**AVISO DE PUBLICACIÓN DEL PROYECTO DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LAS PARTIDAS DE PREDIOS**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP hace de conocimiento de los operadores registrales, usuarios y público en general que, con el objeto de implementación un mecanismo adicional de protección del derecho de propiedad inscrito, se ha elaborado el proyecto Directiva que Regula el Procedimiento para la Inmovilización Temporal de las Partidas de Predios

Agradeceremos se sirvan hacernos llegar sus comentarios, sugerencias u observaciones, los cuales estamos seguros contribuirán a mejorar el texto final de dicho proyecto, a los siguientes correos electrónicos: [hespinoza@sunarp.gob.pe](mailto:hespinoza@sunarp.gob.pe), [mpanay\_lima@sunarp.gob.pe](mailto:mpanay_lima@sunarp.gob.pe), ahabich@sunarp.gob.pe y [eyanac@sunarp.gob.pe](mailto:eyanac@sunarp.gob.pe).

Santiago de Surco, marzo de 2017

**DIRECTIVA N° -2017-SUNARP/SN**

**I. OBJETIVO**

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

**II. FINALIDAD DE LA DIRECTIVA**

La directiva tiene por finalidad la regulación e implementación de una herramienta informática que publicite la inmovilización temporal de la partida registral del predio, dispuesta a solicitud del titular registral, como mecanismo adicional de protección del derecho de propiedad inscrito.

**III. BASE LEGAL**

* Ley Nº 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
* Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
* Ley Nº 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
* Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Nº 126-2012-SUNAR-SN.
* Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 012-2013-JUS.
* Decreto Legislativo Nº 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

**IV. ALCANCE**

**4.1.** **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.

**4.2.** **Específico**

La presente directiva sólo es aplicable en el Registro de Predios que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**V. DISPOSICIONES GENERALES**

**5.1. DE LA INMOVILIZACIÓN**

Cuando la presente directiva utilice el término inmovilización, se entiende como la inmovilización temporal de la partida de un predio, dispuesta a solicitud del titular registral.

**5.2. PRESUPUESTOS PARA SOLICITAR LA INMOVILIZACIÓN**

Para conceder la inmovilización, es necesario que se verifique el cumplimiento de los siguientes presupuestos:

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 o autenticadas por fedatario de la entidad.
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.

**5.3. DE LA SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN**

El titular registral debe apersonarse ante la oficina registral, en el que consta inscrito el predio o predios cuya inmovilización pretende solicitar, y efectuar las siguientes acciones:

1. Presentar en la Oficina de Diario el Formulario de Solicitud de Inscripción, en el que conste su voluntad expresa de inmovilizar la partida registral por un plazo determinado.
2. Adjuntar al citado Formulario una Declaración Jurada, con firmas certificadas notarialmente o autenticadas por fedatario de la entidad, que señale que el predio sobre el cual solicita la inmovilización no ha sido transferido ni se encuentra afectado con carga o gravamen, no inscritos, por el mismo titular, en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada.
3. Identificarse, al momento de ingresar la solicitud, a través del sistema de verificación biométrica por huella dactilar del Reniec.

La manifestación de voluntad de inmovilizar la partida puede constar en un instrumento público protocolar, en cuyo caso la declaración jurada citada en el literal b) del presente artículo, deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma. En este caso, la presentación del título se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y en la Resolución N° 181-2015-SUNARP/SN, pero dará lugar a que se efectúen las actuaciones de verificación previstas en el literal b) del numeral 5.7.3 de la presente Directiva.

**5.4. PLAZO DE LA INMOVILIZACIÓN**

La inmovilización se concede por el plazo que solicite el titular registral, el cual no podrá exceder de 10 años, contados a partir del día siguiente de la emisión de la constancia respectiva.

En el caso que no se consigne el plazo o el consignado sea mayor al establecido, se entenderá que es por el plazo máximo de 10 años.

**5.5. CONSTANCIA DE INMOVILIZACIÓN**

De estimar procedente la solicitud de inmovilización, el Registrador emite la constancia de inmovilización con la siguiente información:

1. El número de la partida registral del predio.
2. El plazo de la inmovilización.
3. Los datos relevantes para conocimiento de terceros.
4. Número del título y fecha del asiento de presentación.
5. La fecha de la constancia y la firma del Registrador.

**5.6. PROCEDIMIENTO Y TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN TEMPORAL**

Los documentos descritos en el numeral 5.3 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.

Ni la solicitud de inmovilización ni su levantamiento generan el pago de derechos registrales.

**5.7. EFECTOS DE LA INMOVILIZACIÓN**

**5.7.1 Efectos generales**

La inmovilización tiene como efecto impedir temporalmente la inscripción de un título que contiene un acto voluntario de disposición, carga o gravamen, presentado en fecha ulterior a la inmovilización, en tanto aquella se encuentre vigente o se siga el procedimiento de comprobación de autenticidad previsto en la presente Directiva.

La inmovilización se retrotrae al momento de su presentación ante el Diario.

**5.7.2. Efectos de la inmovilización ante la ulterior presentación de títulos de fecha cierta anterior.**

La solicitud de inscripción ulterior, referida a un acto voluntario de disposición, gravamen o carga, contenido en título de fecha cierta anterior a la inmovilización, da lugar a las siguientes actuaciones del Registrador:

1. Procederá a cursar un oficio al Notario, 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.
2. Procederá a tachar el título, por falsedad documentaria, en caso el Notario informe sobre la presunta falsificación del mismo.
3. Procederá a calificar el título, conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en caso el Notario emita una respuesta confirmando la autenticidad del documento. Adicionalmente, procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización, sin necesidad de requerirse la solicitud del titular registral, ni el resto de documentos previstos en la presente norma.

En este caso, deberá 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.

**5.7.3. Efectos de la inmovilización ante la presentación de títulos ulteriores.**

La presentación de una solicitud de inscripción ulterior, referida a un acto voluntario de disposición, gravamen o carga respecto del predio inmovilizado, dará lugar a las siguientes actuaciones:

1. Cuando, en la escritura pública de transferencia, carga o gravamen voluntario, no conste expresamente la declaración de voluntad de levantar la inmovilización, el Registrador observará el título requiriendo que el titular con derecho inscrito solicite el levantamiento de la inmovilización. Dicho levantamiento se efectúa, vía reingreso por mesa de partes, con la presentación de la solicitud del titular registral, quien adjuntará la declaración jurada, conforme al numeral 5.8 de la presente Directiva y será identificado a través del sistema de verificación biométrica por huella dactilar del Reniec.
2. Cuando, la escritura pública de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga, a su vez, la solicitud de levantamiento de la inmovilización, 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.

Si el Notario emite 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; si, en cambio, el Notario informa sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo, por falsedad documentaria.

1. Si la escritura pública de transferencia, carga o gravamen voluntario, es otorgada en mérito a un poder conferido previamente por el titular registral, además de la comprobación de la autenticidad de la citada escritura pública, el Registrador oficiará al Notario ante quien se expidió el referido poder, para comprobar también su autenticidad, salvo que aquél ya se encuentre inscrito; 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. Confirmada la autenticidad de ambos instrumentos, inscribe el acto y levanta de oficio la inmovilización.

**5.7.4. Supuestos en los cuales la Inmovilización no impide la inscripción de actos ulteriores:**

1. La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma ulterior al asiento de inmovilización.
2. Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.
3. La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.
4. La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

**5.8. DE LA SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO INMOVILIZACIÓN**

Para el levantamiento de la inmovilización, el titular registral realiza las siguientes actuaciones:

1. Presenta en la Oficina de Diario el Formulario de Solicitud de Inscripción, donde conste su voluntad de levantar la inmovilización de la partida.
2. Se identifica, al ingresar su solicitud, a través del sistema de verificación biométrica por huella dactilar del Reniec.

La manifestación de voluntad de levantar la inmovilización puede constar en un instrumento público protocolar, en cuyo caso la presentación del título se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y en la Resolución N° 181-2015-SUNARP/SN, pero dará lugar a que se efectúen las actuaciones de verificación previstas en el literal b) del numeral 5.7.3 de la presente Directiva.

**VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

**6.1. INMOVILIZACIÓN DE CUOTAS IDEALES**

El copropietario puede solicitar la inmovilización de su cuota de ideal, sin necesidad de la autorización de los demás copropietarios del predio.

**6.2. INMOVILIZACIÓN EN EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES**

Dentro del régimen de la sociedad de gananciales, cualquiera de los cónyuges puede solicitar la inmovilización de la partida del predio y su levantamiento.

**6.3. INMOVILIZACIÓN EN LA UNIÓN DE HECHO**

En la unión de hecho, cualquiera de los convivientes puede solicitar la inmovilización de la partida del predio y su levantamiento.

**VII** **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**7.1. RESPONSABILIDAD**

El solicitante, notario, funcionario público y demás intervinientes son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

**7.2. APLICACIÓN SUPLETORIA DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Las disposiciones del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se aplican al procedimiento de inmovilización, en cuanto no se opongan a la presente directiva.

**7.3. ABROGACIÓN DE LA DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN**

Abróguese la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN.

**VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

El asiento de inmovilización inscrito en una partida registral al amparo de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, conserva plenamente su validez y eficacia, en los mismos términos mediante la cual fue constituida. Para su modificación, ampliación o levantamiento rige ultractivamente la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

En caso de título en trámite, se aplica la legislación vigente al momento de su presentación ante el Diario.