

Aprueban actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral (V.03)

RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 057-2023-SUNARP/SN

Lima, 14 de abril de 2023

VISTOS: el Informe Técnico N° 00027-2023-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral; el Memorandum N° 00458-2023-SUNARP/OPPM de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Memorandum N° 00410-2023-SUNARP/OTI de la Oficina de Tecnologías de la Información; el Informe N° 00302-2023-SUNARP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, Organismo Técnico Especializado adscrito al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, establece que, en virtud del principio de servicio al ciudadano, las

entidades del Poder Ejecutivo están al servicio de las personas y de la sociedad, y actúan en función de sus necesidades, así como del interés general de la nación, asegurando que su actividad se realice en forma eficiente, optimizando para ello la utilización de los recursos disponibles, procurando la innovación y el mejoramiento continuo;

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

Que, la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene por objeto modernizar y fortalecer la calidad de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, implementando medidas efectivas para la seguridad jurídica de quienes contratan bajo la información del registro, modificando para ello la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos;

Que, el artículo 5 de la referida Ley establece que son medidas registrales para evitar el fraude registral: (i) La alerta registral, (ii) La inmovilización de partidas, (iii) El bloqueo por presunta falsificación de documentos; y, (iv) La anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum;

Que, mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN del 10 de febrero de 2022, se aprueba la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral", la cual tiene por objeto consolidar y sistematizar en un solo cuerpo normativo

 Normas Legales Actualizadas

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO



MANTENTE
INFORMADO CON
LO ÚLTIMO EN
NORMAS LEGALES

Utilice estas normas con la certeza de que están vigentes.

NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS



INGRESA A NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

<https://diariooficial.elperuano.pe/normas/normasactualizadas>

Preguntas y comentarios: normasactualizadas@editoraperu.com.pe

las medidas registrales de naturaleza administrativa que ha emitido la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para prevenir el fraude registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley N° 31309;

Que, en la Sesión N° 445, del 10 de marzo de 2023, se acordó la modificación del procedimiento de inmovilización de partidas regulado en el acápite VII de la DI-01-2022-SDNR-DTR (V.01) "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral", a fin de establecer un trámite simplificado de dicho procedimiento y, en consecuencia, mediante Resolución N°027-2023-SUNARP/SN se aprobó la actualización de dicha norma, emitiéndose una segunda versión;

Que, en el contexto normativo citado, se incorporaron elementos de simplificación a la inmovilización de partidas en el registro de predios acorde con la real naturaleza procedimental de la misma para su optimización, para lo cual se dispuso reducir -sin eliminar- el título formal para la inmovilización de escritura pública y declaración jurada con firma certificada notarial, a un formato de la Sunarp, cuya identificación del otorgante se realiza mediante lector biométrico; el resultado del procedimiento concluye con una anotación electrónica -no asiento de inscripción- vinculada a la partida y su respectiva publicidad, así como el no pago de derechos registrales por la medida concedida, entre otros;

Que, en relación a lo manifestado, tenemos que la norma no excluye la presentación del parte notarial de la escritura pública, sino que simplifica dicho instrumento público a uno alternativo que es el formato de la Sunarp. No obstante, dicha precisión no se encontraba de forma expresa en la segunda versión de la DI-01-2022-SDNR-DTR (V.02) "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral";

Que, a partir de la entrada en vigencia de dicha norma simplificadora, se viene realizando el seguimiento de la presentación de las solicitudes de inmovilización de partidas, habiéndose verificado que los usuarios continúan presentando partes notariales de la escritura pública de inmovilización, no obstante, a la existencia del medio alternativo simplificado para inmovilizar la partida (formato), confirmándose el arraigo de los usuarios en la intervención notarial para el otorgamiento de instrumentos públicos para su registro;

Que, en atención a lo señalado, se ha creído conveniente efectuar precisiones al marco normativo vigente, considerando expresamente la regulación correspondiente a la presentación del parte notarial para fines del registro de la medida administrativa contra el fraude registral inmovilización de partidas, manteniendo la línea de la simplificación administrativa;

Que, en tal sentido, se ha considerado conveniente establecer dos vías para solicitar la inmovilización: i) inmovilización de partida con asiento registral orientada a establecer expresamente el tratamiento a seguir ante la solicitud de inscripción de inmovilización mediante parte notarial y declaración jurada con firma certificada notarial y su levantamiento con parte notarial cuya inscripción se realiza en asiento registral y ii) inmovilización de partida con aviso electrónico, que está referida a la regulación simplificada para solicitar la inmovilización y su levantamiento mediante formato de la Sunarp, en ambos casos se mantiene la gratuidad del servicio (eliminación de pago de tasa por derechos registrales), a fin de facilitar a los ciudadanos la utilización de esta medida optimizando su procedimiento;

Que, ante lo expuesto y como consecuencia de la constante actualización, modernización y simplificación del procedimiento registral se ha identificado la necesidad de actualizar la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral" (V.02), aprobada por Resolución N°027-2023-SUNARP/SN;

Que, en atención al literal b) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, es función de la Superintendencia Nacional evaluar y poner a consideración del Consejo Directivo las normas

registrales requeridas para la función registral propuestas por la Dirección Técnica Registral;

Que, en ese sentido, mediante Resolución Suprema N° 045-2023-JUS publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 23 de febrero de 2023, se designa al señor Armando Miguel Subauste Bracesco en el cargo de Superintendente Nacional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por lo que corresponde que el acto resolutorio a emitir sea formalizado a través de una Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Integrado del ROF de la Sunarp, la Dirección Técnica Registral es el órgano de línea encargado de dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional; así como proponer normas de carácter registral;

Que, mediante Resolución N° 210-2022-SUNARP/GG se aprueba la Directiva DI-002-2022-UOM-OPPM, denominada "Directiva que regula la emisión de los documentos normativos de la Sunarp", documento normativo que tiene como objetivo establecer las disposiciones para la formulación, aprobación, emisión, revisión, actualización y derogación de los documentos normativos de la Sunarp;

Que, de conformidad con el numeral 6.3 de la citada directiva, se procede a la actualización del Documento Normativo - DN, en los casos de cambios normativos que involucra modificaciones en su contenido, acciones que no se encuentren documentadas y que por la recurrencia e impacto requieran de una estandarización, cambios en la estructura orgánica de la institución o modificación de funciones que así lo ameriten, y en los casos de propuestas de mejora;

Que, siendo así, la Dirección Técnica Registral ha elevado al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el proyecto de actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, denominada "Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral" (V.02), aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN, conjuntamente con el Informe Técnico que sustenta su aprobación. Además, se precisa que la propuesta de actualización cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, de la Oficina de Tecnologías de la Información y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp en su Sesión N° 447 del 13 de abril de 2023, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Texto Integrado del ROF de la Sunarp, acordó la modificación de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral (V.02), aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN, y su actualización;

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado en el artículo 10 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN; contando con el visado de la Gerencia General, Dirección Técnica Registral, Oficina de Tecnologías de la Información, Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación

Modificar los acápitos VII y XI de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral (V.2), aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, modificada por Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN, conforme al detalle que consta en el Anexo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2.- Aprobación

Aprobar la actualización de la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR (V.03), cuyo texto y anexos forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- Actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp

Disponer que la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización realice las acciones necesarias para la actualización del Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la Sunarp, conforme a lo resuelto en los artículos 1 y 2 de la presente resolución.

Artículo 4.- Publicación

El documento normativo al que se hace referencia en el artículo 2 de la presente resolución, es publicado en el Portal Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (www.gob.pe/sunarp) el mismo día de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 5.- Entrada en vigencia

La presente resolución entrará en vigencia a partir del 24 de abril de 2023.

Artículo 6.- Motivación de la resolución

De conformidad con lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, el Informe Técnico N° 00027-2023-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral, el Memorandum N° 00410-2023-SUNARP/OTI de la Oficina de Tecnologías de la Información, el Memorandum N° 00458-2023-SUNARP/OPPM de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; así como el Informe N°00302-2023 SUNARP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, forman parte integrante de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO
Superintendente Nacional

ANEXO

Modificación de los acápites VII y XI de la Directiva DI-01-2022-SDN (V.02)

(...)

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:

- Inmovilización de partida con asiento registral.
- 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:

- 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.
- 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.
- Titular registral: Persona natural o jurídica que tiene inscrito a su favor un derecho de propiedad en la partida registral del predio.
- Representante: Persona natural o jurídica que actúa en representación del titular registral.
- 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.
- Registrador: Es el servidor público que, en el marco de sus competencias, califica el pedido de inmovilización de partida.
- 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:

- La solicitud de presentación de título.
- Parte notarial de la escritura pública de inmovilización otorgada por el titular registral o su representante.
- 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 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:

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 publica 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.

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.
- 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, 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

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:

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.

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 interdependencia o acumulación

Si la inmovilización de partida con asiento registral o con aviso electrónico, recae sobre una partida que posteriormente es objeto de interdependencia, 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 aviso electrónico y su levantamiento a través de otros canales digitales implementados por la institución.

XI. ANEXOS

Se adjuntan los siguientes anexos:



Anexo N°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.*

V DECLARACIÓN JURADA

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

VI OBSERVACIONES

(CIUDAD), ___ de ___ del ___

FIRMA DEL SOLICITANTE

Anexo N° 02

Formato de levantamiento de inmovilización de partida con aviso electrónico



ANEXO 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 corresponda a la cuota ideal del copropietario.*IV OBSERVACIONES**

(CIUDAD), ____ de ____ del ____

FIRMA DEL SOLICITANTE