



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00080-2025-SUNARP/SN

Lima, 28 de mayo de 2025

VISTOS:

El Informe Técnico N° 00038-2025-SUNARP/DTR, del 13 de mayo de 2025, y el Memorándum N° 00419-2025-SUNARP/DTR, del 19 de mayo de 2025, de la Dirección Técnica Registral; el Memorándum N° 00639-2025-SUNARP/OTI, del 14 de mayo de 2025, de la Oficina de Tecnologías de la Información; el Informe N° 00072-2025-SUNARP/OPPM/UPL, del 15 de mayo de 2025, de la Unidad de Planeamiento; el Memorándum N° 00854-2025-SUNARP/OPPM, del 15 de mayo de 2025, de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Informe N° 00461-2025-SUNARP/OAJ, del 19 de mayo de 2025, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp es un organismo técnico especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional; encontrándose debidamente habilitada para regular procedimientos administrativos registrales, conforme lo determina el artículo 10 de la Ley N° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos;

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

Que, en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, la Sunarp viene desarrollando un proceso de modernización integral con la finalidad de brindar servicios digitales seguros y sencillos que generen valor para el ciudadano, encontrándose dentro de esta línea de acción el desarrollo de nuevos productos;

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

Que, la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, fue modificada y actualizada por las Resoluciones N° 027-2023-SUNARP-SN y N° 057-2023-SUNARP-SN, de fecha 13 de marzo y 14 de abril de 2023, respectivamente;

Que, en la aludida directiva y sus actualizaciones posteriores, se regula la “Alerta Registral”, definida, en el caso del procedimiento de inscripción, como un servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas, con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos; y, de otro lado, en el caso de la publicidad registral, dicho servicio permite efectuar tal comunicación únicamente sobre determinados certificados de publicidad correspondiente a partidas en el registro de predios;

Que, mediante las Resoluciones N° 00033-2025-SUNARP/SN, del 25 de febrero de 2025, y N° 00044-2025-SUNARP/SN, del 27 de marzo de 2025, se incorporaron, respectivamente, nuevas funcionalidades a la “Alerta Registral” en la afiliación de vehículos, como es el caso de la “Alerta Clonación” que comunica sobre la presentación de una solicitud de duplicado de placa ante la Asociación Automotriz del Perú (AAP); y la “Alerta Garantía Mobiliaria Vehicular - SIGM”, que comunica sobre la generación de un aviso electrónico en el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM);

Que, la “Alerta Registral” no solo ha sido reconocida por la Ley N° 31309 como una medida administrativa en la lucha contra el fraude registral; también el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente número 00018-2015-PI/TC, sobre proceso de inconstitucionalidad respecto a determinados artículos de la Ley N° 30313, ha establecido, en el análisis de la buena fe, un deber de diligencia para el verdadero propietario que implica, además de la inscripción, el uso del sistema de Alerta Registral para salvaguardar sus derechos;

Que, por otro lado, a consecuencia de la entrada en vigencia del servicio “Conoce Aquí”, aprobado por la Resolución N° 064-2023-SUNARP/SN, del 20 de abril de 2023, los ciudadanos afiliados a la “Alerta Registral” vienen recibiendo comunicaciones respecto a las visualizaciones gratuitas de partidas registrales previamente afiliadas, situación que si bien se expresa en los términos y condiciones del acceso al servicio “Conoce Aquí”, ameritan ser precisadas en la directiva que regula a la “Alerta Registral”;

Que, además, con la modificación normativa a la “Alerta Registral”, en lo que corresponde a la publicidad registral, se está extendiendo sus alcances a la publicidad certificada de todos los registros jurídicos de la Sunarp –y no solamente al registro de predios como venía operando–; así como también a las consultas de cualquier partida registral realizadas por el servicio gratuito “Conoce Aquí”;

Que, conforme a los considerandos precedentes y en el marco de la mejora continua de los servicios registrales, emerge la necesidad de fortalecer el valor de la “Alerta Registral” y aprobar las modificaciones pertinentes a la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva

que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, a fin de optimizar las funcionalidades operativas, así como consolidar, bajo el término “Alerta Registral”, todas la funcionalidades que se han venido implementando;

Que, mediante documento de vistos, la Dirección Técnica Registral sustenta la propuesta de modificación de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, aprobada por la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN y actualizada por las Resoluciones N° 027-2023-SUNARP-SN y N° 057-2023-SUNARP-SN, así como propone la nueva actualización de la citada Directiva; lo que cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Tecnologías de la Información, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización y la Oficina de Asesoría Jurídica, conforme a los documentos de vistos;

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp, en su sesión N° 499 del 22 de mayo de 2025, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, acuerda aprobar por unanimidad las modificaciones y la actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”; así como facultar al Superintendente Nacional de los Registros Públicos para su formalización;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal y) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 00125-2024-SUNARP-SN; y, contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral, la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, la Oficina de Asesoría Jurídica y la Oficina de Tecnologías de la Información;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR

Incorporar los numerales 3.14, 3.15 y 3.16 al artículo III, modificar el subnumeral 1 del numeral 5.4 del artículo V y modificar el artículo VI de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral”, aprobada por la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN y modificada por las Resoluciones N° 027-2023-SUNARP-SN y N° 057-2023-SUNARP-SN, conforme al detalle que consta en el Anexo 1 que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Aprobación

Aprobar la actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, “Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral” (V.04), aprobada por la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN y modificada por las Resoluciones N° 027-2023-SUNARP/SN y N° 057-2023-SUNARP/SN, la cual, como Anexo 2, forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- Publicación

El documento normativo referido en el artículo 2 y la presente resolución serán publicados en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (www.gob.pe/sunarp), el mismo día de la publicación de esta resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 4.- Entrada en vigencia

La presente resolución entra en vigencia a partir del 1 de junio de 2025.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**Firmado digitalmente
ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP**