

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

■ PRIMERA.- Valor referencial de las sumillas

La sumilla de los artículos de este reglamento es meramente referencial.

■ SEGUNDA.- Unidades registrales móviles

La Superintendencia Nacional, a solicitud de los jefes zonales o por iniciativa propia, podrá autorizar el funcionamiento de unidades registrales móviles a través de las que se recibirán los títulos que den mérito a la inscripción.

■ TERCERA.- Base de datos de funcionarios que expiden documentos inscribibles

La Gerencia Registral y la Gerencia de Informática de la Sede Central promoverán la implementación de una base de datos nacional que contenga la relación de notarios, magistrados y demás funcionarios públicos que autorizan o expiden documentos inscribibles, con el respectivo registro de firmas y demás información relevante para facilitar la calificación del Registrador.

Comentado por:

Sara Margot Muñoz Molina

1. Glosario:

1.1. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo de 2013, se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, el cual modifica criterios de calificación de los actos inscribibles en el Registro de Predios y establece pautas y lineamientos que los agentes económicos deben conocer y observar al efectuar sus inversiones en los distintos negocios vinculados con el sector inmobiliario.

1.2. La Gerencia Registral: Es la encargada de Coordinar y proponer normas para el perfeccionamiento y simplificación de los procedimientos registrales, así como resolver en segunda y última instancia contra las resoluciones dictadas en primer instancia, por las Gerencias Registrales de los órganos desconcentrados.

1.3. La Gerencia de Informática: Es la encargada de Planificar, organizar, supervisar y ejecutar las actividades informáticas del plan estratégico informático de la SUNARP a nivel nacional.

2. Aspectos Históricos:

2.1. Por medio de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 115-2015-SUNARP/SN del 20 de abril de 2015, que es el Organismo Técnico especializado del Sector Justicia encargado entre otros, de normar la 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, en concordancia con la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N°1049, Decreto Legislativo del Notariado y el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, establecen la obligación para los Notarios de acreditar a sus dependientes ante la Sunarp con la finalidad de presentar solicitudes de inscripción de títulos en el Registro de Predios, el Registro de Mandatos y Poderes, y el Registro de Propiedad Vehicular.

2.2. A fin de dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo precedente, la Sunarp implementa dentro de la Plataforma de Servicios Interinstitucionales –PSI, el módulo denominado “Sistema Notario” a través del cual el notario directamente podrá incorporar, cambiar, o retirar a sus dependientes para su conocimiento por el Registro.

2.3. Mediante la Directiva N°05-2015-SUNARP/SN, se regulan los alcances del módulo denominado “Sistema Notario”.

2.4. Con fecha 20 de abril de 2016 la Sunarp capacita a sus especialistas y administradores de la Sede Central y de las 14 Zonas Registrales para implementar la nueva Plataforma tecnológica de Base de Datos, a través de esta nueva plataforma, la Sunarp mejora la seguridad de su Base de Datos, además de optimizar el procesamiento de la información de los sistemas registrales y actualizar su vigencia tecnológica, la migración hacia esta nueva plataforma de Base de Datos se implementó en Lima, y en todas las Zonas Registrales del país. Así la Sunarp, adopta nuevas tecnologías que reditúan en la calidad de los servicios brindados a los ciudadanos.

3. Fuentes:

3.1. PSI – Plataforma de Servicios Institucionales, es una aplicación que se accede en la dirección electrónica: <https://psi.sunarp.gob.pe/ProyOrganizaSII/login.jsf>

3.2. Para el ingreso y consulta de información el módulo “Sistema Notario” está habilitado por un mínimo de 09 horas diarias, de lunes a domingo.

3.3. El Jefe de la Unidad Registral es el órgano competente para conocer la solicitud del notario y tiene un plazo de 07 días hábiles para su verificación, una vez autorizado el notario puede utilizar el módulo con usuario y contraseña del SPRL, asimismo, a solicitud del Notario el Jefe de la Unidad Registral deberá incorporar o modificar la información respecto a los datos que no son editables

3.4. Cuando el Notario no tenga las facilidades tecnológicas, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral del ámbito geográfico correspondiente al domicilio notarial orientará sobre el empleo del módulo “Sistema Notario”, dándole las facilidades a fin de acudir a la Oficina Registral para acceder a Internet. La información de los dependientes de notarla que fueron acreditados ante el Registro con la presentación de una solicitud en soporte papel sólo tendrá eficacia por el plazo de noventa (90) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación en el diario oficial El Peruano de la presente disposición”.

4. Problemas Interpretativos:

4.1. A través del “Sistema Notario”, el Notario incorpora la información acerca de sus sellos, firmas u otras a fin de contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados en los diferentes registros que administra la Sunarp, en ese sentido, tiene alcance tanto para los órganos desconcentrados como la Sede Central de la Sunarp, esto es de gran

utilidad dado que es de aplicación a nivel nacional.

4.2. El objetivo y finalidad de la Directiva N°05-2015 es dotar al Notario de una herramienta informática que le permita incorporar y/o eliminar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra que sea habilitada en el módulo para contrarrestar el riesgo y prevenir la falsificación de la documentación que presentan los Notarios al Registro y establecer los efectos que genera la información obtenida a través de la consulta en dicho módulo, en concordancia con las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo del Notariado, el Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, y el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.3. El Notario ingresa respecto a sus dependientes: El nombre completo, el tipo y número de documento de identidad, y cualquier otra información que se habilite en el módulo para su incorporación.

4.4. La información tiene eficacia desde el momento de su incorporación o eliminación, por ello, debe aparecer en el sistema la fecha, hora, minuto, segundo en el que se realiza.

4.5. Cuando se trata de la tramitación a cargo de terceros, es decir, persona distinta al Notario o a sus dependientes, el Notario deberá indicar en el instrumento público que se presenta al Registro el nombre completo e identificación de la persona designada, quien por tal designación estará autorizada a recibir los documentos que se generen para su inscripción, además deberá incorporar en el "Sistema Notario" los mismos datos, nombre, tipo y número de documento del tercero y el número de trámite (kardex, acta o expediente) del instrumento y Registro respectivo. De no hacerlo, a criterio del Registrador podrá verificar su autenticidad. Aquí suelen presentarse problemas, cuando el "tercero" aún no ha logrado registrar el acto o contrato y el Notario al pasar tiempo, retira la autorización, en el módulo de "Sistema Notario".

4.6. Cabe señalar que, no existe Responsabilidad de los servidores y funcionarios de la Sunarp, si no se ha incorporado la información respectiva en el "Sistema Notario", si de su comparación no se desprende la falsificación o adulteración o por la demora en las acciones de verificación sobre la autenticidad de la documentación contenida en el título a causa del notario que no utilizó las funcionalidades del mencionado módulo.

5. Doctrina Comparada

5.1. Desde el 28 de agosto de 2017 La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), ha incorporado en su portal institucional www.sunarp.gob.pe, el servicio denominado Consulta Registral para Municipalidades, a través del cual las citadas entidades contarán con el acceso gratuito al Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), para realizar las consultas en los registros de Predios, Personas Jurídicas y Personas Naturales, así como el acceso gratuito al servicio de consultas web del Ex Registro Predial Urbano-Ex RPU. Para el acceso de las municipalidades, la Sunarp mediante la Resolución N°174-2017-SUNARP/SN del 21 de julio de 2017, aprobó el nuevo Convenio de Adhesión de Cooperación Interinstitucional entre la Sunarp y las Municipalidades, cuya suscripción permitirá a las mencionadas entidades contar con dichos accesos.

5.2. A través del acceso al Registro de Predios, las municipalidades podrán realizar las consultas de los titulares registrales para la tramitación de las licencias de edificación, licencias de funcionamiento, entre otros, conforme a los fines de la Ley N° 29566 "Ley que regula diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias". Cabe señalar que desde el año 2011, las municipalidades cuentan con el acceso gratuito al Servicio de Publicidad Registral en Línea para realizar la consulta de titulares registrales en el Registro de Predios y, desde el año 2016, cuentan con el acceso gratuito al servicio de consulta web del Ex RPU.

5.3. El acceso a la consulta de los registros de Personas Jurídicas y Personas Naturales, permitirá a las municipalidades verificar la información referida al número de partida electrónica y asientos de inscripción de los representantes legales o apoderados que se consignen al

momento de la tramitación de la licencia de funcionamiento, conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N°1271, que modifica la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento (Ley N° 28976).

5.4. De acuerdo a la información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), existen al 2017, a nivel nacional un total de 1,851 municipalidades (196 provinciales y 1,655 distritales), que se beneficiarían con el acceso a la base de datos de la Sunarp. Ello ha permitido a 24 municipalidades, que firmaron convenios y cumplieron con las cláusulas exigidas por la Sunarp sobre políticas de seguridad, acceder de manera gratuita a la información del Registro de Predios, y contar con las partidas registrales exclusivas de su zona geográfica.

5.5. Estas municipalidades han realizado, de enero a julio del presente año, 40,194 consultas sobre propiedad inmueble, ahorrándose más de 200 mil Soles, ya que cuentan con los accesos gratuitos a la base de datos de la Sunarp. De esta manera, se facilita a las municipalidades el otorgamiento de las licencias de funcionamiento, edificación y otras, pues son tramitadas en menos tiempo.

5.6. El PSI aún no contiene la información respecto a otras entidades públicas.

6. Tendencias Jurisprudenciales:

6.1. Encontramos en la Resolución N° 504-2015-SUNARP-TR-A del 15 de julio de 2015, sobre PRESENTACIÓN CAUTIVA que Corresponde al notario público, su dependiente o la persona que esta designe la presentación de los títulos en el Registro de Predios; sin embargo, en el título apelado, no ha sido presentado en la forma prevista en la séptima disposición complementaria, transitoria y final.

6.2. En la Resolución N° 2964-2017-SUNARP-TR-L, del 28 de diciembre de 2017, se advierte que La presentación de partes notariales al Registro deberá ser efectuada por el notario o sus dependientes acreditados ante la SUNARP y de manera excepcional por persona distinta debidamente autorizada por el notario, debiendo constar en el módulo Sistema Notario a efecto de verificar la identidad de los mismos conforme a lo dispuesto en la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, modificada por el Decreto Legislativo N° 1232. Si durante el desarrollo del procedimiento registral se da de baja al presentante inicial, ello no implica la conclusión del procedimiento, pudiendo el notario autorizar a otra persona para la continuación del procedimiento.

6.3. Cuando se acompañen partes notariales de diferentes escrituras públicas y testimonios expedidos por el Archivo General de la Nación o Archivo Regional con los que se acredita el tracto sucesivo, deberá cuidarse que la presentación sea realizada por una única persona, la que además debe encontrarse autorizada en el en el Sistema Módulo Notarios tratándose de presentación de partes notariales y en el mismo testimonio en el caso de documentos expedidos por el Archivo General de la Nación y/o Archivo Regional. Resolución N° 272-2018-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2018.

6.4. Cuando se acompañen partes notariales de escrituras públicas expedidos por diferentes notarios y con los que se acredita el tracto sucesivo del transferente, deberá cuidarse que el presentante del título esté acreditado para el ingreso al Registro de cada parte notarial en el Sistema Modulo Notario. Resolución N° 271-2018-SUNARP-TR-L del 06 de febrero de 2018.

6.5. PRESENTACIÓN CAUTIVA DE PARTES NOTARIALES La discrepancia entre la denominación del documento presentado en el título y los datos ingresados en el módulo "sistema notario", en cuanto a la identificación del instrumento público materia de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos que permitan determinar con certeza que se trata del mismo documento público. Resolución N° 114-2018-SUNARP-TR-L del 19.01.2018.

6.6. Resol. N° 945-2017-SUNARP-TR-L del 28.01.2017: Presentación Cautiva de Partes Notariales: La presentación de partes notariales al Registro deberá ser efectuada por el notario

ante el cual se extendió o sus dependientes acreditados, salvo que se autorice a tercero de manera expresa a su presentación. En caso de cese del notario, la presentación del parte notarial o autorización al tercero podrá efectuarla el notario reemplazante designado por el Colegio de Notarios competente o este último en caso de administrar los registros del notario cesado.

EXPEDICIÓN DE PARTES NOTARIALES DEL ARCHIVO DE NOTARIO CESADO Corresponde al Archivo General de la Nación o a los Archivos Departamentales, la expedición del testimonio de las escrituras públicas del archivo de un notario cesado, luego de transcurridos dos años desde el cese, salvo que se dé cuenta de las causas que imposibilitan la remisión de los archivos notariales a dichas instituciones, mediante comunicación emitida por el Colegio de Notarios correspondiente.