# AVISO DE PUBLICACIÓN DEL PROYECTO DE DIRECTIVA QUE REGULA LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA Y DEMÁS ACTOS PREVISTOS EN LA LEY N° 28364, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1196

## La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP hace de conocimiento de las instancias registrales, especialistas en materia registral, usuarios del Registro y público en general, el proyecto de directiva que regula la inscripción del contrato de capitalización inmobiliaria y demás actos previstos en la ley n° 28364, modificado por el decreto legislativo n° 1196, con la finalidad de recibir sus comentarios, sugerencias u observaciones, los cuales estamos seguros contribuirán a mejorar el texto final de dicho proyecto.

Agradeceremos se sirvan hacernos llegar sus aportes a los siguientes correos electrónicos: [**aamoros@sunarp.gob.pe**](mailto:aamoros@sunarp.gob.pe) **y** [**jrojas@sunarp.gob.pe**,](mailto:jrojas@sunarp.gob.pe) hasta el sábado 09 de julio del presente.

## Santiago de Surco, Junio de 2016

**I. OBJETO**

La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones que regulen en sede registral la inscripción del contrato de capitalización inmobiliaria, así como los demás actos previstos en la Ley N° 28364, modificada por el Decreto Legislativo N° 1196.

**II. FINALIDAD**

Contar con un dispositivo normativo que permita a los administrados y las instancias registrales viabilizar la presentación, calificación e inscripción de los títulos que contienen actos provenientes del contrato de capitalización inmobiliaria, regulados en la Ley N° 28364, modificada por el Decreto Legislativo N° 1196.

**III. BASE LEGAL**

* 1. Ley N° 26366, Ley de creación de la Sunarp y del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y sus modificatorias.
  2. Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria, y sus modificatorias.
  3. Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
  4. Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, y sus modificatorias.
  5. Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.
  6. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
  7. Decreto Supremo N° 051-2016-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
  8. Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN.
  9. Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

**IV. ALCANCE**

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

**V. DISPOSICIONES GENERALES**

### Presentación por dependiente acreditado de la solicitud de inscripción del Formulario Único de Capitalización Inmobiliaria (FUCI).-

El FUCI y sus adendas, de ser el caso, se presentan en el registro de Predios a través del dependiente de la Empresa de Operaciones Múltiples o Empresa de Capitalización Inmobiliaria – ECI, en adelante la Empresa; quien debe encontrarse acreditado ante el módulo informático administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

El representante legal de la Empresa debe solicitar la asignación de la clave de acceso a la SUNARP mediante solicitud escrita dirigida al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral que corresponda geográficamente a su domicilio.

La Empresa es responsable de ingresar al módulo informático de la SUNARP la incorporación, cambio o retiro de sus dependientes autorizados para la presentación del FUCI al registro de Predios.

Los datos y documentos que debe contener la solicitud, se detallan en el Anexo 1 de la presente Directiva.

### Plazo para la presentación de la solicitud de inscripción del FUCI.-

El FUCI debe ser presentado al registro de Predios por el dependiente de la Empresa dentro de los diez (10) días hábiles haberse certificado la última firma de los intervinientes.

El registrador observa el título cuando advierta que la presentación se efectúo con posterioridad al plazo establecido en el párrafo que antecede. Para subsanar la observación, se debe presentar la ratificación al FUCI con certificación de firma.

### Pago de los derechos registrales

La solicitud de inscripción del FUCI y de sus adendas se considera como acto invalorado de conformidad con el artículo 6.4. del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1196, correspondiendo el pago del derecho de calificación y el monto mínimo por derecho de inscripción.

### Título que da mérito a la inscripción del contrato de capitalización inmobiliaria

El contrato de capitalización inmobiliaria conforme al numeral 5.3 del artículo 5 y el artículo 5-A de la Ley N° 28364 modificado por el Decreto Legislativo 1196, se inscribe en mérito a la copia certificada del FUCI cuyas firmas han sido previamente certificadas por notario o juez de paz letrado, según corresponda.

### Competencia territorial del notario o juez de paz letrado en la certificación de firmas

El registrador califica la competencia provincial del notario o juez de paz en la certificación de firmas de los intervinientes en el FUCI de acuerdo a la localización del inmueble, de conformidad con el artículo 5-B de la Ley 28364, modificada por el Decreto Legislativo 1196 y el artículo 6.3 del Reglamento.

### Descripción registral del inmueble objeto del Contrato de Capitalización Inmobiliaria

Para la inscripción del contrato de capitalización inmobiliaria que afecte parte de un predio registrado se debe proceder previamente con la independización definitiva.

No es inscribible el contrato de capitalización inmobiliaria en los casos de predios sujetos a pre independización regulados en la Directiva N° 009-2008-

SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional N° 340- 2008-SUNARP-SN.

### Contenido del asiento de inscripción del FUCI

El asiento de inscripción se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del inmueble y debe contenerlo siguiente:

* + 1. El plazo o periodo determinado del Contrato de Capitalización Inmobiliaria.
    2. El monto de la cuota periódica pactada.
    3. El precio de la opción de compra.
    4. La fecha del vencimiento del contrato.
    5. Los demás requisitos señalados en el artículo 50 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### Caducidad de la inscripción del FUCI

La inscripción del FUCI caduca automáticamente y de pleno derecho, al mes siguiente de la fecha de vencimiento del contrato de capitalización inmobiliaria. Durante el referido mes, puede inscribirse la prórroga del contrato, el bloqueo o la compraventa.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, puede inscribirse el bloqueo o, en su caso, el contrato de compraventa después de haber caducado la inscripción del FUCI, siempre que se haya ejercido la opción dentro del plazo previsto en el contrato de capitalización inmobiliaria.

El registrador puede extender el asiento de cancelación, cuando haya operado la caducidad de la inscripción del FUCI por vencimiento del plazo.

**VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

### Inscripción de cesión de posición contractual en el contrato de capitalización inmobiliaria por parte de la Empresa

La cesión de posición contractual en el contrato de capitalización inmobiliaria por parte de la Empresa se inscribe en mérito a la escritura pública otorgada por la Empresa, el cesionario y el cliente; donde previamente o de forma

simultánea se haya transferido el inmueble a favor del cesionario. No se requiere la intervención del cliente cuando se haya pactado el consentimiento a la cesión de forma previa en el FUCI.

Durante la vigencia de la inscripción del FUCI, no es inscribible la transferencia del inmueble a terceros, salvo en los casos en que la Empresa ceda su posición contractual o se resuelva el contrato de capitalización inmobiliaria.

### Inscripción de compraventa a favor del cliente

La compraventa se inscribe en mérito a la escritura pública otorgada por la Empresa y el Cliente en la que se inserte o adjunte la comunicación de fecha cierta donde conste el ejercicio de la opción de compra. No constituye impedimento para la inscripción, el vencimiento del plazo de vigencia del bloqueo que resguarda la prioridad, salvo que se presente un obstáculo en la partida.

### Inscripción de la resolución del contrato de capitalización inmobiliaria

La resolución del contrato de capitalización inmobiliaria se inscribe en mérito a la escritura pública otorgada unilateralmente por la Empresa donde se especifique la prestación incumplida, además de insertar o adjuntar conjuntamente lo siguiente:

* + 1. Copia certificada por notario o fedatario institucional de la carta notarial dirigida al cliente en la que se invoca alguna de las causales previstas en el artículo 10 de la Ley N° 28364, modificada por el Decreto Legislativo N° 1196.
    2. Copia certificada notarialmente de la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa.

La resolución del contrato de capitalización inmobiliaria también se inscribe en mérito a la escritura pública otorgada por la Empresa y el cliente, donde conste el acuerdo de resolver el contrato.

**VII. RESPONSABILIDAD**

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes de las Zonas Registrales, los Jefes de las Unidades Registrales de las Zonas Registrales, los Registradores Públicos y demás servidores intervinientes, según sea el caso.



FIRMA

**Solicito a Usted, el acceso al módulo informático para la presentación del FUCI al registro de Predios.**

**Fecha:**

**ANEXO 1**

**SOLICITUD DE ACCESO AL MÓDULO INFORMÁTICO PARA LA PRESENTACIÓN DEL FUCI AL REGISTRO**

**Señor Jefe de la Unidad Registral:**

|  |  |
| --- | --- |
| **DATOS DE LA EMPRESA DE CAPITALIZACIÓN INMOBILIARIA (ECI) O EMPRESA DE OPERACIONES MÚLTIPLES** | |
| **Denominación:** | |
| **RUC:** | |
| **Partida Registral: Oficina Registral:** | |
| **Domicilio:** | |
| **Correo Electrónico (legible):** | |
| **DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL** | |
| **Apellido Paterno:** |  |
| **Apellido Materno:** |  |
| **Pre Nombres:** |  |
| **Tipo y Número de Documento de Identidad:** |  |