero en derecho) que constituye uno de los pilares del sistema registral.

Esta disposición se relaciona perfectamente con la nueva definición del Diario establecida en el numeral 12.4 como "registro informático que indica, de manera cronológica, el momento de la generación del asiento de presentación del título", pues asegura que esta cronología se mantenga ordenada y predecible, independientemente del canal de presentación utilizado. Adicionalmente, concuerda con las modificaciones introducidas en los artículos 7.4 y 10, que reconocen la validez del título electrónico y los documentos con firma digital, configurando así un marco normativo coherente que facilita la transformación digital del sistema registral sin comprometer sus principios fundamentales.

En conjunto, la modificación del artículo 18 establece con claridad las reglas aplicables a la presentación de títulos en un entorno que combina procedimientos físicos y electrónicos, garantizando la preservación del principio de prioridad registral y proporcionando seguridad jurídica a todos los usuarios del sistema registral.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 21.- Presentación de solicitudes de inscripción o publicidad en Oficinas Registrales no competentes Cuando las solicitudes de inscripción se formulen en Oficinas Registrales no competentes para la inscripción del acto o derecho y dicha inscripción sea de competencia de otra Oficina Registral, aquéllas actuarán como Oficinas Receptoras, salvo que la Oficina de Destino se encuentre en la misma provincia que la Oficina Receptora. Lo dispuesto en el párrafo anterior también se aplica, cuando las solicitudes de publicidad se formulen en Oficinas Registrales distintas a aquellas que conservan en su archivo la información solicitada.	Artículo 21.- Presentación de Solicitudes de Inscripción y publicidad en Oficinas Registrales no Competentes 21.1 Cuando una solicitud de inscripción en formato físico sea presentada en una Oficina de la Sunarp no competente para la inscripción del acto o derecho, dicha oficina actúa como Oficina Receptora. 21.2 Si ambas, la oficina receptora y la competente, disponen del Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), la Oficina Receptora procede de acuerdo con lo establecido en la Directiva que regula la digitalización de documentos que forman parte de los títulos en trámite.

	21.3 Lo dispuesto en el numeral 21.1 también se aplica cuando las solicitudes de publicidad se presenten en formato físico en las Oficinas de la Sunarp distintas a aquellas que conservan en su archivo físico la información solicitada. Las solicitudes de publicidad que se formulen a través de canales digitales o con atención presencial mediante rogatoria verbal se tramitan conforme a las disposiciones específicas que regulen cada modalidad, sin necesidad de aplicación del procedimiento de oficina receptora. 21.4 En los casos donde la Oficina Receptora o la Oficina competente no cuente con el SGTD, el procedimiento se realiza conforme a los lineamientos que establezca la Unidad Registral mediante resolución.
--	---

La modificación del artículo 21 del TUO del RGRP guarda relación con la implementación del Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD) regulado mediante la Directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR, aprobada por Resolución N.º 022-2025-SUNARP/SN. Esta reforma establece reglas específicas según el soporte documental y el nivel de implementación tecnológica de las oficinas involucradas.

El numeral 21.1 refina el supuesto base de actuación como oficina receptora, especificando que aplica exclusivamente para "solicitudes de inscripción en formato físico" presentadas en oficinas no competentes. Esta precisión concreta claramente el ámbito de aplicación del procedimiento, excluyendo implícitamente las solicitudes electrónicas que, por su naturaleza digital, no requieren intermediación física entre oficinas. Adicionalmente, se elimina la restricción que impedía la aplicación del procedimiento cuando ambas oficinas se encontraban en la misma provincia, simplificando el procedimiento y ampliando su alcance territorial.

El numeral 21.2 introduce otra innovación estimable al vincular expresamente el procedimiento de oficina receptora con el Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD) implementado mediante la Directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR. Esta disposición establece que cuando tanto la oficina receptora como la competente disponen del SGTD, se debe proceder conforme a la directiva

específica que regula la digitalización de documentos, permitiendo la aplicación de un procedimiento más eficiente que aprovecha las ventajas de la digitalización certificada por fedatario institucional con firma digital en el marco de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica (IOFE).

La Directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR establece un marco completo para la digitalización de documentos físicos relacionados con los procedimientos de inscripción de actos registrales en trámite. Como se aprecia en su sección 9.1.1, define procedimientos específicos para las oficinas receptoras y de destino que cuentan con el SGTD, incluyendo la generación remota del asiento de presentación en el Diario de la Oficina de Destino, la digitalización y autenticación de documentos con firma digital, y la gestión íntegramente digital de los títulos. Particularmente relevante es el numeral 9.1.1.14 de la directiva, que establece que "una vez concluido el procedimiento registral (inscripción o tacha definitiva), la Oficina Receptora remite los documentos físicos originales a la Oficina de Destino en un plazo máximo de tres (3) días hábiles", lo que demuestra que, aunque se requiere eventualmente el envío físico, todo el procedimiento de calificación se realiza sobre documentos digitalizados.

El numeral 21.3 extiende la aplicación del procedimiento de oficina receptora a las solicitudes de publicidad presentadas en formato físico, pero incorpora una excepción relevante al establecer que las solicitudes de publicidad formuladas a través de canales digitales o mediante rogatoria verbal se tramitan conforme a las disposiciones específicas para cada modalidad. Esta diferenciación normativa reconoce la existencia de canales especializados para la publicidad registral que operan con flujos de trabajo propios y optimizados. La disposición impulsa la eficiencia administrativa al evitar la superposición innecesaria de procedimientos y facilita la experiencia del usuario.

El numeral 21.4 complementa el marco normativo al establecer una previsión para los casos donde alguna de las oficinas involucradas no cuente con el SGTD. Esta disposición proporciona flexibilidad normativa para la implementación progresiva del sistema, reconociendo la heterogeneidad tecnológica de las distintas oficinas registrales. La facultad otorgada a la Unidad Registral para emitir lineamientos específicos mediante resolución permite responder ágilmente a las necesidades cambiantes durante la transición tecnológica.

La nueva estructura del artículo 21 mantiene un enfoque escalonado en la implementación de la transformación digital, proporcionando reglas diferenciadas según el nivel de avance tecnológico de cada oficina registral. Esto es congruente con los factores contextuales identificados en cuanto a "las barreras de acceso a los servicios registrales" derivadas de la heterogeneidad territorial y socioeconómica del país. La reforma reduce estas barreras al optimizar el procedimiento de oficina receptora mediante la digitalización certificada, minimizando los inconvenientes generados por la distancia física entre oficinas registrales y usuarios.

Finalmente, la gradualidad en la implementación, reflejada también en el numeral 21.4 del artículo modificado, asegura la continuidad operativa del servicio mientras se completa la transición hacia un procedimiento predominantemente digital, conciliando así los beneficios de la innovación con las necesidades de adaptación de las oficinas registrales.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se generará, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la Oficina de Destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado. La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud se realizará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N.º 330-2004-SUNARP-SN.	Artículo 22.- Trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino 22.1 Recibida una solicitud de inscripción por la oficina receptora, se genera, en forma remota, el asiento de presentación correspondiente en el Diario de la oficina de destino, salvo que dicho Diario se encuentre cerrado. 22.2 La remisión de documentos y demás actos necesarios en la tramitación de dicha solicitud y la prestación del servicio de publicidad entre oficina receptora y oficina de destino se realiza de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N.º 330-2004-SUNARP-SN

La reestructuración del artículo 22 del TUO del RGRP representa una evolución normativa que refuerza la claridad y precisión en el régimen aplicable al trámite entre Oficina Receptora y Oficina de Destino. La nueva organización en dos numerales claramente diferenciados permite distinguir, con meridiana exactitud, entre el acto generador de prioridad registral y los procedimientos subsecuentes necesarios para la materialización del servicio.

El numeral 22.1 preserva la esencia del mecanismo de generación remota del asiento de presentación, consagrando la prioridad registral que constituye uno de los pilares fundamentales del sistema registral moderno. La reformulación léxica del texto, sustituyendo "se generará" por "se genera", transmuta la expresión de futuridad por una descripción actualizada del procedimiento vigente, reflejando con mayor fidelidad la inmediatez operativa del proceso digitalizado.

El numeral 22.2 introduce una reforma conveniente al explicitar que las disposiciones de la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN perviven en la tramitación de solicitudes de inscripción para acciones específicas tales como el envío final del expediente, como también en "la prestación del servicio de publicidad entre oficina receptora y oficina de destino". Esta adición textual disipa cualquier ambigüedad interpretativa sobre el alcance material de la directiva referenciada.

Esta modificación adquiere particular relevancia en el contexto de la derogación parcial de la Directiva N.º 009-2004-SUNARP-SN establecida en el artículo 3 de la Resolución N.º 00022-2025-SUNARP/SN, que mantiene vigente las disposiciones relativas al servicio de publicidad registral. La reformulación del artículo 22 establece así una demarcación precisa entre dos regímenes procedimentales: para las solicitudes de inscripción resulta aplicable la nueva Directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR que regula íntegramente la digitalización de títulos, mientras que para la publicidad registral se preserva la normativa preexistente.

Esta bifurcación normativa responde a una lógica de optimización diferenciada. Mientras que el procedimiento de inscripción demanda una transformación radical orientada a la digitalización integral de los documentos que constituyen el título — como se aprecia en el Capítulo II de la Directiva 009-2004-SUNARP-SN, ahora derogado—, el servicio de publicidad registral ya contaba con un marco procedimental compatible con los entornos digitales, particularmente a través del "Servicio de Solicitud en Línea de Copias Literales y Certificados" detallado en el Anexo N.º 2 de dicha directiva.

La nueva redacción del artículo 22 constituye así una pieza fundamental en la arquitectura de transición hacia un sistema registral predominantemente digital, articulando con precisión la interacción entre el procedimiento de oficina receptora tradicional —preservado para la publicidad registral— y el innovador sistema de digitalización de títulos implementado mediante la Directiva DI-002-2025-SUNARP-DTR. Esta delimitación clara de ámbitos normativos favorece la seguridad jurídica, facilita la comprensión de los operadores registrales y simplifica la experiencia del usuario al establecer fronteras definidas entre ambos procedimientos.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 28.- Prórroga automática Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos: a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en	Artículo 28.- Prórroga automática Se produce la prórroga automática del plazo de vigencia del asiento de presentación en los siguientes casos: a) Cuando se interponga recurso de apelación contra las observaciones, tachas y liquidaciones, hasta el vencimiento de los plazos previstos en

los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo; b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe catastral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días.	los artículos 151, 161, 162 y 164 o se anote la demanda de impugnación ante el Poder Judicial antes del vencimiento del plazo señalado en este último artículo; b) Cuando se formule observación o liquidación por mayor derecho o el título requiera informe de Base Gráfica Registral, por el plazo máximo previsto en el primer párrafo del artículo 27. En estos supuestos, en ningún caso, el plazo de vigencia del asiento de presentación excederá de sesenta (60) días. c) Cuando el pago de la liquidación de derechos registrales se efectúe dentro de los últimos cinco (05) días de vigencia del asiento de presentación. En este caso, el asiento se prorroga automáticamente por cinco (05) días a fin de permitir la extensión del asiento de inscripción. d) Cuando la liquidación de derechos registrales se efectúe los últimos cinco (05) días de vigencia del asiento de presentación, este se prorroga automáticamente por cinco (05) días adicionales, de los cuales (05) días son para efectuar el pago y cinco (05) días para la extensión del asiento de inscripción.
---	---

La modificación del artículo 28 del TUO del RGRP varía el régimen de prórroga automática del asiento de presentación en los términos siguientes:

En cuanto al literal b), la sustitución de la expresión "informe catastral" por "informe de Base Gráfica Registral" constituye una actualización terminológica que sintoniza la norma con la evolución organizativa y funcional de SUNARP. Este cambio, aparentemente sutil, tiene implicaciones prácticas significativas al reconocer formalmente que se trata unidades de Base Gráfica Registral, otorgando mayor precisión conceptual al supuesto de prórroga y no de un Catastro propiamente

dicho, debido a diferencias conceptuales, legales y funcionales entre ambos conceptos.

La denominación "Base Gráfica Registral" corresponde al desarrollo institucional contemporáneo, donde esta es un apoyo técnico para vincular la descripción legal de los predios (partidas registrales) con una representación espacial aproximada. No determina ni valida la precisión geométrica de los terrenos, sino que refleja lo declarado por los propietarios o titulares; en tanto que el Catastro, constituye un inventario técnico-jurídico y fiscal de todos los predios de un territorio que requiere mediciones precisas (georreferenciación), delimitación oficial y actualización constante, que además suele ser responsabilidad de gobiernos locales (municipalidades) y está vinculado a la planificación urbana/rural y al cobro de impuestos (predial).

La incorporación del nuevo literal c) establece una prórroga automática específica para el supuesto de pago de liquidaciones efectuado en los cinco últimos días de vigencia del asiento. Este mecanismo resuelve una problemática recurrente: la caducidad de títulos cuya liquidación era pagada oportunamente, pero que no permitía ser inscritos oportunamente por la proximidad del vencimiento del asiento.

La solución adoptada es técnicamente impecable al separar conceptualmente dos momentos procedimentales distintos: el pago de la liquidación (cumplimiento de la carga económica por el administrado) y la extensión del asiento de inscripción (acto material del registrador). Reconociendo que el segundo acto requiere un tiempo operativo independiente del primero, la norma garantiza que el cumplimiento oportuno del pago no se vea frustrado por limitaciones temporales para la actuación registral subsecuente sin prisas que pudiera causar error u omisión.

El nuevo literal d) aborda una situación procedimental distinta pero igualmente problemática: la práctica de liquidaciones en los últimos días de vigencia del asiento. Este supuesto representaba una zona gris normativa donde la cercanía temporal entre la liquidación y el vencimiento del asiento podía generar caducidades injustificadas por imposibilidad material de cumplimiento oportuno.

La solución implementada evidencia una comprensión profunda de la mecánica procedimental registral, al establecer una prórroga bipartita: cinco días para efectuar el pago y cinco días adicionales para la extensión del asiento. Esta estructura diferenciada reconoce la naturaleza secuencial del procedimiento, donde primero debe cumplirse con la obligación de pago y solo posteriormente puede procederse a la inscripción efectiva.

Al otorgar un total de diez días de prórroga para este supuesto, la norma equilibra diversos valores jurídicos: la tutela del derecho del administrado a obtener inscripción cuando la liquidación tardía no le es imputable, la eficiencia administrativa que exige la conclusión satisfactoria de procedimientos sustantivamente viables, y la seguridad jurídica que requiere plazos definidos y razonables.

La diferenciación cuantitativa entre la prórroga del literal c) (cinco días) y la del literal d) (diez días) refleja un criterio técnico preciso: en el primer caso, el administrado ya cumplió con el pago y solo resta la actuación registral; en el segundo, deben garantizarse tanto el tiempo para el pago como el necesario para la inscripción posterior. Esta calibración precisa de los plazos demuestra un diseño normativo meticuloso que adapta la solución a la especificidad de cada contingencia procedimental.

La incorporación de estos nuevos supuestos de prórroga automática refleja un enfoque administrativo centrado en el ciudadano, que reconoce realidades operativas como la variabilidad en los tiempos de calificación, las posibles contingencias en el cumplimiento de pagos por parte de los administrados, y la necesidad de garantizar que factores meramente temporales no frustren inscripciones sustantivamente viables.

Esta evolución normativa elimina rigideces innecesarias sin comprometer la estructura fundamental del sistema registral. Al establecer mecanismos automáticos de prórroga, se reduce la discrecionalidad administrativa, se incrementa la predictibilidad del procedimiento y se afianza la seguridad jurídica dinámicamente concebida como culminación eficiente del procedimiento registral.

En síntesis, la modificación del artículo 28 es una manifestación de simplificación administrativa en su vertiente procedimental más técnica, reformulando estructuralmente la dinámica temporal del procedimiento registral. Al implementar las prórrogas automáticas, la norma elimina trámites innecesarios como las solicitudes expresas de prórroga que anteriormente debían gestionar los administrados ante la inminencia del vencimiento, sustituyéndolas por mecanismos de activación que operan sin intervención del usuario ni ejercicio de discrecionalidad administrativa.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 31.- Definición La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e	Artículo 31.- Definición 31.1 La calificación es la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas aplicables.

indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.	31.2 En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador y el Tribunal Registral, con una visión sistemática, deben asegurar el debido cumplimiento de los principios registrales específicos, los principios superiores que salvaguardan los derechos de los administrados, con énfasis en el principio de predictibilidad, que incluye el cumplimiento de las reglas de calificación; así como los demás principios del procedimiento administrativo general, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del procedimiento registral, para hacer efectivas las garantías procedimentales en favor de los administrados.
---	--

La reforma del artículo 31 del TUO del RGRP marca la evolución significativa en la conceptualización normativa de la calificación registral, transformando su configuración reglamentaria para armonizarla con las modificaciones legislativas introducidas por la Ley 31309 y para fortalecer su dimensión garantista dentro del sistema administrativo.

La estructuración del artículo en dos numerales diferenciados permite distinguir con precisión entre la definición estructural de la calificación (31.1) y su dimensión funcional (31.2), ofreciendo mayor claridad conceptual y facilitando la interpretación sistemática de la norma.

En el numeral 31.1 se aprecia una depuración técnica del texto, eliminando elementos redundantes como la referencia a "presentados al registro" -condición obvia para la calificación- y la especificación de "primera y segunda instancia" -innecesaria al mencionar ya a los órganos competentes-. Esta nueva fórmula optimiza la redacción sin comprometer el contenido normativo, respondiendo al principio de economía normativa que exige evitar redundancias.

La sustitución de la expresión "en las demás normas registrales" por "en las demás normas aplicables" constituye una ampliación conceptual significativa que reconoce la integración del sistema registral en el ordenamiento jurídico general. Esta modificación permite incorporar al marco calificador no solo las normas específicamente registrales sino todas aquellas relevantes para la evaluación del

acto, incluyendo principios constitucionales, normativa administrativa general y jurisprudencia vinculante, facilitando una interpretación sistemática e integrada del derecho aplicable.

La eliminación de la referencia a que "el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones" responde a su elevación normativa mediante la Ley 31309, que incorporó este mandato directamente en el artículo 2011 del Código Civil. Esta técnica legislativa evita duplicidades normativas y refuerza la jerarquía del mandato al ubicarlo en el nivel codificado, dotándolo de mayor estabilidad y fuerza jurídica. La eliminación en el reglamento no implica un debilitamiento del principio, sino su fortalecimiento al estar ahora consagrado a nivel legal.

El numeral 31.2 introduce un marco novedoso para la función calificadora, estableciendo explícitamente que debe ejercerse "con una visión sistemática". Esta formulación supera la concepción formalista de la calificación como evaluación aislada de requisitos, para concebirla como una interpretación integradora del ordenamiento jurídico. La referencia a la "visión sistemática" coincide con los modernos enfoques de interpretación jurídica que entienden las normas como elementos interrelacionados de un sistema coherente, no como compartimentos estancos.

La mención expresa a "los principios superiores que salvaguardan los derechos de los administrados, con énfasis en el principio de predictibilidad" constituye una renovación en la concepción del procedimiento registral. Esta formulación incorpora expresamente la dimensión garantista de la administración pública al procedimiento registral, concibiendo al solicitante no solo como "usuario" sino como "administrado" titular de derechos procedimentales frente a la autoridad.

El énfasis en la predictibilidad responde directamente al objetivo prioritario OP.03 a que alude esta exposición de motivos en cuanto a: "Establecer estándares claros para la motivación de las decisiones registrales". La predictibilidad transforma la calificación de un mero control formal a un procedimiento transparente y previsible donde el usuario puede anticipar razonablemente el resultado basado en precedentes y criterios conocidos.

La referencia al "cumplimiento de las reglas de calificación" como componente de la predictibilidad establece un vínculo directo entre este principio y la aplicación coherente de criterios técnicos establecidos en directivas, precedentes y acuerdos plenarios del Tribunal Registral. Esta conexión fortalece la seguridad jurídica al exigir consistencia en la aplicación de criterios calificadores.

La inclusión expresa de "los demás principios del procedimiento administrativo general, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del procedimiento registral" representa una modernización significativa que reconoce la integración del procedimiento registral en el sistema administrativo general. Esta formulación permite incorporar principios como simplificación, eficacia y celeridad, alineando el

procedimiento registral con las tendencias contemporáneas de simplificación administrativa.

La parte final que establece como objetivo "hacer efectivas las garantías procedimentales en favor de los administrados" constituye una declaración puntual que orienta toda la función calificadora hacia la protección de derechos procedimentales. Esta formulación supera la concepción tradicional que enfatizaba exclusivamente la seguridad jurídica estática, para equilibrarla con la tutela efectiva de derechos procedimentales y la simplificación administrativa.

Esta modificación se integra coherentemente con otras reformas del TUO del RGRP, particularmente con los cambios sobre observación, tachas y plazos, configurando un sistema calificador más garantista, predecible y orientado a la inscripción como servicio público efectivo.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 32.- Alcances de la calificación El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que	Artículo 32.- Alcances de la calificación El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente con la entidad competente, ingresa a la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, a fin de verificar que se trata de la misma persona; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que

deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;	deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;
---	---

h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros Registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Asimismo, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin que se proceda con la anotación de oficio antes señalada. La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del	h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros Registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Asimismo, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin que se proceda con la anotación de oficio antes señalada. La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del
---	---

administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC, extienda el asiento correspondiente. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos. En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N.º 006-2013-JUS	administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la información sobre identificación de la entidad competente a través de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp, extienda el asiento correspondiente. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos. En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N.º 006-2013-JUS.
---	---

La modificación del artículo 32 del TUO del RGRP propicia la interoperabilidad entre sistemas estatales. Los cambios se centran en dos aspectos específicos del artículo: el literal a) del primer párrafo y el penúltimo párrafo, sustituyendo la referencia a "base de datos del RENIEC" por "Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp".

Esta actualización normativa responde directamente al objetivo prioritario OP.05 anteriormente establecido: "Fortalecer la interoperabilidad entre entidades públicas y la seguridad jurídica". La reforma reconoce formalmente la implementación de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) como mecanismo tecnológico integrador que supera la dependencia de servicios específicos con determinada entidad estatal.

La Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) constituye una solución tecnológica avanzada desarrollada por SUNARP que actúa como un intermediario de interoperabilidad, permitiendo la comunicación e intercambio de información entre diversos sistemas institucionales de manera segura, eficiente y auditable. A diferencia del modelo anterior que requería conexiones directas con cada base de datos externa (como RENIEC), el PSI establece una capa intermedia de integración que estandariza la comunicación, la gestión de credenciales y establece mecanismos de seguridad informática.

La referencia a "entidad competente" en lugar de "RENIEC" amplía el alcance de la verificación registral, permitiendo consultas no solo a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, sino potencialmente a cualquier entidad pública que proporcione información relevante para la calificación sobre identificación. Esta flexibilización normativa facilita la incorporación progresiva de nuevas fuentes de información oficial sin necesidad de modificar el reglamento, adaptándose ágilmente a la evolución del ecosistema digital gubernamental.

Esta modificación implementa de manera efectiva los principios de interoperabilidad establecidos en el artículo 8 del Decreto Legislativo N° 1412, Ley de Gobierno Digital, que define la interoperabilidad como la capacidad de interactuar que tienen las organizaciones para alcanzar objetivos que hayan acordado conjuntamente, recurriendo a la puesta en común de información y conocimientos.

Asimismo, el cambio terminológico en el penúltimo párrafo, sustituyendo "base de datos del RENIEC" por "información sobre identificación de la entidad competente a través de la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) de la Sunarp", introduce una precisión conceptual relevante: lo que se consulta no es meramente una base de datos, sino información sobre identificación proporcionada por la entidad competente. Esta distinción subraya que el registrador accede a información validada y contextualizada proporcionada oficialmente por la entidad competente, no simplemente a datos descontextualizados.

En términos de simplificación administrativa, se elimina la necesidad de que el administrado presente documentos de identidad adicionales cuando existen discrepancias menores en los datos de identificación, permitiendo al registrador verificar instantáneamente la identidad de los otorgantes y facilitando la detección temprana de suplantaciones u otras patologías. Este mecanismo reduce los tiempos de tramitación, disminuye la carga documental para el ciudadano y minimiza el

riesgo de denegatorias por discrepancias formales subsanables mediante consulta informática.

La implementación del PSI como mecanismo de verificación de identidad se alinea perfectamente con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que establece la implementación de "un sistema informático de verificación de autenticidad de documentos provenientes de sede administrativa, judicial y notarial" que permita "el cruce de información con el Poder Judicial, las municipalidades y otras instituciones públicas".

Esta modificación normativa impulsa la ansiada administración sin papeles y la simplificación de trámites, al sustituir la verificación documental tradicional por mecanismos de interoperabilidad digital que garantizan mayor precisión, celeridad y seguridad en la verificación de identidad.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.	Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria 39.1 Las tachas y observaciones se fundamentan jurídicamente y se formulan por escrito, bajo responsabilidad. Las observaciones deben formularse de manera integral respecto del título, en un solo acto. Se pueden emitir nuevas observaciones solo si se fundan en defectos de los documentos presentados para subsanar una observación anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33. 39.2 Todas las esquelas de observación, y tacha son redactadas empleando un lenguaje sencillo, de manera clara, ordenada y precisa, expresando la motivación en que se sustenta, con el desarrollo jurídico que fundamenta la legalidad de la decisión, y la forma de subsanar los defectos y obstáculos advertidos.

	39.3 No son admisibles como motivación, la sola mención de las normas que regulan la facultad y/o alcances de la calificación registral, ni la sola afirmación o exposición de datos generales o menciones vacías de fundamentación para el título específico o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación de la decisión registral, de tal forma que se produzca la indefensión del administrado o la afectación de los principios y garantías del procedimiento registral.
--	---

La reforma del artículo 39 del TUO del RGRP regula la motivación de las decisiones registrales, elevando sustancialmente los estándares de claridad y fundamentación jurídica exigibles a las tachas y observaciones. Esta modificación se ensambla directamente al objetivo prioritario OP.03 antes identificado sobre: "Establecer estándares claros para la motivación de las decisiones registrales", implementando mecanismos concretos para fortalecer la predictibilidad del sistema y el derecho de defensa de los administrados.

El artículo se estructura ahora en tres numerales claramente diferenciados que establecen: los requisitos generales de las denegatorias (39.1), los parámetros positivos de motivación (39.2) y las prohibiciones expresas sobre motivaciones insuficientes (39.3), ofreciendo un marco completo y coherente que guía al registrador en la formulación de sus decisiones denegatorias, garantizando que estas cumplan patrones óptimos de fundamentación.

El numeral 39.1 incorpora una precisión fundamental al establecer que las observaciones deben formularse "de manera integral respecto del título, en un solo acto". Esta disposición elimina una problemática recurrente: la formulación secuencial o escalonada de observaciones que extendía innecesariamente el procedimiento y generaba incertidumbre en los administrados. La exigencia de integralidad garantiza que el usuario conozca, desde el primer momento, todos los obstáculos que debe superar para lograr la inscripción, permitiéndole planificar eficientemente sus acciones y evitando retrasos innecesarios. Esta simplificación procedimental reduce los tiempos de tramitación y los costos asociados a reiteradas subsanaciones parciales.

La reformulación léxica de "se formularán por escrito en forma simultánea" a "se formulan de manera integral respecto del título, en un solo acto" refuerza la naturaleza exhaustiva que debe caracterizar a la calificación registral. El concepto de "integralidad" resulta más preciso que el de "simultaneidad", pues no solo alude al momento de la formulación sino a la completitud sustantiva del análisis. Esta precisión terminológica elimina ambigüedades interpretativas y fortalece la exigencia de exhaustividad calificadora.

El numeral 39.2 introduce requisitos positivos específicos para la redacción de las esquelas, estableciendo cuatro características esenciales: lenguaje sencillo, claridad, orden y precisión. Estos parámetros lingüísticos, ausentes en la versión anterior del artículo, imponen un modelo de accesibilidad comunicativa que garantiza la comprensibilidad de las decisiones registrales para todos los usuarios, independientemente de su nivel de especialización jurídica. La exigencia de "lenguaje sencillo" constituye un pilar fundamental del derecho a comprender que complementa al derecho a la información.

Este numeral incorpora además la obligación expresa de incluir "el desarrollo jurídico que fundamenta la legalidad de la decisión", superando así la práctica de motivaciones genéricas o simplemente enunciativas. La norma exige ahora un auténtico razonamiento jurídico que vincule los hechos específicos del caso con las normas aplicables, explicitando la operación lógico-jurídica que sustenta la denegatoria.

La inclusión expresa de la obligación de indicar "la forma de subsanar los defectos y obstáculos advertidos" representa una evolución significativa hacia un modelo registral orientativo, que no se limita a identificar deficiencias, sino que aporta soluciones concretas. Esta disposición materializa el principio pro inscripción, facilitando que el administrado conozca el camino exacto para lograr la inscripción, reduciendo la incertidumbre procedimental y las consultas reiterativas. El enfoque hacia soluciones concretas simplifica el procedimiento al convertir la observación en una hoja de ruta para la subsanación efectiva.

El numeral 39.3 constituye una innovación radical al establecer prohibiciones expresas sobre formas de motivación inadmisibles. Esta "vía negativa" de regulación resulta particularmente efectiva para erradicar prácticas calificadoras deficientes que habían persistido en el sistema registral. La prohibición específica de "la sola mención de las normas" y de "fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras" ataca directamente el fenómeno de las observaciones estereotipadas, exigiendo una motivación individualizada para cada título.

La estructura enumerativa de motivaciones inadmisibles ("sola mención de normas", "sola afirmación o exposición de datos generales", "menciones vacías de fundamentación", "fórmulas oscuras, vagas, contradictorias o insuficientes")

proporciona una taxonomía práctica de los vicios que deben evitarse. Esta categorización facilita tanto la labor preventiva del registrador como el control posterior por instancias superiores o jurisdiccionales, estableciendo parámetros objetivos para evaluar la calidad de la motivación.

La conexión expresa entre la deficiencia de la motivación y sus consecuencias jurídicas ("de tal forma que se produzca la indefensión del administrado o la afectación de los principios y garantías del procedimiento registral") explicita la dimensión garantista de la exigencia de motivación. La norma reconoce que una motivación deficiente no constituye un mero defecto formal, sino una vulneración sustantiva de derechos procedimentales fundamentales.

Esta reforma se fundamenta en experiencias normativas previas que han demostrado su eficacia, particularmente la Directiva aprobada por Resolución N.º 327-2009-SUNARP-SN, cuyos parámetros de motivación (antecedentes, identificación de defectos, cita legal y sugerencias) han sido incorporados y perfeccionados en la nueva regulación. La modificación no constituye, por tanto, una innovación experimental, sino la consolidación y perfeccionamiento de estándares que han evidenciado su utilidad práctica.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 41.- Liquidación definitiva El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.	Artículo 41.- Liquidación de derechos registrales 41.1 El Registrador emite la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción. 41.2 Se admite el pago de la liquidación definitiva inclusive dentro de los cinco últimos días de vigencia del asiento de presentación. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se prorroga automáticamente, de acuerdo con el literal c) del artículo 28.

La modificación del artículo 41 del TUO del RGRP no solo actualiza aspectos terminológicos, sino que implementa un mecanismo efectivo de articulación con el sistema de prórroga automática introducido en el artículo 28, configurando una solución integral a uno de los problemas frecuentes en la práctica registral: la caducidad de títulos por imposibilidad material de completar el procedimiento tras el pago oportuno de la liquidación.

En el numeral 41.1 se introduce una precisión terminológica significativa al sustituir "procederá a" por "emite", reflejando con mayor exactitud la naturaleza del acto registral. Este cambio léxico implica una categorización más precisa: la emisión constituye un acto administrativo formal que genera efectos procedimentales específicos, mientras que la formulación anterior sugería un proceso más difuso.

El numeral 41.2 constituye la innovación sustantiva más relevante, al establecer expresamente que "se admite el pago de la liquidación definitiva inclusive dentro de los cinco últimos días de vigencia del asiento de presentación". Esta disposición resuelve una problemática recurrente: la interpretación restrictiva que consideraba extemporáneo el pago realizado en los últimos días de vigencia del asiento, generando caducidades formales a pesar del cumplimiento material de la obligación económica por el usuario.

La norma implementa un medio de favorecimiento a la eficacia del procedimiento, priorizando la finalidad sustantiva (la inscripción) sobre límites temporales innecesarios. Al admitir explícitamente el pago hasta el último día de vigencia del asiento, se maximizan las posibilidades de culminación exitosa del procedimiento, evitando caducidades meramente formales que frustran inscripciones sustantivamente viables.

La referencia expresa a que "la vigencia del asiento de presentación se prorroga automáticamente, de acuerdo con el literal c) del artículo 28" establece un mecanismo de articulación procedimental entre la liquidación y la prórroga. Esta remisión normativa garantiza la continuidad del procedimiento tras el pago tardío, concediendo el tiempo necesario para la materialización de la inscripción sin necesidad de actuaciones adicionales del administrado. La automaticidad de la prórroga elimina cargas procedimentales innecesarias, implementando un sistema de simplificación administrativa que reduce trámites y optimiza recursos.

Esta modificación cumple el objetivo prioritario OP.02 identificado en esta exposición de motivos: "Optimizar los mecanismos de prórroga automática y liquidación de derechos registrales". La reforma establece una secuencia procedimental fluida donde el pago de la liquidación, aun realizado en días cercanos al vencimiento, activa automáticamente una prórroga que garantiza el tiempo necesario para la inscripción efectiva.

Desde la perspectiva de simplificación administrativa, la modificación introduce tres mejoras fundamentales: elimina la necesidad de solicitudes expresas de prórroga

tras pagos tardíos, reduce la discrecionalidad en la determinación de la temporalidad del pago, y establece consecuencias procedimentales automáticas que no requieren intervención adicional del usuario ni del registrador. Esta automatización procedimental disminuye las cargas administrativas, tanto para el ciudadano como para la entidad.

La reforma también implementa el principio de predictibilidad establecido en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, al establecer con claridad los plazos y efectos del pago de la liquidación. Esta certeza normativa permite al administrado planificar adecuadamente sus actuaciones, conociendo con precisión las consecuencias procedimentales de cada acción.

En términos económicos, la modificación reduce sustancialmente los costos transaccionales asociados a la reiniciación de procedimientos caducados por pagos considerados extemporáneos bajo la normativa anterior. Al facilitar la culminación efectiva de procedimientos ya avanzados, se optimiza la inversión temporal y económica realizada tanto por el administrado como por la administración en la calificación ya efectuada.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 42.- Tacha sustantiva El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de	Artículo 42.- Tacha sustantiva El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; b) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; c) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;

presentación con el objeto de subsanar una observación; d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.	d) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36. e) Contenga acto no inscribible; f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.
--	---

La modificación del artículo 42 del TUO del RGRP conlleva la reestructuración estratégica de los supuestos de tacha sustantiva, optimizando la distribución de causales denegatorias entre las diferentes categorías de tacha para asegurar un tratamiento procedimental adecuado a cada situación. Esta reforma responde a la necesidad de racionalizar el régimen de tachas, migrando supuestos que por su naturaleza jurídica y complejidad en la calificación merecen la protección ampliada que caracteriza a la tacha sustantiva.

La modificación presenta tres aspectos fundamentales: reorganización de las excepciones al principio de preexistencia, incorporación de nuevos supuestos de tacha sustantiva y mantenimiento de la restricción sobre anotaciones preventivas.

En el literal c), se produce una simplificación significativa al eliminar la excepción relativa a "la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción en el supuesto de la parte final del último párrafo del artículo 40", manteniendo únicamente la excepción referida a "la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación". Esta depuración normativa elimina una referencia cruzada compleja que generaba dificultades interpretativas tanto para registradores como para usuarios, sustituyéndola por una regla directa y autocontenida que facilita su comprensión y aplicación.

La preservación de la excepción sobre aclaraciones y modificaciones posteriores refleja un enfoque protector del procedimiento registral, reconociendo que la subsanación de observaciones frecuentemente requiere documentos complementarios que, por definición, son posteriores al asiento de presentación.

La incorporación de dos nuevos supuestos de tachas sustantivas en los literales e) y f) constituye la innovación más relevante de la reforma. El literal e) establece como causal de tacha sustantiva que el título "contenga acto no inscribible", trasladando este supuesto desde el régimen de tacha especial al de tacha sustantiva. Esta migración responde a consideraciones de seguridad jurídica y debido procedimiento, reconociendo que la determinación de la calidad de inscribible de un acto implica un detallado análisis jurídico complejo que merece el plazo ampliado de calificación y los mecanismos de defensa reforzados que caracterizan a la tacha sustantiva.

El traslado de esta causal beneficia al administrado, pues la tacha sustantiva ofrece mayores garantías procedimentales que la tacha especial, incluyendo un plazo de calificación más extenso que permite un análisis más profundo, la posibilidad de subsanación durante la vigencia del asiento de presentación, y un régimen de impugnación completo. Esta ampliación de garantías resulta particularmente relevante considerando que la determinación de "lo inscribible" no siempre es inequívoca y puede involucrar interpretaciones normativas cuestionables sobre las cuales el administrado debe tener plena oportunidad de defensa.

De manera similar, el literal f) incorpora como causal de tacha sustantiva la solicitud de "rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro". Esta migración desde el régimen de tacha especial reconoce que la determinación de la imputabilidad del error requiere una revisión técnica y jurídica detallada, incompatible con el carácter sumario de la tacha especial.

La reforma refleja un enfoque equilibrado que equilibra la eficiencia administrativa con las garantías procedimentales. Al trasladar estos supuestos desde la tacha especial a la sustantiva, se reconoce que determinadas denegatorias, por su complejidad o implicaciones jurídicas, requieren un tratamiento procedimental singular, sin que ello comprometa la agilidad general del sistema registral.

Desde la perspectiva de simplificación administrativa, la reforma introduce tres beneficios fundamentales: clarificación normativa mediante la eliminación de referencias cruzadas complejas, coherencia en el articulado al agrupar causales según su naturaleza jurídica, y seguridad jurídica al ofrecer garantías procedimentales proporcionales a la complejidad de cada supuesto denegatorio. Esta diferenciación regulatoria cumple con los principios de proporcionalidad y economía procedimental establecidos en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, eliminando cargas innecesarias para defectos simples y concentrando el esfuerzo institucional en la fundamentación rigurosa de denegatorias jurídicamente complejas, logrando así un equilibrio óptimo entre la celeridad del servicio registral y la protección de los derechos de los usuarios.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 43-A.- Tacha especial El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando: a) Contenga acto no inscribible; b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente; c) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; d) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp; e) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción. f) Se solicite la rectificación de un asiento sin abono de derechos registrales y el error invocado no resulte imputable al Registro. En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se	Artículo 43-A.- Tacha especial El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando: a) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente; b) Se presente el supuesto de tacha previsto en el último párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; c) El título se presente en soporte físico, cuando exista norma expresa que contemple su presentación obligatoria en soporte digital, a través del SID - Sunarp; d) El documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible no haya sido presentado o, lo haya sido en copia simple no autorizada por norma expresa o con formalidad distinta a la prevista para su inscripción. Este supuesto no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que sí está contenido en un instrumento con la formalidad prevista para su inscripción. En los supuestos antes mencionados, el asiento de presentación se mantendrá

mantendrá vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal b), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal b) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha. Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación. Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia. En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción. El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada.	vigente sólo por tres (03) días más, contados desde la notificación de la esquila de tacha, para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente. El plazo de calificación dispuesto en el primer párrafo no se aplica, en el supuesto del literal a), cuando se trate de una inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos del literal a) el registrador, antes de formular la tacha, gestionará ante el Diario la generación del asiento de presentación en la oficina registral competente, consignando el nuevo número y fecha de asiento de presentación en la esquila de tacha. Los derechos registrales pagados se aplicarán a la nueva presentación. Cuando se interponga recurso de apelación el registrador debe elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial y sin extender la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva. No procede presentar documentación subsanatoria para el trámite en segunda instancia. En caso de que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo el procedimiento registral de inscripción. El registrador es responsable de las actuaciones a su cargo y del cumplimiento de los plazos previstos en este artículo, salvo que la demora haya obedecido a una causa justificada.
--	--

La modificación del artículo 43-A constituye el complemento necesario a la reforma del artículo 42, conformando una redistribución coherente de supuestos entre la tachas sustantiva y la tachas especial. Al trasladar los casos de "acto no inscribible" y "rectificación sin pago cuando el error no es imputable al Registro" hacia el régimen de tachas sustantiva, se reclasifican estas causales según su verdadera naturaleza jurídica, reconociendo que requieren un examen complejo incompatible con la brevedad característica de la tachas especial.

Este replanteamiento conceptual se acopla directamente al objetivo prioritario OP.03 identificado en la exposición de motivos: "Establecer estándares claros para la motivación de las decisiones registrales". Al reservar la tachas especial exclusivamente para deficiencias formales evidentes que no requieren valoración jurídica profunda, se garantiza que cada categoría de tachas corresponda genuinamente a su función procedimental: tratamiento expedito para defectos formales manifiestos y análisis profundo para cuestiones sustantivas.

La simplificación administrativa se materializa mediante la creación de un sistema lógico y coherente, donde la naturaleza del defecto determina automáticamente el régimen aplicable. Esta clarificación elimina interpretaciones arbitrarias, reduce consultas innecesarias y facilita tanto la labor calificadora como la comprensión del usuario sobre las vías de subsanación o impugnación pertinentes.

Esta redistribución de causales, en conjunto con la reforma del artículo 42, implementa un principio fundamental de racionalización administrativa: la adecuación entre la naturaleza del defecto y su tratamiento procedimental, garantizando eficiencia sin sacrificar garantías, y configurando un sistema registral más coherente y predecible para la protección efectiva de los derechos del usuario.

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación.	Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones 44.1 Las esquelas de tachas, observaciones, liquidaciones y demás pronunciamientos se consideran notificadas en la fecha en que son puestas a disposición de los interesados en la oficina de Sunarp a través de los canales digitales.

Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.	44.2 Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquila respectiva.
--	--

La modificación del artículo 44 del TUO del RGRP actualiza el régimen de notificación de actos registrales, modernizando su configuración para concordarla con los avances tecnológicos e incorporando previsiones que permitirán una implementación gradual de las notificaciones electrónicas en el ámbito registral.

El numeral 44.1 introduce innovaciones sustanciales que amplían el alcance de la disposición original. En primer lugar, extiende expresamente el régimen de notificación a "liquidaciones y demás pronunciamientos", superando la limitación anterior que solo mencionaba "tachas y observaciones". Esta ampliación garantiza un tratamiento uniforme para todas las comunicaciones registrales, eliminando lagunas interpretativas sobre el régimen aplicable a otros actos administrativos emitidos durante el procedimiento.

En segundo lugar, sustituye la expresión "se entenderán notificadas" por "se consideran notificadas", reforzando la naturaleza de presunción de la notificación por disponibilidad. Este matiz en los términos adapta la redacción con la técnica empleada en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG), específicamente en su artículo 25 sobre vigencia de las notificaciones.

La tercera y más significativa novedad consiste en agregar como lugar de notificación, junto a la tradicional "oficina de Sunarp", los "canales digitales". Esta incorporación evidencia el avance hacia la transformación digital del procedimiento registral, reconociendo la validez de las notificaciones efectuadas a través de plataformas electrónicas. La formulación genérica "canales digitales" adopta una técnica legislativa flexible que permite incorporar progresivamente diversas modalidades de notificación electrónica sin necesidad de modificar el reglamento, pudiendo abarcar desde correos electrónicos hasta casillas electrónicas institucionales.

Esta previsión se alinea perfectamente con el régimen de notificación electrónica establecido en el artículo 20.4 del TUO de la LPAG, que reconoce la validez de las notificaciones por correo electrónico cuando el administrado haya autorizado

expresamente esta modalidad, así como la posibilidad de implementar casillas electrónicas gestionadas por la entidad. La redacción adoptada permite que SUNARP implemente gradualmente estas modalidades de notificación digital conforme desarrollen la infraestructura tecnológica necesaria.

Particularmente relevante resulta la coherencia con la Ley N.º 31736, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica, citada como concordancia del artículo 20 del TUO de la LPAG. La referencia a "canales digitales" en el artículo modificado establece el marco habilitante para que SUNARP eventualmente implemente la casilla electrónica mencionada en dicha ley, sin necesidad de modificaciones reglamentarias posteriores.

Desde la perspectiva de simplificación administrativa, la reforma introduce múltiples beneficios: unificación del régimen de notificación para todos los actos registrales, eliminación de desplazamientos físicos innecesarios para conocer el estado de trámites, reducción de tiempos de notificación, y disminución significativa del uso de papel, fomenta la ecoeficiencia institucional.

La habilitación de canales digitales para notificaciones constituye una simplificación fundamental que beneficia especialmente a usuarios en zonas geográficamente distantes de las oficinas registrales, quienes podrán conocer inmediatamente el resultado de la calificación sin necesidad de traslados físicos y reduce los costos transaccionales tanto para el administrado como para la institución.

La reforma también implementa el principio de celeridad establecido en el TUO de la LPAG, al facilitar notificaciones inmediatas que permiten al administrado conocer y reaccionar con prontitud ante observaciones, tachas o liquidaciones; esta reducción de tiempos muertos en el procedimiento contribuye a la eficiencia global del sistema registral.

Esta modificación se integra razonablemente con las demás reformas del TUO del RGRP, particularmente con los cambios en los artículos 31 (definición de calificación), 39 (motivación) y 41 (liquidación) para configurar un procedimiento registral más célere, accesible y adaptado a las posibilidades tecnológicas contemporáneas y se articula con el objetivo prioritario OP.04 de la exposición de motivos: "Modernizar la regulación sobre la técnica de inscripción y notificación".

TUO RGRP vigente (Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN)	MODIFICACIÓN QUE SE APRUEBA
---	------------------------------------

Artículo 48.- Técnica de inscripción Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas. Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.	Artículo 48.- Técnica de inscripción 48.1 Los asientos de inscripción y las anotaciones se extienden en partidas registrales que constan en formato electrónico, ya sea por haberse generado directamente en ese formato o por la digitalización de las partidas que constan en tomos y fichas movibles. 48.2 Las partidas registrales tienen un código o numeración que las individualiza.
---	--

La modificación del artículo 48 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos reconoce formalmente la transformación digital del sistema registral peruano y desarrolla el objetivo prioritario OP.04 de esta exposición de motivos: "Modernizar la regulación sobre la técnica de inscripción y notificación", concretamente mediante "la actualización de la regulación sobre la técnica de inscripción reconociendo la realidad del formato electrónico".

La evolución de la técnica registral en el Perú ha experimentado una notable transformación a lo largo de su historia, transitando por diversas etapas que reflejan tanto el desarrollo tecnológico como las necesidades cambiantes. En sus inicios, el sistema registral peruano se basaba exclusivamente en tomos encuadernados donde los asientos se extendían manualmente, con las limitaciones inherentes a este soporte en términos de accesibilidad, conservación y eficiencia operativa. La introducción posterior de las fichas movibles constituyó un avance notable, permitiendo una organización más racional de la información a través de rubros específicos que facilitaban la consulta y actualización de los asientos.

La verdadera revolución en la técnica registral se produjo con la implementación de los sistemas informáticos y la creación de la partida electrónica como nuevo soporte de inscripción. Este proceso, iniciado en la década de 1990 y consolidado tras la creación de la SUNARP en 1994, ha transformado radicalmente la forma de gestionar la información registral, permitiendo la digitalización progresiva de los antecedentes registrales, la implementación de consultas en línea y la interconexión de las diferentes oficinas registrales a nivel nacional. La partida electrónica no solo ha mejorado la capacidad operativa del sistema, sino que ha fortalecido la seguridad jurídica facilitando la preservación de la información, implementando mecanismos

de respaldo automático y reduciendo los riesgos asociados al deterioro o manipulación de los soportes físicos.

La actual modernización de la técnica de inscripción que formaliza esta modificación normativa representa el impulso de un proceso evolutivo que ha superado las limitaciones de los sistemas tradicionales, adaptando el registro a las exigencias de la era digital y a las expectativas de los usuarios contemporáneos. Este reconocimiento expreso del formato electrónico como único soporte oficial consolida los avances alcanzados y establece las bases para futuras innovaciones tecnológicas en el ámbito registral.

La redacción vigente evidencia un desfase entre la norma y la práctica registral al permitir que los asientos registrales pudieran "constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información", cuando la realidad operativa de la SUNARP ha transitado decisivamente hacia un entorno predominantemente digital. Esta discrepancia generaba incertidumbre jurídica y planteaba interrogantes sobre la validez y eficacia de los procedimientos íntegramente digitales que caracterizan al sistema registral contemporáneo.

El numeral 48.1 introduce dos innovaciones fundamentales. En primer lugar, establece categóricamente que "los asientos de inscripción y las anotaciones se extienden en partidas registrales que constan en formato electrónico", eliminando la dispersión normativa que permitía diversos soportes y consolidando el formato digital como único estándar técnico. Esta unificación fortalece la coherencia del sistema, facilita la implementación de protocolos de seguridad homogéneos y propicia la simplificación administrativa eliminando la duplicidad de procedimientos según el tipo de soporte.

En segundo lugar, el numeral reconoce expresamente la dualidad de orígenes de las partidas electrónicas, que pueden haberse "generado directamente en ese formato o por la digitalización de las partidas que constan en tomos y fichas movibles". Esta precisión garantiza la continuidad histórica del sistema registral, reconociendo la validez y eficacia jurídica de las partidas digitalizadas a partir de soportes físicos preexistentes. La disposición otorga seguridad jurídica a los procedimientos de digitalización realizados por la SUNARP, estableciendo claramente que las partidas resultantes de estos procesos tienen plena validez normativa.

El numeral 48.2 mantiene la exigencia de identificación numérica de las partidas, pero introduce una mejora técnica al sustituir "llevarán" por "tienen", transformando la expresión de posterioridad en una descripción actualizada del estado actual del sistema, y reemplazando "que permita su identificación y ubicación" por "que las individualiza", proporcionando una formulación más concisa y técnicamente precisa que refleja la función esencial del código identificador en un entorno digital.

La reforma responde directamente a los desafíos identificados en el diagnóstico situacional, abordando la "insuficiente adaptación del marco normativo al entorno digital" y la permanencia de "procedimientos registrales inadaptados al entorno digital". Al reconocer explícitamente el formato electrónico como el soporte oficial para las partidas registrales, la modificación elimina ambigüedades y establece una base normativa sólida para la consolidación del registro electrónico.

Desde la perspectiva de la simplificación administrativa, la unificación del soporte documental facilita la automatización de procesos y la explotación eficiente de la información registral.

En consecuencia, la modificación del artículo 48 formaliza normativamente la transformación digital que ya se venía implementando en la práctica, reconociendo la realidad operativa actual de la SUNARP.

VII. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN REGISTRAL

La modificación parcial del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos constituye una actualización normativa estratégica que no contradice ni deroga disposiciones legales de mayor jerarquía, sino que concilia el sistema registral con el ordenamiento jurídico actual, particularmente con el Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, así como con las disposiciones de la Ley N.º 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.

Las modificaciones introducidas en los diecisiete (17) artículos seleccionados representan una evolución normativa que reconoce formalmente los avances tecnológicos ya implementados en la práctica registral, como el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI) y el Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), dotándolos de un marco reglamentario adecuado.

La propuesta regulatoria secunda la transformación digital del sistema registral peruano, al reconocer expresamente la validez jurídica de los documentos electrónicos con firma digital, modernizar los mecanismos de notificación, optimizar la prórroga automática de asientos de presentación, y establecer estándares rigurosos para la motivación de las decisiones registrales. Estas modificaciones, además, fortifican las garantías procedimentales de los usuarios, sin comprometer la seguridad jurídica que caracteriza al sistema registral.

En el ámbito normativo, esta reforma se integra coherentemente con otras disposiciones relevantes, como la Ley N.º 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y la Ley N.º 31736, Ley que regula la notificación administrativa mediante

casilla electrónica, configurando un marco regulatorio moderno y articulado que posibilita la implementación progresiva de servicios digitales en el ámbito registral.

VIII. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO EX ANTE

Conforme al artículo 5 del Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2022-JUS, el presente proyecto normativo no requiere someterse al Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, debido a que se encuentra comprendido en la excepción establecida en el numeral 11 del artículo 28.1 del Reglamento que desarrolla el marco institucional que rige el proceso de mejora de la calidad regulatoria, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 063-2021-PCM.

La modificación parcial del TUO del RGRP no incorpora o modifica reglas, prohibiciones, limitaciones, obligaciones, condiciones, requisitos o responsabilidades que generen variación significativa de costos en su cumplimiento por parte de empresas, ciudadanos o sociedad civil. Por el contrario, las modificaciones propuestas están orientadas a la simplificación administrativa, la reducción de cargas burocráticas y la optimización de procedimientos existentes, facilitando el acceso a los servicios registrales y mejorando la eficiencia del sistema registral en su conjunto.

Adicionalmente, la propuesta regulatoria se enmarca en el ejercicio de las funciones normativas conferidas a la SUNARP por el literal a) del artículo 10 de la Ley N.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, para dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, garantizando así la coherencia normativa y funcional del sistema registral peruano.

El proyecto de resolución fue sometido a evaluación para la excepción del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, (en adelante, AIR ex ante), cuya solicitud fue enviada por el Oficial de Mejora de Calidad Regulatoria a la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria de la Presidencia del Consejo de Ministros.

De esta forma, tras su evaluación, la Secretaría Técnica de la CMCR declaró: la improcedencia del AIR Ex Ante del proyecto normativo denominado “Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que aprueba la modificación parcial del Texto Único Ordenado Del Reglamento General de los Registros Públicos”.

Cabe señalar que el proyecto en mención no desarrolla procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria con arreglo a lo

establecido en el numeral, 50. 2⁶ del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1565, por lo que no se requiere realizar un ACR ex ante previo a su aprobación.

IX. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS DE LA NORMA

La modificación parcial del TUO del RGRP generará impactos significativos en múltiples dimensiones del sistema registral peruano:

a) Impactos en la eficiencia administrativa:

- Reducción en los tiempos de tramitación de procedimientos registrales al implementar mecanismos automatizados de prórroga y optimizar la gestión de liquidaciones.
- Disminución en el uso de papel y materiales de oficina al implementar notificaciones digitales y formalizar procedimientos íntegramente electrónicos.

b) Impactos en la experiencia del usuario:

- Mejora cualitativa en la claridad y comprensibilidad de las decisiones registrales, gracias a los nuevos estándares de motivación establecidos en el artículo 39.
- Incremento en la capacidad de presentación remota de títulos al reconocer formalmente la validez de documentos electrónicos.
- Reducción en desplazamientos físicos de usuarios a oficinas registrales para conocer el estado de sus trámites, gracias a la formalización de la implementación de canales digitales de notificación.

c) Impactos en la seguridad jurídica:

- Fortalecimiento cualitativo de la predictibilidad del sistema registral al establecer estándares claros para la motivación de decisiones registrales y optimizar la técnica de inscripción.
- Reducción en títulos caducados innecesariamente, gracias a los nuevos mecanismos de prórroga automática.
- Incremento en la eficacia de la calificación registral, al garantizar una visión sistemática y fortalecer la fundamentación jurídica de las decisiones.

d) Impactos socioeconómicos:

⁶Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo No 1565, Decreto Legislativo que aprueba la Ley General de Mejora de la Calidad Regulatoria:

DECRETO SUPREMO N.º 023-2025-PCM

Artículo 50.- Supuestos que están fuera del alcance del ACR

(...)

50.2 Están fuera del alcance del ACR Ex Ante, las normas que regulen los siguientes supuestos:

a) La eliminación o la simplificación de procedimientos administrativos y/o requisitos y/o condiciones; así como las modificaciones que no impliquen la creación de nuevos procedimientos y/o requisitos ni cambios sustantivos que aumenten la carga administrativa. Dentro de la simplificación se considera a la reducción de plazo, eliminación o fusión de requisitos, cambio de calificación de evaluación sujeta a silencio positivo o aprobación automática, entre otros.

- Reducción en costos transaccionales para usuarios en zonas rurales o alejadas, al formalizar procedimientos digitales que no requieren presencia física.
- Mejora cualitativa en la inclusión financiera, al facilitar el acceso a información registral que sirve de respaldo para operaciones crediticias.
- Contribución significativa a la reactivación económica post-pandemia, al normar procedimientos registrales vinculados a la formalización de actividades económicas y transacciones inmobiliarias.

Estos impactos, tanto cuantitativos como cualitativos, demuestran que la modificación parcial del TUO del RGRP constituye una reforma con efectos positivos transversales que trascenderán el ámbito registral, contribuyendo al fortalecimiento de la seguridad jurídica, la simplificación administrativa y el desarrollo económico del país.