

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios"

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
N° 314-2013-SUNARP/SN

Lima, 25 de noviembre de 2013

Visto, el Informe N° 030-2013-SUNARP-DTR, y el proyecto de resolución elevados por la Dirección Técnica Registral, así como el Memorandum N°602-2013-SUNARP-OGAJ emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica y el Memorandum N°1308-2013-SUNARP-OGTI emitido por la Oficina General de Tecnologías de la Información; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, 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, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos patrimoniales adquiridos;

Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente;

Que, la SUNARP, ha buscado implementar un mecanismo de seguridad adicional, denominado inmovilización de partidas que tiene por objetivo, cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, a fin de resguardar los derechos inscritos;

Que, para una debida aplicación de la norma a expedirse, es necesario modificar el artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el Consejo Directivo de la SUNARP, en su sesión de fecha 21 de noviembre del 2013, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, acordó, por unanimidad, aprobar la Directiva que regula el procedimiento de inmovilización de partidas registrales aplicable en una primera etapa para el Registro de Predios, autorizó a su vez para que el Superintendente Nacional pueda ampliar directamente la aplicación de la presente Directiva a otros Registros en forma progresiva, así como emitir lineamientos sobre dicha norma;

Contando con la visación de la Secretaría General, Oficina General de Asesoría Jurídica y Dirección Técnica Registral de la Sede Central;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.-

Modificar el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos de acuerdo a la siguiente redacción:

"f) Cuando no se pueda inscribir o anotar preventivamente un título, por la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos o cuando los Registradores efectúen las consultas en el marco de la Directiva de Inmovilización Temporal de Predios, y otros supuestos regulados en Directivas expedidas por la SUNARP."

Artículo Segundo.- Aprobar la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

Artículo Tercero.- Lo dispuesto en la presente Directiva entrará en vigencia a los 20 días hábiles siguientes a su publicación.

Artículo Cuarto.- La Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sede Central de la SUNARP en coordinación con las Áreas de Informática de las Zonas Registrales, efectuarán, antes de la entrada en vigencia de la Directiva aprobada por la presente Resolución, las modificaciones o adecuaciones pertinentes al Sistema Informático Registral y elaborarán los programas necesarios, en el plazo de 15 días hábiles de emitida la presente Resolución, a fin que cada una de las Oficinas Registrales cumpla con las disposiciones de la presente directiva.

Regístrese, comuníquese y publíquese

MARIO SOLARI ZERPA

Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN
"DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO
PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE
PARTIDAS DE PREDIOS"

Aprobado por Resolución
N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de 11 de 2013.

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

La seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales,

enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

En respuesta a dicha situación, y en la búsqueda de implementar mecanismos de seguridad, mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto de su partida, a fin que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.

Posteriormente, se expidió la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, que Regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos Protocolares, mediante la cual se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

A su vez, en forma posterior, se emitió la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de acreditación de quórum, constituyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP.

Todas estas medidas implicaron un esfuerzo significativo de la SUNARP en la lucha frontal contra los grupos delincuenciales; sin embargo no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos, los cuales en algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de la falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se pone a disposición de la ciudadanía un mecanismo legal que permita el cierre temporal y voluntario de las partidas correspondientes al Registro de Predios.

Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado.

Por otro lado, en el caso que se compruebe que el título presentado tiene una fecha anterior a la inmovilización temporal del bien, se activaría un mecanismo para denunciar al titular registral solicitante de la inmovilización, debido a que se comprobaría que ha presentado una declaración falsa para acogerse a dicho mecanismo de protección en forma indebida.

Ahora bien, en el caso que se compruebe que el propietario con derecho inscrito realizó un acto de disposición voluntaria, en fecha posterior a la inmovilización, el título presentado podrá inscribirse, luego de seguirse un procedimiento de levantamiento de la inmovilización, debiendo tener en cuenta que el adquirente del derecho tenía conocimiento del asiento cuando celebró el acto jurídico de adquisición, siendo en consecuencia plenamente consciente que la inscripción de su derecho en el Registro de Predios estará supeditada al levantamiento de la inmovilización.

Con ello, se implementa un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

II. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos de la Inmovilización Temporal de partidas registrales correspondientes al Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

III. FINALIDAD

La SUNARP, busca implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNAR-SN.
- Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.
- Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

V. ALCANCE

General

Las Oficinas Registrales de todos los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Específico

Sólo resultará aplicable en el caso de bienes inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

VI. DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

6.1. Presupuestos para solicitar la Inmovilización Temporal

Para que opere la inmovilización de partidas registrales de predios, es necesario que se presenten los siguientes presupuestos:

6.1.1 No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular con derecho inscrito deberá manifestarlo así mediante una Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente.

6.1.2 No debe existir ningún título pendiente de calificación (suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contencioso administrativa), referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

El administrado deberá solicitar por el Diario la inmovilización temporal, adjuntando los siguientes documentos:

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.

6.2.4 Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria

6.3 Definición de la Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario

registrar de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

6.4 Procedimiento y trámite de la solicitud de Inmovilización Temporal

6.4.1 Los documentos descritos en el numeral 6.2 serán presentados a la Oficina del Diario, siguiendo el mismo procedimiento y plazos para la calificación de cualquier título ordinario de acuerdo con el procedimiento recogido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5 Efectos del asiento temporal de Inmovilización Temporal

6.5.1 Efectos generales

El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.

6.5.2 En el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, se seguirá el siguiente procedimiento:

6.5.2.1 El Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de comprobar la autenticidad del documento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.2 En el caso que el Notario o autoridad administrativa informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.2.3 En el caso que el Notario o autoridad administrativa emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización, sin necesidad de requerirse la solicitud del titular registral, o la Escritura Pública otorgada unilateralmente por el propietario con derecho inscrito, ni el resto de documentos previstos en la presente norma.

En este caso deberá a informar al Jefe Zonal, adjuntando copia certificada del título archivado y de la partida registral involucrada sobre la presentación de una Declaración Jurada con datos falsos, a fin de iniciar las acciones penales que correspondan, de ser el caso.

6.5.3. En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal

6.5.3.1 El Registrador procederá a observar el título, a fin que el titular con derecho inscrito solicite el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previstos en la presente Directiva. No se requerirá la preexistencia del título formal de levantamiento de la inmovilización para efectos de inscribir el acto de transferencia o gravamen.

6.5.3.2 Una vez presentada la Escritura Pública de levantamiento de la inmovilización y demás documentos, el Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.3 En el caso que la Escritura Pública de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga a su vez el acto de levantamiento de la inmovilización, se procederá a realizar la comprobación de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 6.5.3.2.

6.5.3.4 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.5 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

6.5.3.6 En el caso que se presente una Escritura Pública otorgada judicialmente en rebeldía del transferente, se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

6.6 Supuestos en los cuales la Inmovilización Temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores:

6.6.1 La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma posterior al asiento de inmovilización.

6.6.2 Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.

6.6.3 La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.

6.6.4 La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

6.7 Responsabilidad por la declaraciones o su omisión

El administrado y el notario son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

6.8 Vigencia de la de Inmovilización temporal

El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario.

El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual deberá mencionarlo en forma expresa en la Escritura Pública.

En el caso que no se consigne el plazo de la vigencia de la Inmovilización, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de 10 años.

La inmovilización temporal caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.

6.9 Ubicación y Contenido del asiento de Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

Adicionalmente al contenido que debe tener todo asiento conforme a los Reglamentos dictados por la SUNARP, el asiento de Inmovilización contendrá lo siguiente:

6.9.1 Tendrá la denominación de Inmovilización Temporal.

6.9.2 Plazo de la vigencia de la inmovilización temporal.

6.10 Supuestos de levantamiento de la Inmovilización Temporal

El Registrador, procederá a levantar la inmovilización temporal antes del plazo establecido, en el caso que el titular registral con derecho inscrito así lo solicite expresamente adjuntando los siguientes documentos:

6.10.1 Solicitud de inscripción.

6.10.2 Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.

6.10.3 Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente a la 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

6.10.4 Asimismo, para proceder a la inscripción, el Registrador deberá cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.5 En el caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.6 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

En el plazo de 15 días hábiles, la Oficina General de Tecnologías de la Información desarrollará e implementará las herramientas necesarias para la operatividad del asiento de inmovilización temporal de bienes.

RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva, la Oficina General de Tecnologías de la Información de la SUNARP y los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.