Cambios en los reglamentos de los Registros Públicos

Mediante la Resolución 104-2021-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial El Peruano, el 11 de agosto del 2021, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) aprobó diversas disposiciones que modifican el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, a fin de adecuarlos a las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo 1412 – Ley de Gobierno Digital, que establece el régimen jurídico para el uso y adopción de tecnologías digitales en la administración pública, con la finalidad de prestar servicios digitales seguros y sencillos a los ciudadanos.

Los recientes cambios aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos también guardan concordancia con la Ley 27658 – Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, la que establece que las dependencias públicas de todo el país deben modernizar y simplificar sus procedimientos, con el objetivo de mejorar los servicios a los administrados.

A continuación, **la Cámara de Comercio de Lima (CCL) puntualiza los principales cambios en materia registral, los que están vigentes a partir del 12 de agosto de 2021 a nivel nacional.**

▶ Alcances de la Ley de Modalidades Formativas Laborales

▶ Congreso debe establecer mecanismos que promuevan pago

de controversias tributarias

Independientes ya pueden emitir recibos por honorarios electrónicos desde celular

Cambios en el Reglamento General de los Registros Públicos

Con la Res. 104-2021-SUNARP/SN se modificaron los artículos 131, 133 y 137 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP, cuyos alcances a continuación puntualizamos:

Clases de certificados.- Se reitera que los certificados, según la forma de expedición de la publicidad, podrán ser literales. Esto es, los certificados que se otorgan mediante copia o impresión total o de una parte de la partida registral también pueden ser compendiosos.

Esto es, certificados que están referidos a un extracto o resumen del contenido de la partida registral, tales como cargas o gravámenes de los bienes registrados. Al respecto, se precisa que los certificados literales o compendiosos se emiten por el registrador público, abogado certificador debidamente autorizado.

Los certificados literales se emiten, asimismo, mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la Sunarp.

Forma de los certificados.- Se reitera que los certificados se expiden utilizando formularios, fotocopias, impresión de documentos o imágenes, indicando día y hora de su expedición. Al respecto, se dispone que los certificados literales también pueden ser expedidos mediante agente automatizado, firmados digitalmente por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Plazo para expedir los certificados.- Se establece que los certificados se expiden dentro de los tres días de solicitados, salvo aquellos que por su extensión requieren de un plazo mayor, en cuyo caso el registrador deberá dar cuenta a su superior jerárquico.

Se establece que los certificados expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata.

Cambios en el Reglamento de Servicio de Publicidad Registral

Con la Res. 104-2021-SUNARP, se modificaron los artículos 2, 9, 14, 16, 19, 27, 32, 45, 59, 60 y 62 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, aprobado por la Res. 281-2015-SUNARP, en los términos que se indican:

Glosario de términos.- Se define que el agente automatizado es un software programado que, a través de un proceso predefinido, sin intervención humana, permite la expedición del certificado literal firmado digitalmente por la Sunarp, el mismo que contiene el código de verificación, que puede ser impreso por el usuario registral.

Publicidad registral.- Se precisa que mediante la publicidad formal se expide la información contenida en el archivo registral que lleva la Sunarp, salvo las prohibiciones establecidas por ley o el reglamento.

Clasificación de la publicidad formal.- Se mantiene la norma que dispone que la publicidad formal que brinda el registro se clasifica en publicidad formal simple. Esto es, la nota informativa que contiene el archivo registral, sin la suscripción del funcionario de la Sunarp.

La publicidad también puede ser un instrumento público que da fe de la información contenida en el registro. Puede ser suscrita por el registrador o también digitalmente por la Sunarp mediante agente automatizado.

Formas de publicidad registral certificada.- Dispone que el certificado literal, con reproducción total o parcial de la partida, se efectuará en papel o digitalmente, debidamente autorizado por el registrador o suscrito digitalmente por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante agente automatizado.

Competencia para expedir la publicidad formal.- Dispone que los siguientes servicios se expiden con ámbito nacional, desde cualquier oficina registral o desde el Servicio de Publicidad Registral en Línea: cuando se trata de publicidad formal simple o publicidad registral certificada.

Cuando se solicita presencialmente, la expedición del certificado compendioso, el cajero deriva la solicitud al funcionario encargado del trámite.

Variación del servicio de publicidad formal.- La nueva norma dispone que solo es posible variar el servicio de publicidad, indicando en la solicitud los casos siguientes: el certificado positivo por uno negativo o viceversa; el certificado de vigencia por uno de no vigencia; el certificado de vigencia de persona jurídica por certificado de vigencia de poder de la persona jurídica y viceversa; el certificado de vigencia del órgano de la persona jurídica por el certificado de vigencia de poder de la persona jurídica y viceversa.

El usuario puede realizar la variación del servicio de publicidad mediante el reingreso en la Oficina de Mesa de Partes, en la página web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (www.gob.pe/sunarp) o mediante el canal digital que será implementado.

Procedimiento para obtener el certificado literal.- El procedimiento presencial con solicitud verbal o escrita para la expedición del certificado será atendido cuando no excede de 10 páginas. Los certificados literales expedidos mediante agente automatizado son de atención inmediata.

Publicidad formal simple.- Se brinda a través del servicio de publicidad registral en línea y comprende: búsqueda a través de los índices informatizados; mediante visualización e impresión de la partida registral; a través de la boleta informativa del registro vehicular; y mediante visualización del título archivado y mediante copia informativa del título archivado.

Visualización de la partida registral.- Se establece que el servicio de visualización de partida registral incluye la opción de imprimir cada imagen de la partida registral, sin requerir de pago adicional.

Registro de propiedad vehicular.- Se dejó sin efecto el artículo 131 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular (Resolución 039-2013-SUNARP), que contemplaba como requisito para el trámite de regrabación de motor de vehículo, la presentación del formulario de solicitud de publicidad registral, la copia del documento de identidad del presentante, la solicitud con firma certificada notarialmente del titular y el certificado policial de identificación vehicular expedido por la Dirección de Prevención e Investigación de Robo de Vehículos (Diprove).

Otros requisitos eliminados

Mediante la Resolución 103-2021-SUNARP/SN (El Peruano 11.08.21) se dispuso la eliminación del requisito referido a la presentación del Formulario de seguridad del Colegio de

Notarios con firma legalizada del propietario con derecho inscrito o de su representante de los procedimientos que se indican:

– Cambio de categoría y modificación de características de vehículos, que comprende cambio de categoría a vehículo especial; traslado o cambio de carrocería de un vehículo registrado a otro inmatriculado o por registrar; cambio de color; cambio de motor; traslado de motor de vehículo registrado a otro inmatriculado o por registrar; modificación de pesos y de fórmula rodante de un vehículo de la categoría M3; rectificación de categoría de vehículos importados; rectificación de categoría de vehículos de fabricación o ensamblaje nacional.

– Casilla electrónica Sunarp.- El 13 de agosto de 2021 se publicó la Resolución 106-2021-SUNARP/SN, con la cual se aprueba el servicio de Casilla Electrónica para publicidad certificada y compendiosa, a la cual se hará llegar las notificaciones sobre la atención de las solicitudes de los siguientes servicios de publicidad: certificado literal de todos los registros jurídicos; certificado de vigencia de poder de persona jurídica; certificado registral inmobiliario (CRI); certificado de cargas y gravámenes; certificado de vigencia de órgano directivo; certificado de vigencia de persona jurídica; certificado positivo de unión de hecho; certificado negativo de unión de hecho; certificado positivo de sucesión intestada; certificado negativo de sucesión intestada.

La afiliación al servicio de Casilla Electrónica para publicidad certificada y compendiosa es opcional. La no afiliación no impide la prestación de dichos servicios ni

incide en los efectos de la publicidad registral.

¿Qué hacer si recibo una Alerta Registral de Sunarp?

Alerta Registral, el servicio gratuito de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, continúa posicionándose como uno de los mejores aliados de la ciudadanía para monitorear cualquier movimiento que se realice sobre los bienes o propiedades que inscriban.

Entre enero y abril del presente año, un total de 39.702 partidas registrales, es decir, unas 330 partidas por día, fueron suscritas al citado servicio. De esta manera, Alerta Registral quedó facultado para avisarles, mediante mensajes de texto (SMS) o correo electrónico, sobre todo trámite de inscripción vinculado a dichas partidas.

El servicio también alerta cuando se solicita publicidad registral únicamente relacionada al Registro de Predios, indicó Sunarp.

Para afiliarse, solo es necesario ingresar al portal institucional desde cualquier dispositivo electrónico conectado a Internet, brindar algunos datos generales y tener a mano el número de la partida electrónica que corresponde a la propiedad, bien o derecho que se desee afiliar.

▶ Podcast: ¿Qué contiene el Certificado Literal de Partida Registral y para qué sirve?

▶ Perú y Corea del Sur: A 10 años del TLC

▶ CCL: Siete productos peruanos con potencial exportador a Corea del Sur

El servicio de Alerta Registral no genera costos a los usuarios y solo se suspende cuando el titular lo solicite o si, por error, brindó direcciones electrónicas incorrectas o inoperativas.

¿Qué hacer si recibo una Alerta Registral?

Ni bien el usuario haya completado satisfactoriamente su afiliación, el monitoreo de Alerta Registral quedará activo y reportará en tiempo real.

En caso el titular reciba una notificación, deberá revisar con cuidado los datos brindados. Si se trata de un trámite que no autorizó o sobre el que no tenía conocimiento, y se sospecha de una posible falsificación de documentos o suplantación de identidad, se deberá reportar el hecho lo más pronto posible a la **Sunarp.**

Es importante recordar que, **desde este año, el servicio de Alerta de Inscripción, perteneciente a Alerta Registral, ha sido integrado a la plataforma Síguelo de la Sunarp.**

Así, todas las alertas vinculadas a solicitudes de inscripción registrales incluyen un link o enlace que permite ver detalles sobre el trámite sospechoso.

Esta mejora – que no representa costo adicional alguno – evita el desplazamiento del público hacia las oficinas registrales para obtener información, ahorrando tiempo y dinero.

Recomendaciones

Si en base a los datos de la alerta se cuenta con información sobre la notaría de la que proviene la solicitud de inscripción, se recomienda acudir a la misma para advertir al notario sobre la irregularidad.

De corroborarse, es responsabilidad del notario solicitar inmediatamente la tacha del título, evitando perjuicios futuros al legítimo titular de la partida. Para más información sobre los procedimientos o para recibir asesoría personalizada, se puede llamar a la línea gratuita 0800-27164 de Aló Sunarp o escribir al correo electrónico consultas@sunarp.gob.pe.

Sunarp: Inscripción de compraventa de predios crece 57% en lo que va del año

La inscripción de compraventa de predios, es decir, la incorporación en los registros públicos de nuestra condición de propietarios de un bien inmueble, sea este un terreno, una vivienda o un departamento, creció un 57,96% en los primeros cuatro meses del 2021, informó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Según los actos inscritos en el Registro de Predios, **entre enero y abril del presente año se gestionó un total de 94.634 inscripciones en todo el país, cifra que supera ampliamente a la del mismo periodo del 2020: 41.210 actos inscritos en dicho registro.**

En el caso de Lima, durante los últimos cuatro meses del presente año, se inscribieron 31.566 compraventas de predios,

convirtiéndose en la que más actos de este tipo registró.

Le sigue La Libertad, con 4.101 compraventas de predios inscritos; Arequipa, con 3.930; Piura, con 3.515; Lambayeque, con 3.032; San Martín, con 2.507; Ica, con 2.188; Junín, con 1.806; Cusco, con 1.600; Tacna, con 1.414; Loreto, con 1.411; Ucayali, con 1 294; y Áncash, con 1.216.

▶ Sunarp agiliza solicitudes en línea fortaleciendo su infraestructura tecnológica

▶ Extinción de mandatos o poderes por fallecimiento será inscrita de oficio por Sunarp

▶ Nuevas normas sobre el Seguro de Vida Ley

Luego se ubican Huánuco, con 1.107 compraventas de predios inscritas en lo que va del año; Cajamarca, con 974; Ayacucho, con 932; Puno, con 610; Madre de Dios, con 483; Amazonas, con 415; Moquegua, con 355; Apurímac, con 286; Tumbes, co.n 175; Pasco, con 105; y Huancavelica, con 72.

Regiones

Un análisis de este incremento arroja que, pese a las difíciles circunstancias sociales y económicas de la emergencia sanitaria por la COVID-19, **23 regiones del país**

reportan un ascenso en la cantidad de inscripciones de compraventa de predios, en lo que va del año. Porcentualmente, en primer lugar, se ubica Ayacucho, que subió 194,94% con relación al primer cuatrimestre del año pasado.

Le sigue Madre de Dios, con un aumento de 154,21%; Cusco, con un alza de 137,74%; San Martín, con 117,43%; Tacna, con 115,88%; Piura, con 98,59%; Cajamarca, con 88,39%; Arequipa, con 75,52%; Junín, con 74,83%; y Huánuco, con 73,51%, por citar a las 10 regiones que destacan en los primeros lugares.

¿Cómo se inscribe la compraventa de un predio en los registros públicos?

Conforme a la política de transformación digital, implementada por la actual gestión de la Sunarp, **la inscripción de la compraventa de un predio puede realizarse desde cualquier notaría competente, presentando la minuta de compraventa para que el notario extienda la escritura pública.**

Esta deberá ser firmada por el comprador y el vendedor. La copia de dicho documento, también conocida como parte notarial, debe ser presentada en línea al registro por el notario, accediendo al Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp). **El trámite en línea es obligatorio para las compraventas a ser inscritas en las oficinas registrales de Lima, Cañete, Huaral, Huacho, Barranca y el Callao.**

En el proceso de compraventa es muy usual que se emplee la figura del bloqueo registral, el cual también debe ser solicitado en línea por el notario, ingresando su firma digital a través del SID Sunarp. Para este proceso, deberá adjuntar a dicha solicitud la copia de la minuta respectiva.

Sunarp: Más de 6 millones de solicitudes de publicidad registral se emitieron en lo que va del 2021

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) atendió un total de 6’462.565 solicitudes de publicidad registral simple (no compendiosa) y certificada (compendiosa), entre enero y abril del 2021.

Esto se logró pese a las difíciles circunstancias de la emergencia sanitaria y bajo estrictas medidas de bioseguridad para proteger al personal y a los usuarios de las oficinas registrales del país, refirió la Sunarp.

En cuanto a la publicidad registral simple o no compendiosa, es decir, aquella que se expide solo con fines informativos, fueron atendidas 5’251.151 solicitudes en el citado periodo.

Según el tipo de requerimiento, en su mayoría se trató de búsquedas de índices, visualización de partidas, boleta vehicular, boleta informativa, entre otros.

▶ Sunarp agiliza solicitudes en línea fortaleciendo su infraestructura tecnológica

▶ Extinción de mandatos o poderes por fallecimiento será inscrita de oficio por Sunarp

▶ Nuevas normas sobre el Seguro de Vida Ley

En lo que respecta a la publicidad registral certificada o compendiosa, que constituyen documentos suscritos por el registrador, abogado certificador o certificador debidamente autorizado para dar fe pública de su contenida, **se brindaron 1’211.414 atenciones,** entre las que destacan certificados positivos, certificados negativos y certificados de vigencia, así como certificados de cargas y gravámenes.

Es de subrayar que **la publicidad registral certificada tiene pleno valor legal** para cualquier procedimiento ante instituciones públicas o privadas, indicó la Sunarp, entidad adscrita al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Marzo fue el mes en el que se reportó la mayor cantidad de trámites en los registros públicos, tanto en la atención de títulos (396.788) como en la publicidad registral emitida (1’833.427), lo que denota una progresiva reactivación de la

economía y cómo la Sunarp contribuye a fortalecer esta dinámica.

Títulos atendidos

Entre enero a abril del presente año, **la Sunarp también gestionó la inscripción registral de 1’445.992 títulos,** distribuidos en los cuatro registros que administra: Registro de Personas Naturales, Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Bienes Muebles, y Registro de Personas Jurídicas.

El registro que lidera el número de atenciones en lo que va del año es el de Bienes Muebles, que incluye el Registro de Propiedad Vehicular, con un total de 690.998 servicios brindados. Le sigue el Registro de Propiedad Inmueble, que incluye el registro de Predios, con 376.977 títulos.

En tercer lugar, se ubica el Registro de Personas Jurídicas, con 254.000 títulos atendidos y, finalmente, el Registro de Personas Naturales, que incluye los Registros de Sucesiones Intestadas y Testamentos, que sumó 123.096 títulos atendidos.

Sunarp autoriza emisión vía

Internet de copias informativas de títulos archivados

Para potenciar la oferta de servicios de publicidad simple vía Internet y continuar agilizando, de manera no presencial, los trámites más solicitados por el público, en el contexto de la emergencia sanitaria, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos autorizó la emisión de copias informativas de títulos archivados de los diferentes registros jurídicos, a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL).

De acuerdo con la Resolución N° 049-2021-SUNARP/SA, publicada en el diario oficial El Peruano, la emisión de copias informativas de títulos archivados está disponible mediante el SPRL, en Lima y Callao, desde el 31 de marzo pasado, excepto aquellos títulos archivados que corresponden al Registro Personal y al Registro de Testamentos y que se rigen por disposiciones especiales. **En el resto del país podrá solicitarse a partir del próximo 26 de abril, siempre a través de la citada plataforma digital.**

Documentos

El título archivado contiene los documentos que se presentaron para la inscripción de un acto o derecho en los Registros Públicos. Luego de ser procesados, estos son guardados en el Archivo Registral de la oficina de la Sunarp donde se realizó

el trámite. Por su naturaleza, las entidades bancarias suelen solicitar una copia informativa de títulos archivados para la evaluación de créditos hipotecarios.

Otro uso recurrente de la copia informativa de título archivado es el que le dan los ciudadanos que desean consultar los planos que sustentan el asiento de inscripción de sus inmuebles, en el Registro de Predios. **La resolución también precisa que, en una primera etapa, la emisión de copias informativas de títulos archivados permitirá acceder solo a aquellos que datan del año 2001 en adelante.**

Progresivamente, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp irá disponiendo la incorporación de los títulos archivados de años anteriores.

Descarga libre

Una vez emitida la copia informativa de título archivado, cuyo periodo de entrega es de tres días hábiles, en promedio, el usuario solicitante podrá descargarla las veces que lo desee, sin cargos adicionales y durante 90 días calendario. **Este plazo se cuenta desde la expedición del documento.**

¿Cómo se accede al Servicio de Publicidad Registral en Línea

(SPRL)?

Todo ciudadano, entidad pública u organización privada puede acceder al Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), mediante una cuenta de ingreso. Para crearla, deberá ingresar a la plataforma desde el portal institucional de la Sunarp, brindar sus datos y aceptar el contrato de acceso a la información registral.

En el caso de las personas naturales, para crear su usuario y contraseña será necesario indicar el número de DNI, fecha de nacimiento, entre otros datos esenciales. Para el acceso como persona jurídica, se solicitará el número de RUC y giro de la empresa, así como información del representante legal y del administrador.

El SPRL ofrece servicios gratuitos como la consulta de estado de solicitud de certificados (publicidad) y consulta de solicitud en línea (títulos presentados en línea); también servicios de pago, como el certificado positivo o negativo de sucesión intestada, certificado positivo o negativo de predios, certificado positivo o negativo de propiedad vehicular, certificado positivo o negativo de unión de hecho, entre otros.

Para realizar el pago de las tasas registrales por medio de la plataforma SPRL se requiere contar con una tarjeta de débito o crédito, o se podrá cancelar utilizando la plataforma Págalo.pe del Banco de la Nación.

Sunarp: Usuarios podrán pagar online los trámites para la constitución de empresas

La alianza estratégica entre la **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp)** y el **Banco de la Nación** permitirá a los usuarios pagar diversos trámites para la constitución de una empresa vía online, a través de Pagalo.pe.

De esta manera, se podrán realizar pagos como la tasa registral correspondiente a la reserva de nombre y el abono por concepto de recarga virtual de su monedero, así como solicitar publicidad mediante el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL).

Sunarp señaló que si bien este trámite no es obligatorio, recomendó hacerlo para facilitar la inscripción de la empresa en el Registro de Personas Jurídicas de la entidad.

Explicó que, durante la calificación de la reserva de nombre, el registrador público tiene que verificar que no exista alguna igualdad o total coincidencia con otro nombre, denominación, completa o abreviada, o razón social solicitada o registrada con anterioridad.

Pagos online

Pagalo.pe es una plataforma digital que permite el pago en línea de tasas y servicios para realizar trámites en diferentes entidades públicas, sin necesidad de ir a una agencia del Banco de la Nación.

Una vez realizado el trámite, el usuario debe ingresar a la página web de la **Sunarp**, a fin de solicitar el servicio de reserva de nombre o realizar la recarga del monedero del SPRL.

Cabe precisar que SPRL es un sistema que garantiza a los ciudadanos el acceso a la información del contenido de las partidas registrales inscritas en los **Registros Públicos del Perú**, a través de internet, entre otros servicios.