

Modificaciones al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Con fecha 11 de febrero del 2022 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 017-2022-SUNARP/SN, que dentro de sus modificaciones amplía lo regulado en los artículos 50, 51, 53, 55 y 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la cual entró en vigencia al día siguiente de su publicación, siendo de aplicación para los títulos que recién se van a presentar al Registro de Predios y para los títulos en trámite a la fecha de la entrada en vigencia de dicha resolución.

En el artículo 50 y 51 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios se regula lo concerniente a las inscripciones del plano perimétrico y el plano de trazado y lotización de una posesión, disponiéndose que a partir de la entrada en vigencia de la Resolución N°017-2022-SUNARP/SN, además requisitos señalados en dichos artículos, también se deberá tener presente que tratándose de posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada en los que el organismo competente promueva la conciliación, no es obligatoria la presentación de la copia certificada del acta de conciliación en la que conste la autorización expresa de los propietarios, siempre que la resolución que aprueba el plano de trazado y lotización señale que se ha cumplido con la suscripción del acta, autorizando al organismo de formalización a realizar los actos modificatorios de los predios involucrados.

El artículo 53 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios regula lo referido a la libre transferencia de predios de asentamientos humanos, pueblos jóvenes, centros poblados, urbanizaciones populares de interés social u otras posesiones informales, disponiendo que se podrá transferir la propiedad del predio por parte del organismo formalizador competente a favor de particulares, quienes tendrán plena facultad de ejercer cualquier acto de disposición o gravamen. Cabe señalar que con la entrada en vigencia de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN también se debe tener en cuenta que en el caso de transferencias efectuadas por el organismo de formalización en el marco de lo previsto en el artículo 5 de Ley N° 31056, el registrador extenderá el asiento de transferencia del predio a favor del adjudicatario, conjuntamente con el asiento de carga, debido a que el artículo 7 del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, ha previsto la inclusión en los instrumentos de formalización de las restricciones para efectuar la transferencia de los predios en el plazo de cinco (05) años de extendido el asiento de inscripción.

Así también, el artículo 55 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios regula que cuando el predio matriz de una posesión informal se encuentre ubicado en una zona arqueológica declarada patrimonio cultural de la nación, procederá la inscripción del plano de trazado y lotización y de la carga que corresponda delimitando el área afectada, independientemente si es propiedad pública o privada. Sin embargo, con la entrada en vigencia de la Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN, también se dispone que tratándose de predios ubicados en zona de riesgo mitigable procederá al acto de suspensión de la partida.

La ampliación del artículo 136 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios hace referencia a que el bloqueo registral conforme al Decreto Ley N° 18278 también podrá realizarse para las minutas con firma digital o electrónica de los contratantes y del abogado autorizante, de conformidad con la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, es así que se incorpora en ellas el medio que permita al notario consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento a fin de verificar su autenticidad e integridad. Asimismo, La solicitud del bloqueo se presenta electrónicamente con la firma digital del notario mediante

la plataforma informática de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. De igual modo se dispone que no es materia de calificación otros aspectos como la representación de los intervinientes.

En caso de tener alguna consulta o comentario en relación con el presente informe, nuestro equipo está a su disposición para ampliar sobre el asunto. E-mail: Agiurfa@ellb.com.pe