



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N° XIV – SUNARP

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 004-2026-SUNARP/ZRXIV/UREG

Ayacucho, 15 de enero 2026

VISTOS; El Memorándum Circular N° 126-2017-SUNARP-DTR; el Oficio Circular N° 076-2023-SUNARP-DTR; el Oficio Circular N° 00145-2024-SUNARP/DTR; el Oficio Circular N° 00144-2025-SUNARP/DTR; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Ley N° 26366, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP es un organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídica registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, el artículo 72 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP-SN, de fecha 16 de marzo de 2022 y actualizada mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00125-2024-SUNARP/S, de fecha 04 de setiembre del año 2024, establece que las zonas registrales son órganos desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica, dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento, en concordancia con el artículo 4 de la Ley N° 26366, Ley de creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, el artículo 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobada mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN establece que, *“El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28. El Gerente Registral o Gerente de Área (actualmente jefe de la Unidad Registral), mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso”;*

Que, mediante Memorándum Circular N° 126-2017-SUNARP-DTR, de fecha 06/11/2017, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, ha señalado que, *“...existen supuestos de carácter extraordinario y general que inciden en la atención oportuna de los títulos y traen como consecuencia que el pronunciamiento del registrador se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de vigencia del mismo como son: la ausencia de un número significativo de personal que realiza la calificación registral o evaluación técnica de títulos; la demora en la remisión de títulos desde las oficinas receptoras hacia las oficinas de destino por caso fortuito o fuerza mayor; entre otros.*

// Estas circunstancias no son imputables al administrado; por lo cual, corresponde a las unidades registrales, de oficio, evaluar la pertinencia de disponer la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación prevista en el segundo párrafo del artículo 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”;

Que, mediante Oficio Circular N° 076-2023-SUNARP-DTR, de fecha 18 de agosto de 2023, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp ha señalado que, “...esta Dirección Técnica ha evidenciado que dichas medidas han dotado de mayor dinámica al procedimiento de inscripción registral, haciéndolo más eficiente; pues, la prórroga concedida permite la subsanación o pago de mayor derecho por parte del administrado, así como la extensión del asiento de inscripción por parte del registrador público, cuando corresponda. Además de ello, considerando que existen otras circunstancias -de carácter transversal- que afectan el procedimiento registral de los títulos de los diferentes registros jurídicos de la Sunarp, es conveniente incidir que, de concurrir los siguientes supuestos en el procedimiento registral, corresponde a las unidades registrales, de oficio, evaluar la pertinencia de disponer la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 27 del TUO del RGRP”;

Que, por otro lado, mediante Oficio Circular N° 00145-2024-SUNARP-DTR, de fecha 30 de octubre de 2024, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp ha señalado sobre “...la evaluación y aplicación, de oficio, de la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación, según las disposiciones emitidas por cada Unidad Registral a nivel nacional y de difundir entre el personal del área registral las disposiciones emitidas donde se establecen los supuestos que deben incurrir, así como el procedimiento de comunicación, a efectos que la Unidad Registral pueda evaluar y aplicar de oficio la referida prórroga automática”;

Que, así mismo, mediante el Oficio Circular N° 00144-2025-SUNARP/DTR, de fecha 15 de septiembre de 2025, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, señala que, “...Tomando en cuenta las últimas modificaciones del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, donde se han agregado nuevos casos donde procede la prórroga automática, que justamente coinciden con algunos de los señalados en el Oficio Circular N° 00076-2023 SUNARP/DTR; esta Dirección considera conveniente incidir en los supuestos donde corresponde a sus despachos evaluar el otorgamiento de la prórroga extraordinaria en aplicación del artículo 27 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo éstos los siguientes: a) Cuando se requiera previo informe técnico del Área de Catastro y el mismo no pueda emitirse en el plazo de vigencia del asiento de presentación, por la complejidad del título o la alta demanda de servicios registrales. b) Cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptora-destino y la remisión física haya generado demora que afecte al administrado en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado. c) Cuando se requiera del pronunciamiento del órgano jurisdiccional y su remisión haya generado demora que afecte al administrado en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado. d) Cuando concurren otros supuestos, los cuales deben ser evaluados por las Unidades Registrales previo informe del registrador público.”

Que, en ese sentido, considerando que se ha modificado el TUO Sunarp y la Dirección Técnica Registral considera necesario que las Unidades Registrales establezcan mediante resolución la prórroga extraordinaria y general de la vigencia de los asientos de presentación de los títulos, previa evaluación, cuando concurren los citados supuestos.

En uso de las atribuciones conferidas por el literal t) del artículo 87 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobada mediante Resolución N° 155-2022-SUNARP-SN.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER LA PRORROGA EXTRAORDINARIA Y GENERAL de la vigencia del asiento de presentación de los títulos, hasta por el plazo máximo establecido en el artículo 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando concurren los siguientes supuestos:

- a) Cuando el pronunciamiento del Registrador Público se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación,
- b) Cuando el pronunciamiento del Registrador Público se produzca dentro de los cinco últimos días de vigencia del asiento de presentación,
- c) Cuando se requiera previo informe técnico del área de catastro y el plazo ordinario no permita extender los asientos de inscripción correspondientes; y,
- d) Cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptor destino y la remisión física haya generado demora que afecte el derecho del usuario en la subsanación de los defectos advertidos, el pago de mayor derecho liquidado o la extensión de los asientos registrales, del ser el caso.
- e) Cuando se requiera el pronunciamiento del órgano jurisdiccional y su remisión haya generado demora que afecte al administrado en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado.”
- f) Cuando concurren otros supuestos, los cuales deben ser evaluados por la Unidad Registral previo informe del registrador público.

ARTÍCULO SEGUNDO: La prórroga extraordinaria se hará efectiva, previa verificación por parte del registrador público, debiendo evaluar la concurrencia de los supuestos señalados en el artículo precedente, debiendo consignar dicha circunstancia en el Aplicativo Informático del Sistema de Información Registral denominado (SIR) “*prórroga de títulos*”; precisando en él, el número y fecha de la presente resolución y la indicación del supuesto aplicable.

ARTICULO TERCERO: El Registrador Público deberá informar el primer día hábil de cada mes a la Unidad Registral, las prórrogas realizadas el mes inmediato anterior conforme al anexo que forma parte de la presente resolución. La Unidad Registral efectuará trimestralmente un control aleatorio de lo dispuesto en la presente resolución.

ARTICULO CUARTO: El Registrador Público se encuentra prohibido de prorrogar el/los títulos en los que no concurren los supuestos señalados en el artículo que antecede, bajo responsabilidad.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución tendrá una vigencia computable a partir del 15/01/2026 hasta el 31/12/2026.

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR copia de la presente resolución a los Registradores Públicos de la Zona N° XIV - Sunarp, con conocimiento de la Jefatura Zonal y de la Unidad de Tecnologías de la Información.

Regístrese y comuníquese,

**Firmado digitalmente:
LISBETH ROXANA NIETO CISNEROS
Jefa (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° XIV - Sunarp**