



Tipo de documento:
DIRECTIVA

Código:
DI-01-2022-SDNR-DTR

Aprobación:

Resolución N° 00080-2025-SUNARP/SN

Versión:

**Fecha de
aprobación**

Paginas:

V.04

28/05/2025

1/43

**DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS
MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL
FRAUDE REGISTRAL**

ÍNDICE

I.	OBJETIVO.....	3
II.	ALCANCE.....	3
III.	BASE LEGAL.....	3
IV.	RESPONSABILIDAD.....	4
V.	DISPOSICIONES GENERALES.....	4
VI.	ALERTA REGISTRAL.....	6
VII.	INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS.....	11
VIII.	BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.....	23
IX.	ANOTACIÓN POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS EXTRAPROTOCOLARES Y DE CONSTANCIAS DE ACREDITACIÓN DE QUÓRUM.....	30
X.	APLICACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PREVISTA EN LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049.....	37
XI.	ANEXOS.....	40

I. OBJETIVO:

La presente Directiva tiene por objeto consolidar y sistematizar en un solo cuerpo normativo las medidas registrales de naturaleza administrativa que ha emitido la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para prevenir el fraude registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

II. ALCANCE:

Las disposiciones de esta Directiva son de ámbito nacional y de aplicación en todos los órganos desconcentrados de la Sunarp.

III. BASE LEGAL:

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

Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de febrero de 2013.

- 3.13. Resolución N° 181-2015-SUNARP/SN, que aprueba los Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 17 de julio de 2015.
- 3.14. Resolución N° 064-2023-SUNARP-SN, que aprueba el servicio gratuito denominado “Conoce Aquí”, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de abril de 2023.
- 3.15. Resolución N° 033-2023-SUNARP-SN, que aprueba el servicio gratuito denominado “Alerta Clonación”, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 25 de febrero de 2025.
- 3.16. Resolución N° 044-2025-SUNARP-SN, que aprueba el servicio gratuito denominado “Alerta Garantía Mobiliaria Vehicular - SIGM”, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02 de abril de 2025.

IV. RESPONSABILIDAD:

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Registradores Públicos, los miembros del Tribunal Registral, así como los funcionarios y servidores intervinientes, según sea el caso y de acuerdo con sus funciones específicas.

V. DISPOSICIONES GENERALES:

5.1. Abreviaturas.

1. Sunarp: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
2. TUO de la Ley 27444: Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
3. Ley 31309: Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
4. Decreto Legislativo 1049: Decreto Legislativo del Notariado.
5. TUO del RGRP: Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

5.2. Ámbito de aplicación objetivo.

La presente directiva identifica y consolida en un solo cuerpo normativo las reglas especiales de los servicios y procedimientos administrativos registrales implementados y regulados por la Sunarp, destinados a prevenir la presentación de títulos al registro con documentación falsificada o donde haya mediado suplantación de identidad; o, en caso estos se hayan inscrito, a contrarrestar sus efectos en sede registral.

5.3. Identificación de medidas contra el fraude registral.

Son medidas contra el fraude registral implementadas por la Sunarp de conformidad con el numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley 31309, las siguientes:

1. La Alerta Registral.
2. La inmovilización de partidas.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

3. El bloqueo por presunta falsificación de documentos.
4. La anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum.
5. Aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado.

5.4. Características de las medidas contra el fraude registral

Las medidas contra el fraude registral señaladas en el numeral precedente y desarrolladas en la presente directiva, tienen las siguientes características generales:

1. **Alerta Registral:** Servicio gratuito que permite, mediante un sistema de avisos, brindar información que comprende a todos los registros jurídicos y al Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), cuya concesión no requiere la evaluación previa del servidor o funcionario público de la Sunarp.
2. **La inmovilización de partidas:** Procedimiento administrativo registral que comprende al registro de Predios y que requiere de la evaluación previa de las instancias registrales para su concesión.
3. **El bloqueo por presunta falsificación de documentos:** Procedimiento administrativo de oficio a cargo del Jefe Zonal que comprende a todos los registros jurídicos de la Sunarp. No se encuentra sujeto al pago de tasa registral.
4. **La anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum:** Procedimiento administrativo de oficio a cargo del Jefe Zonal que comprende al registro de Personas Jurídicas de la Sunarp. No se encuentra sujeto al pago de tasa registral.
5. **Aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado:** Actos de administración interna de las instancias registrales a partir de la inscripción de la anotación preventiva notarial por presunta falsificación de documentos o suplantación de identidad que comprende al registro de Mandatos y Poderes y registros de bienes de la Sunarp.

5.5. Medidas coadyuvantes contra el fraude registral en el marco de la presente directiva.

Las medidas dispuestas por la Sunarp que, coadyuvando en la prevención del fraude registral, se sustentan en herramientas que ofrece la tecnología de la información son: (i) para la presentación de títulos al registro el Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), el Sistema de verificación biométrica por huella dactilar en Caja-Diario y el módulo “Sistema Notario” en la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI); (ii) para el seguimiento de los títulos el “Síguelo”;y, (iii) para el acceso a las medidas contra el fraude registral las aplicaciones móviles “App Sunarp” y “Sunarp Protege”.

VI. ALERTA REGISTRAL:

6.1. Alcances de la Alerta Registral

A través del servicio de Alerta Registral, el ciudadano que se suscribe obtiene información sobre la presentación de un título al registro, la expedición de un servicio de publicidad sobre determinada o determinadas partidas, así como la información del acceso al contenido de tales partidas a través del “Servicio Conoce Aquí” y, en el caso de partidas del Registro Vehicular además, ser informados sobre trámites de duplicados de placa física ante la Asociación Automotriz del Perú y sobre la generación de un aviso electrónico dentro Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM) en el marco del Decreto Legislativo N° 1400.

6.2 Glosario de términos.

Para los fines de la presente Directiva, se entiende por:

1. **Alerta de Inscripción:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el usuario conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos.

En el Registro de Mandatos y Poderes, además se comunica la presentación de un título vinculado al nombre del eventual poderdante.

2. **Alerta de Publicidad:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas previamente afiliadas, así como del acceso al contenido de tales partidas a través del servicio “Conoce Aquí”.
3. **Alerta Clonación:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación de una solicitud de duplicado de placa tramitada ante la Asociación Automotriz del Perú (AAP).
4. **Alerta Garantía Mobiliaria Vehicular - SIGM:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, sobre la generación de un aviso electrónico dentro del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM).
5. **Servicio “Conoce Aquí”:** Servicio gratuito que no forma parte de la publicidad registral formal, que permite acceder a la información contenida en las partidas registrales de los registros jurídicos a cargo de la Sunarp.

La información de quienes acceden al contenido de tales partidas se obtiene a través de la comunicación brindada mediante el servicio “Alerta Publicidad”.

6. **Servicio de Alerta Registral:** Comprende al servicio de Alerta de Inscripción, Alerta de Publicidad, Alerta Clonación y Alerta Garantía Mobiliaria Vehicular - SIGM.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

6.3 Condiciones generales de acceso a los servicios de Alerta Registral.

1. El servicio de Alerta Registral es gratuito y brinda información pública que administra el registro, la cual está referida a la presentación de un título, la expedición de un servicio de publicidad sobre determinada o determinadas partidas, así como el acceso al contenido de tales partidas a través del “Servicio Conoce Aquí” y, en el caso de partidas del registro vehicular además, los trámites de duplicados de placa física que se presentan ante la Asociación Automotriz del Perú y la generación de un aviso electrónico dentro del Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias.
2. El servicio de Alerta Registral no constituye un servicio de publicidad registral.
3. Para el acceso al servicio de Alerta Registral, salvo en el caso de la suscripción de oficio, el interesado manifiesta su voluntad de afiliación a través del llenado del formulario electrónico que para tal efecto habilita la Sunarp.
4. El afiliado es responsable por los datos suministrados para la suscripción al servicio de Alerta Registral.
5. El servicio de Alerta Registral puede ser cancelado en cualquier momento por el mismo afiliado, para lo cual debe seguir el procedimiento habilitado en la sede digital de la Sunarp o en la aplicación móvil (App) de la Sunarp.
6. Por razones de seguridad y con el objetivo de velar por su adecuada aplicación, la Sunarp puede realizar un seguimiento del uso de los servicios en las oportunidades que lo estime conveniente y cancelar estos cuando se detecte una práctica inadecuada.

6.4 Efectos de la comunicación a través del servicio de Alerta Registral.

El servicio de Alerta Registral no reconoce, concede, ni otorga, al afiliado, facultad alguna respecto al procedimiento de inscripción registral en trámite o sobre la expedición de la publicidad registral.

1. La comunicación efectuada mediante el servicio de Alerta Registral tiene únicamente carácter informativo y referencial.
2. La comunicación efectuada mediante el servicio de Alerta Registral no legitima al afiliado para formular oposición a la expedición y entrega del servicio de publicidad, ni al procedimiento de inscripción registral, salvo los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, para este último caso.

6.5 Formas de suscripción al Servicio de Alerta Registral.

La afiliación al servicio puede efectuarse de dos maneras:

1. **A solicitud:** Mediante el acceso a la sede digital de la Sunarp o a la aplicación móvil (App) de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, consignar el correo electrónico y número de

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual; así como asociar las partidas registrales sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral y el tipo de registro al que pertenecen (predios, jurídicas, vehicular, mandatos y poderes) o los nombres que opcionalmente se hayan consignado en el rubro de mandatos y poderes.

2. **De oficio:** Con la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular; siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil, conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS.

6.6 Condición del afiliado.

El servicio de Alerta Registral es de libre acceso, no requiere que el afiliado acredite el interés que sustenta su suscripción.

6.7 Registros comprendidos.

1. La afiliación a través de la sede digital de la Sunarp o de la aplicación móvil (*App*) de la Sunarp comprende los siguientes registros: El Registro de Predios, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro de Mandatos y Poderes, así como el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM).

Para la afiliación en el Registro de Mandatos y Poderes, el usuario debe indicar en el formulario virtual el nombre y documento oficial de identidad de la persona natural que eventualmente se inscriba como poderdante y cuando corresponda el número de la partida registral. Para la afiliación a los demás registros, debe indicar el número de la partida en la que conste registrado el bien o la persona jurídica.

La afiliación voluntaria tiene los alcances previstos en el apartado 1 del numeral 6.5 de la presente directiva.

2. La afiliación de oficio, a través de la inscripción de un título de transferencia de propiedad, comprende los siguientes registros: El Registro de Predios y el Registro de Propiedad Vehicular.

La afiliación de oficio tiene los alcances previstos en el apartado 2 del numeral 6.5 de la presente directiva.

6.8 Funcionalidad del servicio.

El servicio de Alerta Registral opera sobre la base de un sistema de búsqueda automatizada que detecta:

- a) La presentación de un título en trámite que se encuentra vinculado a una partida registral afiliada o al nombre o nombres que opcionalmente se hayan consignado en el rubro de mandatos y poderes.
- b) La expedición de publicidad registral de manera física, con firma electrónica y mediante agente automatizado vinculada a la partida afiliada, en los siguientes servicios:
 - Registro de Propiedad Inmueble: Visualización de partidas, Copia informativa de partidas, Certificado literal de partidas, Certificado de cargas y gravámenes y Certificado registral inmobiliario -CRI.
 - Registro de Personas Jurídicas: Visualización de partidas, Copia informativa de partidas, Certificado literal de partidas, Vigencia de Persona Jurídica, Vigencia de Poder y Vigencia de Órgano Directivo.
 - Registro de Propiedad Vehicular: Visualización de partidas, Copia informativa de partidas, Certificado literal de partidas, Boleta Informativa y Certificado Registral Vehicular.
- c) El acceso al contenido de la partida afiliada a través del “Servicio Conoce Aquí”.
- d) La presentación de una solicitud de duplicado de placa tramitada ante la “Asociación Automotriz del Perú” vinculada a la partida afiliada del Registro Vehicular.
- e) La generación de un aviso electrónico dentro Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM) vinculado a la partida afiliada del Registro Vehicular.
- f) Las funcionalidades de la Alerta Clonación y Alerta Garantía Mobiliaria Vehicular – SIGM se rigen por las normas que las aprueban.

La comunicación a través del correo electrónico o por mensaje de texto al teléfono móvil, se produce una vez detectada la vinculación indicada en el numeral precedente.

6.9 Alcance de la información que se brinda.

1. El servicio de Alerta Registral brinda al afiliado la siguiente información:
 - La comunicación del número de título en trámite, número de partida al que está afiliado y oficina registral en la que se viene tramitando el título. En el caso de un título sobre otorgamiento de poder, se indica el nombre del poderdante en lugar de la partida registral, asimismo se remite el enlace electrónico (Url o link), para acceder directamente al detalle del estado del título y a los pronunciamientos que hubieren recaído sobre él, a través de la herramienta de consulta “Síguelo Plus”.
 - La comunicación del nombre y documento de identidad de la persona que solicitó la publicidad registral, el número de atención, el servicio de publicidad específico, la partida registral vinculada y la fecha de expedición.
 - La comunicación del nombre y documento de identidad de la persona que accedió a través del “Servicio Conoce Aquí” al contenido de la partida afiliada y el número de la citada partida.

- La comunicación de la Asociación Automotriz del Perú sobre la recepción de la solicitud de duplicado de la placa de rodaje afiliada, indicando que de no haber realizado este trámite se comuniquen con determinada central telefónica.
 - La comunicación del nombre del titular de la cuenta SIGM y la comunicación de haber registrado un aviso electrónico en dicho sistema, el número de folio causal electrónico, la placa del vehículo y el enlace electrónico (Url o link) para más información.
2. No se encuentran comprendidas en el servicio de Alerta Registral las consultas internas que se realicen como parte de la calificación registral o como consecuencia de un procedimiento administrativo a cargo de cualquiera de los órganos desconcentrados de la Sunarp. Esta limitación también alcanza a los pedidos de información registral de las distintas entidades del Estado, que sean atendidas por las oficinas registrales, obtenidos por el Servicio de Publicidad Registral en Línea – SPRL (convenio de colaboración interinstitucional) o mediante la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE.

6.10 Reglas de calificación para la afiliación de oficio a través de la inscripción de un título de transferencia.

Tratándose de la afiliación de oficio, el Registrador Público no formula observación respecto a la omisión del correo electrónico o número de teléfono móvil en la solicitud de inscripción. Tampoco califica la pertinencia o titularidad del correo electrónico respecto al adquirente señalado en el título.

El Registrador Público no asume responsabilidad por la inexactitud o falta de claridad de los datos del correo electrónico o número de teléfono móvil respecto al adquirente, que se indican en la solicitud de inscripción.

Si por error atribuible al registro, en la digitación del correo electrónico o número de teléfono móvil, se genera una suscripción incorrecta al servicio de Alerta Registral, el interesado puede solicitar la rectificación mediante escrito dirigido al jefe de la Unidad Registral de la oficina registral correspondiente a la partida registral involucrada.

6.11 Modificaciones en el servicio.

El afiliado, a través de la sede digital de la Sunarp o en la aplicación móvil (*App*) de la Sunarp, puede efectuar modificaciones en el servicio de Alerta Registral, respecto a la afiliación o desafiliación de las partidas registrales.

6.12 Cancelación del servicio.

El afiliado cancela el servicio de Alerta Registral en cualquier momento y sin expresión de causa, ingresando a la sede digital de la Sunarp o a la aplicación móvil (*App*) de la Sunarp, a través de su usuario y contraseña.

6.13 Implementación de otras alertas como parte del servicio Alerta Registral

Mediante resolución del Superintendente Nacional se implementarán otras mejoras funcionales que amplíen los alcances de la Alerta Registral.

VII. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS:

7.1. Definición de Inmovilización de partidas

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

La inmovilización de partidas tiene dos modalidades alternativas y excluyentes:

- a) Inmovilización de partida con asiento registral.
- b) Inmovilización de partida con aviso electrónico.

7.1.1 Inmovilización de partida con asiento registral

Medida extendida en un asiento registral de la partida del predio en mérito a título conformado por el parte notarial de la escritura pública de inmovilización.

7.1.2 Inmovilización de partida con aviso electrónico

Medida extendida en una anotación electrónica de inmovilización en mérito a título conformado por un formato de la Sunarp.

7.2. Glosario de Términos

Para los fines del presente acápite, se entiende por:

- a) Inmovilización de partida con asiento registral: Inscripción que publicita la inmovilización en la partida registral del predio como medida administrativa contra el fraude registral, presentada mediante el respectivo parte notarial de la escritura pública.
- b) Inmovilización de partida con aviso electrónico: Nota informática vinculada a la partida registral del predio, que publicita su inmovilización sin generar un asiento de inscripción, y se replica a través de mensajes en los distintos servicios de publicidad formal.
- c) Titular registral: Persona natural o jurídica que tiene inscrito a su favor un derecho de propiedad en la partida registral del predio.
- d) Representante: Persona natural o jurídica que actúa en representación del titular registral.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

- e) Sistema de verificación biométrica del RENIEC: Servicio en línea que permite la validación de la identidad de los ciudadanos peruanos mediante la comparación de las impresiones dactilares capturadas de manera presencial, contra las impresiones dactilares almacenadas en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC; de conformidad con los "Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp", aprobados por Resolución N°181-2015- SUNARP/SN.
- f) Registrador: Es el servidor público que, en el marco de sus competencias, califica el pedido de inmovilización de partida.
- g) Tribunal Registral: Es el órgano que califica y resuelve en segunda y última instancia administrativa registral, la apelación contra la denegatoria de inmovilización de partida.

7.3. Trámite de inmovilización de partida con asiento registral

7.3.1 Legitimados para solicitar la inmovilización de partida con asiento registral

El titular registral o su representante acreditado están legitimados para solicitar la inmovilización.

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

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

7.3.2 De la solicitud de inmovilización de partida con asiento registral

Para solicitar la inmovilización de partida con asiento registral, se adjuntan los siguientes documentos:

- a) La solicitud de presentación de título.
- b) Parte notarial de la escritura pública de inmovilización otorgada por el titular registral o su representante.
- c) Declaración jurada con firma certificada por notario del titular registral o su representante inserta o anexa al parte notarial, en el sentido que el predio sobre el cual se solicita la inmovilización no ha sido transferido o se encuentra con carga o gravamen voluntario, no inscrito, de fecha cierta anterior a la presentación de la solicitud de inmovilización de partida con asiento registral.

La inmovilización de partida con asiento registral no se encuentra sujeta al pago de derechos registrales.

7.3.3 Plazo de vigencia de la inmovilización de partida con asiento registral

La inmovilización de partida con asiento registral se concede por el plazo consignado expresamente en el parte notarial de la escritura pública el cual no

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

puede exceder de diez (10) años. En caso de no indicar el plazo en el parte notarial de la escritura pública o señalar un plazo mayor al establecido legalmente, el registrador consignará el plazo máximo de diez (10) años.

El plazo de vigencia de la inmovilización de partida con asiento registral es contado desde el día de su presentación en la oficina del diario.

El plazo se computa de acuerdo con las siguientes reglas:

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

La inmovilización caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo establecido. En este caso, el registrador de oficio extiende el asiento de levantamiento respectivo, con ocasión a la inscripción de un título posterior sobre la partida que fue materia de inmovilización.

7.3.4 De la calificación del título de la inmovilización de partida con asiento registral

El registrador verifica lo siguiente:

- a) La documentación señalada en el artículo 7.3.2 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio materia de inmovilización, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular registral.
- d) No exista título pendiente de calificación referido a un acto de disposición, carga o gravamen voluntario del bien materia de la solicitud de inmovilización.

7.3.5 Contenido del asiento de inscripción de la inmovilización de partida con asiento registral

El registrador, al conceder la inmovilización de partida con asiento registral, extiende el asiento de inscripción en el rubro F) Otros, en donde indica lo siguiente:

- a) El nombre y documento oficial de identidad del solicitante.
- b) La indicación expresa de ser una inmovilización de partida con asiento registral.
- c) El plazo de la inmovilización de partida con asiento registral.
- d) De corresponder, datos de relevancia para conocimiento de terceros.

7.3.6 Actuaciones procedimentales ante la presentación de un título posterior a la inmovilización de partida con asiento registral

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

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

7.3.6.1 Cuando el título que sustenta la inscripción es de fecha cierta posterior a la inmovilización de partida con asiento registral

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

7.3.6.2 Cuando el título que sustenta la inscripción sea de fecha cierta anterior a la inmovilización de partida con asiento registral

- a) Cursar oficio al notario o correo electrónico, a fin de comprobar la autenticidad del instrumento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, aplicando el literal f) del artículo 29 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- b) Proceder a tachar el título por falsedad documentaria, en caso el notario comunique sobre la supuesta falsificación o suplantación de identidad del mismo.
- c) Continuar con la calificación del título y al extender la inscripción, levantar de oficio la inmovilización de partida con asiento registral, en caso el notario emita una respuesta confirmando la autenticidad del documento.

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

7.3.6.3 Cuando el título posterior a la inmovilización de partida con asiento registral contenga un instrumento notarial de poder no inscrito

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

7.3.7 Supuestos en los que no se consulta la veracidad del instrumento presentado mediante título posterior a la inmovilización de partida con asiento registral

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

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

7.3.8 Del levantamiento de la inmovilización de partida con asiento registral

La inscripción de inmovilización de partida con asiento registral se levanta durante su vigencia en los siguientes supuestos:

- a) Por voluntad del titular registral contenido en parte notarial de escritura pública de levantamiento.
- b) De oficio, conforme al artículo 7. 3.11 de la presente directiva.

7.3.9 De la solicitud de levantamiento de inmovilización de partida con asiento registral durante su vigencia

Para el levantamiento de la inmovilización de partida con asiento registral, se adjuntan los siguientes documentos:

- a) La solicitud de presentación de título.
- b) Parte notarial de la escritura pública de levantamiento de inmovilización de partida con asiento registral otorgada por el titular registral o su representante.

El levantamiento de la inmovilización de partida con asiento registral no se encuentra sujeto al pago de derechos registrales.

7.3.10 De la calificación del título de levantamiento de inmovilización de partida con asiento registral

El registrador verifica lo siguiente:

- a) La documentación señalada en el artículo 7.3.9 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular registral.

7.3.11 Supuestos en los cuales el registrador levanta de oficio la inmovilización de partida con asiento registral

El registrador levanta de oficio la inmovilización de partida con asiento registral en los siguientes supuestos:

- a) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición presentados posteriormente a la inmovilización de partida con asiento registral a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta posterior a la inmovilización.

- b) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes en soporte papel presentados en fecha posterior a la inmovilización de partida con asiento registral y de fecha anterior, conforme al supuesto previsto en el inciso c) del numeral 7.3.6.2.
- c) Cuando se inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes presentados posteriormente a la inmovilización de partida con asiento registral a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta anterior a la inmovilización, en cuyo caso el Registrador además informa al Jefe Zonal, adjuntando la copia del título archivado que sustentó la inmovilización, a fin de que aquél lo derive a la Procuraduría de la Sunarp para las acciones legales pertinentes.
- d) Cuando inscribe actos de transferencia no vinculados a la voluntad del titular registral tales como la prescripción adquisitiva, sucesiones intestadas o testamentarias, entre otros actos.

7.3.12 De la inscripción de levantamiento de inmovilización de partida con asiento registral

El registrador levanta la inmovilización de partida con asiento registral en el rubro E) Cancelaciones.

7.3.13 Expedición de la publicidad de la inmovilización de partida con asiento registral

En la expedición del certificado literal de partida registral y en la publicidad formal simple, en lo que corresponda, no devenga pago de derechos registrales las páginas que contengan asientos de inmovilización o su levantamiento extendidos bajo los alcances de la presente normativa.

En los certificados compendiosos, en lo que corresponda, la información relacionada con la inmovilización se publicita en el rubro de datos relevantes para conocimiento de terceros.

7.4. Trámite de la inmovilización de partida con aviso electrónico

7.4.1 Legitimados para solicitar la inmovilización de partida con aviso electrónico

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

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

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

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

7.4.2 Presentación y no acumulación de solicitudes

El trámite para la inmovilización de partida con aviso electrónico es presencial y por resolución de Superintendencia Nacional se implementa el trámite electrónico.

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

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

7.4.3 De la solicitud de inmovilización de partida con aviso electrónico

La inmovilización de partida con aviso electrónico se presenta por el diario de la oficina registral, adjuntando los siguientes documentos:

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

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

La inmovilización de partida con aviso electrónico no se encuentra sujeta al pago de derechos registrales.

7.4.4 Plazo de vigencia de la inmovilización de partida con aviso electrónico

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

El plazo de vigencia de la inmovilización de partida con aviso electrónico es contado desde el día de su presentación en la oficina del diario.

El plazo se computa de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por días calendarios.
- b) Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

- c) Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día calendario del siguiente mes.

La inmovilización de partida con aviso electrónico caduca de pleno derecho al vencimiento del plazo establecido.

7.4.5 Inicio del trámite para solicitar la inmovilización de partida con aviso electrónico

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

7.4.6 Calificación de la solicitud de inmovilización de partida con aviso electrónico

El registrador, verifica lo siguiente:

- a) La documentación señalada en el artículo 7.4.3 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio materia de inmovilización, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular registral.
- d) Que se haya efectuado la identificación correspondiente, conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN.
- e) No exista título pendiente de calificación referido a un acto de disposición, carga o gravamen voluntario del bien materia de la inmovilización de partida con aviso electrónico.

7.4.7 Contenido de la inmovilización de partida con aviso electrónico

La inmovilización de partida con aviso electrónico contiene la siguiente información:

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

7.4.8 Actuaciones procedimentales ante la presentación de un título posterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico

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

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

según corresponda:

7.4.8.1 Cuando el título que sustenta la inscripción es de fecha cierta posterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico

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

7.4.8.2 Cuando el título que sustenta la inscripción sea de fecha cierta anterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico

- a) Cursar oficio al notario o correo electrónico, a fin de comprobar la autenticidad del instrumento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, aplicando el literal f) del artículo 29 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- b) Proceder a tachar el título por falsedad documentaria, en caso el notario comunique sobre la supuesta falsificación o suplantación de identidad del mismo.
- c) Continuar con la calificación del título y al extender la inscripción, levantar de oficio la respectiva inmovilización de partida con aviso electrónico, en caso el notario emita una respuesta confirmando la autenticidad del documento.

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

7.4.8.3 Cuando el título posterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico contenga un instrumento notarial de poder no inscrito

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

7.4.9 Supuestos en los que no se consulta la veracidad del instrumento presentado mediante título posterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

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

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

7.4.10 Del levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico

La inmovilización de partida con aviso electrónico se levanta durante su vigencia en los siguientes supuestos:

- a) A solicitud del titular registral.
- b) De oficio, conforme al artículo 7.4.14 de la presente directiva.

7.4.11 De la solicitud de levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico durante su vigencia

La inmovilización de partida con aviso electrónico se levanta a solicitud de las personas señaladas en el artículo 7.4.1. adjuntando los siguientes documentos:

- a) La solicitud de presentación de título.
- b) El formato de levantamiento de inmovilización de partida con aviso electrónico del Anexo N°02 debidamente llenado y suscrito.

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

El levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico no se encuentra sujeto al pago de derechos registrales.

7.4.12 Trámite para solicitar el levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico durante su vigencia

El titular registral o su representante, presenta ante la oficina registral la solicitud de inscripción y el formato de levantamiento de inmovilización de partida con aviso electrónico debidamente llenado y suscrito.

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

7.4.13 De la solicitud de levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico

El registrador verifica lo siguiente:

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

- a) La documentación señalada en el artículo 7.4.11 que precede.
- b) La existencia de obstáculos que emanen de la partida registral del predio, así como de títulos pendientes.
- c) La representación invocada, para actuar en representación del titular.
- d) Que se haya efectuado la identificación correspondiente conforme a los lineamientos para el uso del sistema de verificación biométrica aprobados por Resolución N°181-2015-SUNARP/SN.

7.4.14 Supuestos en los cuales el registrador levanta de oficio la inmovilización de partida con aviso electrónico

El registrador levanta de oficio la inmovilización de partida con aviso electrónico en los siguientes supuestos:

- a) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición presentados posteriormente a la inmovilización de partida con aviso electrónico a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta posterior a la inmovilización.
- b) Cuando inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes en soporte papel presentados en fecha posterior a la inmovilización de partida con aviso electrónico y de fecha anterior, conforme al supuesto previsto en el inciso c) del numeral 7.4.8.2.
- c) Cuando se inscribe actos voluntarios de disposición, carga o gravámenes presentados posteriormente a la inmovilización de partida con aviso electrónico a través del SID SUNARP u otros canales digitales implementados por la institución, y estos sean de fecha cierta anterior a la inmovilización, en cuyo caso el Registrador además informa al Jefe Zonal, adjuntando la copia del título archivado que sustentó la inmovilización, a fin de que aquél lo derive a la Procuraduría de la Sunarp para las acciones legales pertinentes.
- d) Cuando inscribe actos de transferencia no vinculados a la voluntad del titular registral tales como la prescripción adquisitiva, sucesiones intestadas o testamentarias, entre otros actos.

7.4.15 Contenido del levantamiento de la inmovilización de partida con aviso electrónico

El registrador, al conceder el levantamiento, extiende la anotación electrónica de levantamiento de inmovilización de partida con aviso electrónico que contiene la siguiente información:

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

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

7.4.16 De la rectificación de la inmovilización de partida con aviso electrónico

La rectificación de errores materiales en la inmovilización de partida con aviso electrónico extendida, se efectúa de oficio o a solicitud de parte, mediante un aviso electrónico de rectificación.

7.4.17 Publicidad de la inmovilización de partida con aviso electrónico

La inmovilización de partida con aviso electrónico se manifiesta en los servicios de publicidad de las siguientes maneras:

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

7.5. Calificación de actos posteriores a la inmovilización temporal de partidas y su levantamiento

El registrador realiza las actuaciones previstas para la inmovilización de partida con asiento registral, durante la calificación registral, advierta la existencia de una inmovilización temporal de partidas inscrita.

Asimismo, procede levantar la inmovilización temporal de partidas conforme al numeral 7.3.8 y siguientes del presente acápite.

El levantamiento de la inmovilización temporal de partidas no se encuentra sujeta al pago de derechos registrales.

7.6. Inmovilización de partida sujeto a independización o acumulación

Si la inmovilización de partida con asiento registral o con aviso electrónico, recae sobre una partida que posteriormente es objeto de independización, el registrador al extender la inscripción de esta levanta de oficio la inmovilización de partida respectiva. La misma regla se aplica para el caso de acumulación de partidas.

7.7. Implementación de canales digitales

Mediante Resolución del Superintendente Nacional se implementan otros medios de comunicación entre Sunarp y los notarios para efectos de la verificación de autenticidad del parte notarial en soporte papel presentado al Registro.

Asimismo, por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos se autorizará la presentación de las solicitudes de inmovilización de partida con

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

aviso electrónico y su levantamiento a través de otros canales digitales implementados por la institución.

VIII. BLOQUEO POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

8.1. Bloqueo por presunta falsificación de documentos.

El Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos constituye una herramienta para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene documentos presuntamente falsificados; y, además, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

Esta medida sólo resulta aplicable en el caso de la detección de asientos registrales extendidos en mérito de instrumentos públicos notariales protocolares, resoluciones administrativas, documentos consulares, resoluciones judiciales o laudos arbitrales.

8.2. Falsificación de documentos.

De conformidad a lo establecido en el artículo 427 del Código Penal, Decreto Legislativo N° 635, se incurre en falsificación de documentos cuando se elabora en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a un derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento.

No corresponde dentro del ámbito de aplicación de la presente Directiva el supuesto de falsedad ideológica.

8.3. Denuncia por presunta falsificación de documentos.

La denuncia por presunta falsificación de documentos es el escrito formulado por el administrado y dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que contiene documentación presuntamente falsificada.

El escrito contendrá la indicación de los hechos, la información que permita su constatación, el aporte de la evidencia o su descripción para que la entidad proceda a su ubicación, así como cualquier otro elemento que permita su comprobación; a fin de disponer el Bloqueo regulado en la presente Directiva.

El denunciante no es parte en el procedimiento de oficio regulado en la presente Directiva, por lo que corresponde desestimar por improcedentes los recursos que pretenda interponer contra lo resuelto por el Jefe Zonal competente.

8.4. No acumulación de peticiones.

La denuncia sobre presunta falsificación de documento regulada por la presente Directiva constituye una denuncia especial en relación a la regulación general recogida en el artículo 116 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que no tiene por objetivo aplicar la facultad sancionatoria a los funcionarios o servidores de la Sunarp.

Para el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente Directiva, no deberá acumularse denuncias para imponer sanciones administrativas con la denuncia sobre falsificación de documento.

En el caso que se presente la denuncia por falsificación de documento con acumulación de peticiones, la Jefatura Zonal realizará las acciones establecidas en el artículo 127 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y no asumirá responsabilidad por el plazo razonable que implique la realización de tales acciones.

8.5. Órgano competente.

El órgano competente para conocer la denuncia es la jefatura de la zona registral en que obra la partida registral, en la que se ha extendido un asiento registral sustentado en un título que contiene documentación presuntamente falsificada.

En caso de un Registro con alcance nacional, será competente la Jefatura de la Zona Registral en la que ejerció sus funciones el Registrador Público que extendió el asiento registral sobre la base de un documento presuntamente falsificado.

La competencia de la Jefatura Zonal es indelegable, salvo en el caso de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien podrá delegar esas funciones a sus coordinadores de acuerdo al Registro que corresponda y conforme a lo establecido en el numeral 78.1 del artículo 78 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

8.6. Deber de colaboración.

Todos los funcionarios o servidores de la Sunarp prestarán a la Jefatura Zonal la colaboración necesaria y oportuna para la obtención del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

8.7. Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

El Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento consiste en una anotación en la partida registral para publicitar sobre la detección, en sede registral, de la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que contiene documento presuntamente falsificado.

8.8. Efectos de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

Una vez generado el asiento de presentación correspondiente al Bloqueo, los Registradores Públicos procederán a suspender los títulos cuyos asientos de presentación son de fecha posterior al mismo, siempre que tengan vinculación con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado; salvo la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional que busca asegurar la decisión final y consecuente cancelación del mencionado asiento registral.

8.9. Responsabilidad por la declaración o su omisión.

El denunciante, el funcionario, el servidor, la autoridad o el notario son responsables civil, administrativa y penalmente por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

En caso que algún funcionario, servidor, autoridad o notario no conteste la consulta sobre la presunta falsedad del documento, que efectúe la Jefatura Zonal, este último deberá comunicarlo al superior jerárquico del mismo o al órgano competente encargado de determinar su responsabilidad administrativa.

8.10. Cauce de la Denuncia por falsificación de documentos.

La denuncia por presunta falsificación de documento será presentada a través de Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente, y derivada, siempre dentro del mismo día, a la Jefatura Zonal.

En caso se presente la denuncia por presunta falsificación de documento en una Oficina Registral distinta a la sede de la Zona Registral competente, deberá enviarse la documentación a dicha sede en el más breve plazo posible. Los plazos para la atención de la denuncia por presunta falsificación de documento previstos en la presente Directiva se aplicarán recién a partir de su ingreso en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente.

8.11. Comunicación por funcionario o servidor.

El Registrador Público que, en ejercicio de su función de calificación registral, advierta que un título archivado contiene un documento presuntamente falsificado, deberá presentar un informe a la Jefatura de la Zona Registral competente en el menor plazo posible.

También se tramitará el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos por la comunicación de cualquier funcionario o servidor de la Sunarp o de cualquier entidad pública que tome conocimiento de la referida irregularidad dirigida a la Jefatura Zonal correspondiente y presentada en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral.

El tratamiento de la comunicación será similar a la denuncia por falsificación de documentos.

8.12. Actuaciones de la Jefatura Zonal.

En el plazo máximo de tres (03) días hábiles, la Jefatura Zonal respectiva procederá a realizar las siguientes verificaciones:

1. Que la denuncia cumpla con los requisitos señalados en el segundo párrafo del artículo 8.3 de la presente directiva.
2. Realizar las acciones para constatar la presunta falsificación de documentos mediante la comunicación por cualquier medio idóneo (por ejemplo, vía fax, correo electrónico, entre otros), y de esa manera, procurar obtener una respuesta por escrito del funcionario, autoridad, o notario que ha suscrito el documento cuestionado, siempre dentro del plazo.

3. Que no exista título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa), siempre que esté vinculado con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.
4. No exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

8.13. Contenido de la Resolución Jefatural que dispone el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos y plazo para su emisión.

Una vez realizadas las actuaciones señaladas en el artículo 8.12, en plazo máximo de un (01) día, la Jefatura Zonal emitirá una Resolución Jefatural describiendo tales acciones, y, además, si hubo respuesta escrita por parte del funcionario, autoridad, o notario que habría suscrito el documento cuestionado; a fin de determinar la existencia de indicios que hagan presumirla falsificación de documento.

Si se determina la existencia de indicios que permitan presumir la falsificación de documento, la Jefatura Zonal dispondrá la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento en la partida registral respectiva.

Excepcionalmente, cuando la Jefatura Zonal pueda advertir la presunta falsificación de documento sin requerir de la comunicación o respuesta de otras personas, podrá disponer la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento indicando en la Resolución Jefatural los indicios y razones que hacen presumir la falsificación.

En los casos que se disponga la anotación, la parte resolutive de la Resolución Jefatural contendrá la siguiente información:

- El Asiento Registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado.
- El número de Partida Registral (Matrícula, o Placa Única Nacional de Rodaje, de ser el caso).
- La Oficina Registral y el Registro correspondiente.

8.14. Plazo para la presentación en el Diario de la Oficina Registral respectiva.

La Resolución Jefatural que dispone la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento será presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente, dentro del día hábil siguiente a la fecha de dicha resolución, a fin de que se genere el asiento de presentación correspondiente.

La Jefatura Zonal es responsable de supervisar y adoptar las medidas necesarias para que la Resolución Jefatural pueda presentarse en el Diario dentro del plazo establecido en el párrafo precedente.

No será necesaria la presentación del formulario de solicitud de inscripción ni se

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

requerirá el pago de tasa registral.

8.15. Contenido del asiento registral de anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

El asiento de anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento contendrá la siguiente información:

- Tendrá la denominación de “Anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento”.
- Número y fecha de la resolución que dispone la anotación del Bloqueo.
- Nombre del Jefe Zonal que emite la resolución.
- El asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.
- Indicación del plazo de vigencia de la anotación del Bloqueo.
- Indicación de la Directiva que sustenta la anotación del Bloqueo.

8.16. Plazo de vigencia de la anotación de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

La anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento tendrá una duración de ciento veinte (120) días hábiles, contados desde el día siguiente hábil a la extensión de su anotación en la partida registral por el Registrador Público.

8.17. Comunicación al funcionario, servidor, autoridad o notario a quienes atribuida la emisión del documento presuntamente falsificado.

Una vez presentada en el Diario la resolución que dispone la anotación del Bloqueo por Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal procederá a comunicar dicho hecho al funcionario, autoridad o notario a quien es atribuida la emisión del documento presuntamente falsificado.

8.18. Notificación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

Sin perjuicio de la anotación en la partida registral del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal notificará la resolución que así lo dispone a los titulares con derechos inscritos, en el domicilio que aparece señalado en los títulos archivados más recientes y conforme a los criterios de prelación previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo General, de ser el caso.

El plazo para realizar la notificación no deberá exceder de cinco (05) días hábiles, a partir de la emisión de la resolución. El incumplimiento del plazo también genera responsabilidad por falta de supervisión del Jefe Zonal.

8.19. Supuestos de desestimación de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos.

La Jefatura Zonal no podrá disponer la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento en los siguientes supuestos:

1. Exista título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa), siempre que esté vinculado con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene documento presuntamente falsificado.

2. Exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.
3. Cuando no se pueda determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos.

En los dos primeros supuestos antes señalados, la Jefatura Zonal comunicará a la Procuraduría de la Sunarp la existencia del asiento registral presuntamente irregular, a fin de que se inicien las acciones legales o judiciales que correspondan.

8.20. Supuesto de levantamiento de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento.

La Jefatura Zonal dispondrá, mediante resolución, que se deje sin efecto la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento cuando:

1. El funcionario, servidor, autoridad o notario que aparece como emisor del documento cuestionado, se rectifique o revoque su declaración sobre presunta falsedad documentaria. En ese caso, la Jefatura Zonal deberá realizar todas las actuaciones necesarias para comprobar la autenticidad de integridad de la documentación presentada.
2. No se haya advertido la existencia de algún título pendiente de inscripción (suspendido, observado, liquidado o tachado con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contenciosa administrativa) presentado con anterioridad a la fecha del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento y siempre que tenga vinculación con el asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene el documento presuntamente falsificado. En ese caso, la Jefatura Zonal comunicará dicha circunstancia a la Sunarp para la determinación de la responsabilidad administrativa.
3. No se haya advertido la existencia de un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil. En ese caso, la Jefatura Zonal comunicará dicha circunstancia a la Sunarp para la determinación de la responsabilidad administrativa.
4. Cuando la instancia judicial que resuelve el recurso de apelación confirma el rechazo de la petición de la Procuraduría de la Sunarp para que se dicte la medida cautelar.

Tampoco será necesaria la presentación, en el Diario, del formulario de solicitud de inscripción ni se requerirá el pago de tasa registral.

8.21. Coordinaciones con la Procuraduría de la Sunarp.

De manera independiente a la anotación en la partida registral del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, la Jefatura Zonal enviará a la Procuraduría de la Sunarp toda la documentación sustentatoria que acredite la falsificación del documento contenido en el título inscrito, conservando en el expediente

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

administrativo una copia autenticada por el fedatario de la institución.

La Procuraduría de la Sunarp, otorgará prioridad a la comunicación de la Jefatura Zonal, iniciando las acciones legales y solicitando se dicte la medida cautelar que garantice la decisión final y la consecuente cancelación del asiento registral.

Si el Fiscal o Juez no realiza las acciones para la tramitación del proceso judicial, a pesar de recabar la información y/o declaración que fundamenta la presunta falsificación de documento, la Procuraduría de la Sunarp presentará la denuncia correspondiente para la determinación de responsabilidad por parte de la instancia competente de la Fiscalía o del Poder Judicial.

8.22. Medida Cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

Si la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional es presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente, dentro del plazo de vigencia de la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación del mencionado Bloqueo.

La anotación de la medida cautelar por parte del Registrador Público efectuada antes de culminado el plazo de vigencia del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documento, produce la caducidad anticipada del Bloqueo.

IX. ANOTACIÓN POR PRESUNTA FALSIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS EXTRAPROTOCOLARES Y DE CONSTANCIAS DE ACREDITACIÓN DE QUÓRUM:

9.1. Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum.

Esta medida resulta aplicable en el caso de solicitudes presentadas por los denunciantes donde se comunique la presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y constancias de quórum, que sirvieron de base para inscripciones en el Registro de Personas Jurídicas, Societarias o No Societarias, que podrían adolecer de falsedad en el documento o en su contenido.

9.2. Naturaleza del procedimiento Administrativo.

El procedimiento para la anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de quórum se iniciará a instancia del denunciante en todos los supuestos que contempla la presente directiva, siendo obligatoria la presentación de las Declaraciones Juradas correspondientes.

Además, se deberán acompañar los documentos escritos e idóneos regulados por la presente directiva, que permitan verificar la verosimilitud de los hechos expuestos.

Se denomina denuncia a la solicitud realizada por el denunciante, para todos los efectos del procedimiento administrativo que se regula en la presente directiva.

El denunciante no es parte en el procedimiento de oficio regulado en la presente Directiva, por lo que corresponde desestimar por improcedentes los recursos que pretenda interponer contra lo resuelto por el Jefe Zonal competente.

9.3. Denuncia por presunta falsificación en las constancias de quórum.

La denuncia por presunta falsificación en el contenido de las constancias de acreditación de quórum de asambleas o juntas que dieron lugar a inscripciones en el Registro de Personas Jurídicas, se presentará por escrito dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido con información falsa en cuanto al número legal de los intervinientes en el acuerdo, siendo que dicha irregularidad no hubiere permitido su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.

Este supuesto sólo resultará aplicable para el caso de haberse señalado en los títulos inscritos la intervención de una persona que ha fallecido o incurra en un supuesto de incapacidad o no se encontraba físicamente en el país; para lo cual se deberá presentar los medios probatorios pertinentes previstos en la presente Directiva.

9.4. Denuncia por presunta falsificación en la intervención notarial en instrumento extraprotocolar.

La denuncia por presunta falsificación en la intervención notarial en un instrumento extraprotocolar, que dio lugar a una inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, se presentará mediante escrito dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva,

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido en base a un instrumento extraprotocolar en el cual se ha falsificado la firma del notario.

9.5. Requisitos y supuestos para procedencia de las denuncias

La denuncia prevista en los numerales 9.3 y 9.4 de la presente Directiva, contendrá obligatoriamente lo siguiente:

1. Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente, donde el denunciante declare el supuesto de la denuncia, que podrá ser:
 - a) Falsedad en las constancias de quórum: cuando ha sido expedida contraria al estatuto o a la ley, tratándose de asistentes para la instalación conforme a la Ley o el Estatuto, de tal manera que dicha situación no hubiera permitido su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.
 - b) Falsedad en la intervención notarial en un instrumento extraprotocolar cuando se falsifique la firma del notario en el documento que causó la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.
2. Declaración Jurada del denunciante que contendrá la indicación clara de los hechos y la información que permita su verificación con los documentos presentados como medio de prueba.
3. Declaración Jurada del denunciante que declare que no existe proceso judicial en trámite respecto de la validez de los documentos que se denuncian en sede administrativa con el presente procedimiento.

9.6. Idoneidad de los documentos escritos anexados a la denuncia como medios de prueba.

Conjuntamente con los documentos señalados en el numeral anterior, se presentarán los documentos tendientes a verificar que se haya configurado el supuesto invocado.

1. Para los supuestos de falsedad en el contenido de la constancia de quórum, necesariamente se presentará cualquiera de los siguientes documentos:
 - a) Copia certificada del acta de defunción del supuesto interviniente en el acuerdo o asamblea.
 - b) Certificado de movimiento migratorio del supuesto interviniente en el acuerdo.
 - c) Resolución Judicial consentida que declara la incapacidad del supuesto interviniente.

Resultará procedente la anotación sólo en el caso que la inasistencia de los intervinientes no hubiere permitido la inscripción del acuerdo en el Registro de Personas Jurídicas no societarias.

2. Para el supuesto de la intervención notarial en un instrumento extraprotocolar, necesariamente se presentará el siguiente documento:

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

- a) Oficio del Notario en donde indique que la firma que consta en el documento causal no es de su autoría.

9.7. No acumulación de peticiones.

La denuncia sobre presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y del contenido de las constancias de acreditación de quórum, regulada por la presente Directiva constituye una denuncia especial en relación a la regulación general recogida en el artículo 116 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que no implica necesariamente la imposición de una sanción administrativa contra el Registrador Público que extendió el asiento registral cuestionado.

Para el cumplimiento de los plazos establecidos en la presente Directiva, no deberá acumularse denuncias para imponer sanciones administrativas con la denuncia sobre falsificación de documento.

Tampoco resultará procedente la acumulación de denuncias por presunta falsedad documentaria prevista en la disposición 9.1 de la presente directiva, salvo que haya elementos de conexión que determine la Jefatura de la Zona Registral respectiva y que permita su acumulación.

En el caso que se presente la denuncia por falsificación de documento con acumulación de otras peticiones, la Jefatura Zonal realizará las acciones establecidas en el artículo 127 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y no asumirá responsabilidad por el plazo razonable que implique la realización de tales acciones.

9.8. Órgano competente.

La Jefatura Zonal competente para conocer la denuncia es quien tiene a su cargo la oficina registral en donde se produjo la inscripción del asiento sustentado en base a los supuestos de los numerales 9.3 y 9.4 que anteceden.

La competencia de la Jefatura Zonal es indelegable, salvo en el caso de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien podrá delegar esa función a su Jefe de Unidad Registral o al Coordinador del Registro de Personas Jurídicas y Naturales, conforme a lo establecido en el numeral 78.1 del artículo 78 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

9.9. Deber de colaboración.

Todos los funcionarios o servidores de la Sunarp prestarán a la Jefatura Zonal la colaboración necesaria y oportuna para la obtención de la anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares o de las constancias de quórum.

9.10. Anotación por falsificación de actas o falsedad de las constancias de quórum.

La anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares o por falsedad en la declaración en las constancias de quórum, consiste en extender un asiento

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

provisional en la correspondiente partida del Registro de Personas Jurídicas, a fin de publicitar la detección de un asiento registral extendido en mérito a un título que presuntamente contiene información no acorde con la realidad.

9.11. Efectos de la anotación por falsificación de instrumentos extraprotocolares o falsedad en la declaración en las constancias de quórum.

La anotación tendrá los efectos de publicitar ante terceros la presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares o en las constancias de quórum.

La anotación no suspenderá la rogatoria de actos posteriores cuya inscripción se solicite.

La anotación reservará la prioridad de la medida judicial que se dicte a consecuencia del asiento de inscripción extendido con documentación presuntamente falsificada.

La anotación no impedirá la inscripción de ningún acto o derecho, incluidos los de administración, disposición o gravamen presentados en Registros a cargo de la Sunarp, donde intervengan los representantes que recibieron la representación del acta cuestionada con falsedad o no se haya cumplido con las formalidades previstas para el cumplimiento del quórum, según sea el caso.

9.12. Responsabilidad por las declaraciones o su omisión.

El denunciante, el funcionario, el servidor, la autoridad o el notario son responsables civil, administrativa y penalmente por las declaraciones juradas efectuadas en el marco de la presente directiva.

9.13. Cauce de la Denuncia por falsificación de documentos.

La denuncia por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de la constancia de quórum, será presentada a través de la Oficina de Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente, y derivada siempre dentro del mismo día a la Jefatura Zonal.

En caso se presente la denuncia en una Oficina Registral distinta a la sede de la Zona Registral competente, deberá enviarse la documentación a dicha sede en el plazo máximo de un (1) día. Los plazos para la atención de la denuncia se aplicarán recién a partir de su ingreso en Trámite Documentario de la sede de la Zona Registral competente.

9.14. Actuaciones de la Jefatura Zonal.

En el plazo máximo de quince (15) días hábiles, la Jefatura Zonal respectiva procederá a realizar las siguientes verificaciones:

1. Que la denuncia cumpla con los requisitos previstos en la presente Directiva.
2. La constatación y verificación de los documentos probatorios presentados por el denunciante, que resulten suficientes para determinar la presunta falsificación de los instrumentos extraprotocolares y del contenido de las constancias de acreditación de quórum.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

Para tales efectos, realizará las verificaciones de los medios probatorios ante cualquier funcionario o persona natural o jurídica.

9.15. Contenido de la Resolución Jefatural que dispone la anotación por la presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de las constancias de acreditación de quórum.

Una vez realizadas las actuaciones señaladas en la presente Directiva, en plazo máximo de un (01) día, la Jefatura Zonal emitirá una Resolución Jefatural describiendo las acciones que permitieron comprobar las denuncias presentadas.

No será procedente la anotación por falsificación de actas extraprotocolares o de las constancias de acreditación de quórum, cuando los documentos probatorios presentados por el denunciante y verificados por la Jefatura Zonal, no generen la verosimilitud de los hechos invocados. La resolución que motive la denegatoria es irrecurrible.

En los casos que se disponga la anotación, la parte resolutive de la Resolución Jefatural contendrá la siguiente información:

- El Asiento Registral (número de asiento) cuyo título que lo fundamenta (título archivado) contiene presuntamente el documento con las irregularidades según sea corresponda al caso (señalar supuesto).
- El número de Partida Registral.
- La Oficina Registral y el Registro correspondiente.

9.16. Plazo para la presentación en el Diario de la Oficina Registral respectiva

La Resolución Jefatural que dispone la anotación por falsificación del acta extraprotocolar o del contenido de las constancias de acreditación de quórum será presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente, dentro del día hábil siguiente a la fecha de dicha resolución, a fin que se genere el asiento de presentación correspondiente.

La Jefatura Zonal es responsable de supervisar y adoptar las medidas necesarias para que la Resolución Jefatural pueda presentarse en el Diario dentro del plazo establecido en el párrafo precedente.

No será necesaria la presentación del formulario de solicitud de inscripción, ni se requerirá el pago de tasa registral.

9.17. Contenido del asiento registral de anotación.

El asiento de anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares o del contenido de la constancia de quórum contendrá la siguiente información:

- Tendrá la denominación de “Anotación por presunta Falsificación de instrumentos extraprotocolares o de constancia de Quórum”.
- Número y fecha de la resolución Jefatural que dispone la anotación.
- El asiento registral cuyo título que lo fundamenta contiene presuntamente documento falsificado.
- Indicación del plazo de vigencia de la anotación.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

- Indicación de la Directiva que sustenta la anotación, con precisión de la medida contra el fraude aplicable.

9.18. Plazo de vigencia de la anotación.

La anotación a que se refiere la presente Directiva tendrá una duración de ciento veinte (120) días hábiles contados desde el día siguiente a la extensión de su anotación en la partida registral por el Registrador Público.

9.19. Improcedencia del traslado de la anotación al Registro de Predios

Anotado el asiento por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum, no será inscribible el traslado de dicha anotación al Registro de Predios o al Registro de Bienes Muebles o a cualquier otro Registro diferente al Registro de Personas Jurídicas.

En caso el Registrador Público reciba la solicitud de traslado de asiento, deberá denegarla y disponer su tacha.

9.20. Notificación de la Anotación

Sin perjuicio de la anotación en la partida registral, la Jefatura Zonal notificará la resolución que así lo dispone a las personas vinculadas a los actos inscritos materia de denuncia, en el domicilio que aparece señalado en la RENIEC y conforme a los criterios de prelación previstos en TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de ser el caso.

Asimismo, la notificación se realizará en el domicilio legal de la persona jurídica.

El plazo para realizar la notificación no deberá exceder de cinco (05) días hábiles, a partir de la emisión de la resolución. El incumplimiento del plazo también genera responsabilidad por falta de supervisión del Jefe Zonal.

9.21. Supuestos de desestimación de la anotación

La Jefatura Zonal no dispondrá la anotación por Presunta Falsificación de Documento cuando no pueda determinar la existencia de indicios de falsificación de documentos.

9.22. Comunicación a la Procuraduría

Una vez extendido el asiento de anotación, la Jefatura Zonal comunicará a la Procuraduría de la Sunarp la existencia del asiento registral inscrito en base a los supuestos descritos en los numerales 9.3 y 9.4, que anteceden.

De manera independiente a la anotación en la partida registral, la Jefatura Zonal enviará a la Procuraduría de la Sunarp toda la documentación sustentatoria que acredite la presunta falsificación del documento contenido en el título inscrito, conservando en el expediente administrativo una copia autenticada por el fedatario de la institución.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

La Procuraduría de la Sunarp, otorgará prioridad a la comunicación de la Jefatura Zonal, iniciando las acciones legales y solicitando se dicte la medida cautelar que garantice la decisión final y la consecuente cancelación del asiento registral.

Asimismo, la Procuraduría de la Sunarp, deberá poner a conocimiento del Ministerio Público dicha circunstancia, a fin de que se evalúe la responsabilidad penal de los denunciados.

Si el Fiscal o Juez no realiza las acciones para la tramitación del proceso judicial, a pesar de recabar la información y/o declaración que fundamenta la presunta falsificación de documento, la Procuraduría de la Sunarp presentará la denuncia correspondiente para la determinación de responsabilidad por parte de la instancia competente de la Fiscalía o del Poder Judicial.

9.23. Supuesto de levantamiento de la anotación.

La Jefatura Zonal dispondrá, mediante resolución, que se deje sin efecto la anotación, cuando la instancia judicial deniegue el recurso de apelación interpuesto por la Procuraduría de la Sunarp para que se dicte la medida cautelar respectiva.

Para dicho efecto no será necesaria la presentación, en el Diario, del formulario de solicitud de inscripción ni se requerirá el pago de tasa registral. Si la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional es presentada en el Diario de la Oficina Registral pertinente dentro del plazo de vigencia de la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum, sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de la mencionada anotación.

La anotación de la medida cautelar por parte del Registrador Público efectuada antes de culminado el plazo de vigencia de la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quórum, produce la caducidad anticipada de la anotación.

X. APLICACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PREVISTA EN LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049:

10.1. Obligación de correlacionar la partida del Registro de Mandatos y Poderes con la del bien objeto de disposición o para cuya disposición se otorgó el poder

1. Correlación conjunta a la extensión de la anotación preventiva.

Quando el Registrador del Registro de Mandatos y Poderes extienda una anotación preventiva por presunta falsificación o presunta suplantación de identidad previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049 en la partida de un poder, y advierte del contenido de éste el otorgamiento de facultades para transferir o gravar bienes registrados cuyo número de partida consta en el título; debe extender simultáneamente anotaciones de correlación en las partidas de los bienes registrados, haciendo expresa referencia en ellos, de la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad; y, en la partida del poder, de las partidas en las cuales se ha extendido la anotación de correlación.

2. Correlación posterior

Quando las instancias registrales, al calificar un título referido a un acto de disposición de un bien en el cual una o ambas partes hayan intervenido a través de un representante, adviertan, en la partida del respectivo poder obrante en el Registro de Mandatos y Poderes, de la existencia de una anotación preventiva vigente por presunta falsificación o presunta suplantación previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, procederán, bajo responsabilidad, a extender o disponer la extensión de anotaciones de correlación tanto en la partida del bien materia del acto de disposición como en la partida del poder, haciendo referencia expresa, en la primera, a la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación y, en su caso de la demanda judicial o medida cautelar interpuestas; y, en la segunda, a la partida en la cual se ha extendido la anotación de correlación.

Si la anotación preventiva en la partida del poder se encontrara en trámite, comunicará al Registrador del Registro de Mandatos y Poderes a cuyo cargo se encuentra la calificación de tal anotación, a efectos que una vez extendida ésta, proceda a la extensión simultánea de los asientos de correlación aludidos precedentemente.

Cuando la anotación preventiva en la partida del poder se hubiera realizado con posterioridad a la inscripción en el Registro del acto de disposición en el cual una de las partes haya intervenido en virtud de dicho poder, las anotaciones de correlación se extenderán a pedido del interesado o, de oficio, en la oportunidad en la cual sean advertidas por las instancias registrales, siempre que el único acto de disposición inscrito en la partida del bien sea el efectuado en virtud del poder ya mencionado.

10.2. Anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación en otorgamiento de poderes no inscritos.

La anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación en el otorgamiento de un poder no inscrito, pero que haya sido utilizado en un acto de disposición inscrito en el Registro, se extenderá en la partida del respectivo bien, siempre que no se haya inscrito un acto de disposición posterior.

10.3. Efectos no excluyentes.

La existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación aludida en los numerales precedentes no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral del bien, sin perjuicio de la obligación del Registrador Público de extender la anotación de correlación respectiva.

10.4. Efectos de la desestimación de la demanda de nulidad.

Desestimada la demanda de nulidad del acto de otorgamiento de poder anotada durante la vigencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad, la inscripción de la resolución judicial desestimatoria dará lugar a extender las anotaciones de correlación respectiva en las partidas de los bienes en los cuales se hubiera extendido, a su vez, las anotaciones de correlación de la presunta falsificación o suplantación de identidad.

10.5. Cancelación por caducidad.

Operada la caducidad de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad, al haber transcurrido el plazo de un año desde la fecha de su asiento de presentación sin que se hubiera anotado la respectiva demanda judicial o medida cautelar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 103 del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador Público procederá de oficio a extender el asiento de cancelación correspondiente en la partida del poder y a extender los asientos de correlación respectiva en las partidas de los bienes en los cuales se hubiera extendido las anotaciones de correlación de la presunta falsificación o suplantación de identidad.

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

10.6. Competencia nacional del Registrador Público para las anotaciones de correlación

El Registrador del Registro de Mandatos y Poderes, así como el Registrador de los Registros Jurídicos de Bienes encargados de la calificación de alguno de los actos previstos en la presente directiva tiene competencia nacional a efectos de extender las anotaciones de correlación previstos en ella.

XI. ANEXOS

Se adjuntan los siguientes anexos:

Formato de inmovilización de partida con aviso electrónico

Anexo N°01:

ANEXO 01
**FORMATO DE INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA
CON AVISO ELECTRÓNICO**

 Oficina Registral de: _____

I SOLICITANTE PERSONA NATURAL

Nombres y Apellidos: _____

Tipo y número de Documento de Identidad:

DNI C.E C.I Otros: _____ N° _____

Domicilio: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

En caso de representación
Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida registral del poder (en caso de poder inscrito):
N° _____ Oficina Registral: _____

II SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA

Denominación o razón social: _____

Nombres y Apellidos del representante: _____

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

Correo electrónico: _____ **Teléfono:** _____

III PARTIDA REGISTRAL DEL REGISTRO DE PREDIOS Y OFICINA REGISTRAL

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

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

IV PLAZO

PLAZO: _____

*Plazo máximo 10 años.



**DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS
MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA
EL FRAUDE REGISTRAL**

Código:
DI-01-2022SDNR-DTR
Versión: V.04

V

DECLARACIÓN JURADA

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

VI

OBSERVACIONES

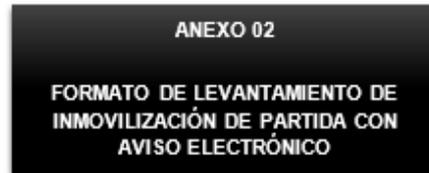
(CIUDAD), ___ de ___ del ___

FIRMA DEL SOLICITANTE

	DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL	Código: DI-01-2022SDNR-DTR Versión: V.04
---	--	---

Anexo N°02:

Formato de levantamiento de inmovilización de partida con aviso electrónico



Oficina Registral de: _____

I SOLICITANTE PERSONA NATURAL

Nombres y Apellidos: _____

Tipo y número de Documento de Identidad:

DNI C.E C.I Otros: _____ N° _____

Domicilio: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

En caso de representación

Nombres y Apellidos del representante: _____

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

N° _____ Oficina Registral: _____

II SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA

Denominación o razón social: _____

Nombres y Apellidos del representante: _____

Partida Registral N°: _____ Oficina Registral: _____

Correo electrónico: _____ Teléfono: _____

III DEL LEVANTAMIENTO DE LA INMOVILIZACIÓN:

Solicito el levantamiento de la inmovilización de partidas del predio:

Partida Registral N°: _____ Oficina Registral: _____

Título Archivado N°: _____

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



**DIRECTIVA QUE CONSOLIDA Y SISTEMATIZA LAS
MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUNARP CONTRA
EL FRAUDE REGISTRAL**

Código:
DI-01-2022SDNR-DTR
Versión: V.04

IV

OBSERVACIONES

(CIUDAD), ___ de ___ del ___

FIRMA DEL SOLICITANTE