

## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### Modifican el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos

#### RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00041-2024-SUNARP/SN

Lima, 21 de marzo de 2024

VISTOS;

El Informe Técnico N° 038-2024-SUNARP/DTR del 11 de marzo de 2024, de la Dirección Técnica Registral; el Memorandum N° 495-2024-SUNARP/OPPM del 12 marzo del 2024, de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Informe N° 216-2024-SUNARP/OGAJ del 14 de marzo de 2024, de la Oficina de Asesoría Jurídica y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo técnico especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y 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;

Que, mediante Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital Decreto Legislativo N° 1412 se establece el marco de gobernanza del gobierno digital en el Estado Peruano que habilita a las entidades del Estado a integrar de manera intensiva las tecnologías digitales para la prestación de servicios digitales en condiciones seguras, confiables, transparentes, interoperables en un entorno de gobierno digital;

Que, la citada norma define que el gobierno digital es el uso estratégico de las tecnologías digitales y datos en la Administración Pública para la creación de valor público; y se sustenta en un ecosistema compuesto por actores del sector público, ciudadanos y otros interesados, quienes apoyan en la implementación de iniciativas y acciones de diseño, creación de servicios digitales y contenidos, asegurando el pleno respeto de los derechos de los ciudadanos y personas en general en el entorno digital;

Que, en este contexto, se desarrollan algunos procedimientos de oficio, como los de cierre por duplicidad de partidas y de reconstrucción, tanto de partidas registrales como de títulos archivados generados en soporte papel, de naturaleza predominantemente administrativa que no dan origen a una inscripción registral ni a la expedición de publicidad, sino que solo comprenden la ejecución de constataciones sobre aquellos instrumentos que en su oportunidad fueron presentados al registro y finalmente quedaron inscritos y dieron mérito a la extensión de los asientos pertinentes en tomos, fichas o partidas electrónicas;

Que, estos procedimientos administrativo-registrales de oficio se encuentran disciplinados por los artículos 60, 117 y 123 del Reglamento General de los Registros Públicos, según su naturaleza están orientados a corregir una imprecisión de la técnica registral o a recuperar información de partidas o documentos que el registro tuvo en su poder, y comprenden en su desarrollo algunas acciones de comunicación a los ciudadanos con finalidades distintas; en los cierres por duplicidad de partidas se busca llevar a conocimiento de los interesados (persona o personas determinadas) el acto administrativo que les afecta y por ello se practican notificaciones, en tanto que también en los cierres por duplicidad de partidas –como

canal adicional- y en las reconstrucciones de partidas y títulos se busca llevar a conocimiento la existencia de estos procedimientos a una multiplicidad indeterminada de personas y para ello se efectúan publicaciones;

Que, en el vigente artículo 60 contempla que la resolución que emite la autoridad competente, por la que se dispone el inicio del trámite de cierre de partidas, debe ser notificada a los titulares de ambas partidas y a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre en el domicilio señalado en el título inscrito con fecha más reciente; complementariamente, mediante anotaciones que deben consignarse en las partidas registrales involucradas a los efectos del principio de publicidad registral; siendo que dicha notificación se encuentra sometida al régimen general de notificación de todo procedimiento administrativo y debe cumplir los términos preceptuados en este;

Que, asimismo, se ordena que la duplicidad advertida también sea comunicada por razones de interés público, con el propósito que cualquier administrado pueda participar en el procedimiento y formular oposición al cierre;

Que, resulta necesario adecuar las fórmulas legales de los artículos antes indicados, y en especial en la redacción del artículo 60 se debe incorporar entre sus alcances, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley de del Procedimiento Administrativo General, la eventual aplicación de la notificación electrónica de la Sunarp, en tanto se ha establecido que debe ser empleado por los órganos de dicha entidad para notificar a sus administrados, agentes vinculados al ámbito de sus funciones y público en general, los actos administrativos, servicios prestados en exclusividad y las actuaciones administrativas que deben ser notificadas de acuerdo con la normatividad vigente, en el marco de las funciones y competencias de la Sunarp, en correspondencia con el literal b) artículo 4.1 del Decreto Supremo N° 001-2024-JUS, que menciona entre los documentos objeto de notificación obligatoria a través del Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp a los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidos en segunda instancia dentro de los procedimientos de oficio de cierre de partidas por duplicidad y de reconstrucción de partidas o de títulos archivados;

Que, igualmente, es congruente modificar la regla referente a que la notificación a los titulares se practica en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente, debiendo asimilarse al precepto del artículo 21 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en cuanto a los actos y actuaciones administrativas de los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad en primera instancia, la notificación se continuará realizando a través de las modalidades y conforme al orden de prelación previsto en el numeral 20.1 del artículo 20 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en lo concerniente a la publicación dirigida al público en general a que se refiere el artículo 60, no tiene carácter de notificación y constituye una mera formalidad jurídica accesoria a los efectos de la publicidad registral; tradicionalmente, ha sido realizada por medio físico, concretamente a través de avisos en el diario oficial y en uno de mayor circulación en el territorio nacional;

Que, este mecanismo de difusión, a los que en algunas oportunidades se adicionaban otros se aplica también en el desarrollo de los procedimientos de reconstrucción de partidas, regulado en el artículo 117 y de reconstrucción de títulos archivados, regulado en el artículo 123, con el objetivo de dar a conocer la ejecución de dichos procedimiento a los interesados para que coadyuven en la tarea de recuperar la información perdida, y en su caso, para que aporten documentación útil; sin perjuicio de los requerimientos formales y efectivos a otras entidades que podrían tener bajo su custodia los documentos que se pretende recobrar;

Que, el análisis efectuado se orienta a prescindir el medio físico como mecanismo de difusión de los procedimientos de cierre por duplicidad de partidas y de reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados,

optándose por dar mayor relevancia al uso de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, en armonía con el proceso continuo y estratégico de Transformación Digital del Estado que genera positivos efectos económicos y crea valor para la ciudadanía;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 8 del artículo 86, del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados; asimismo, considerando que, en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, no contiene una disposición específica que ampare la aplicación de la retroactividad benigna de la ley en el procedimiento administrativo general, excepto con respecto al procedimiento administrativo sancionador, resulta válido recurrir a otros cuerpos legales procesales;

Que, en el inciso 1 del artículo VIII del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General se establece que "Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad";

Que, por su parte la segunda disposición final de las disposiciones complementarias del Código Procesal Civil establece que las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado;

Que, de las disposiciones antedichas, las modificaciones propuestas deben ser aplicadas en forma inmediata a su aprobación e incluso a los procedimientos en trámite;

Que, atendiendo a las consideraciones antes aludidas, así como a la evaluación técnica correspondiente, la Dirección Técnica Registral, propone y sustenta la modificación del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; la cual cuenta con la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica y de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización;

Que, al amparo del numeral 18 del inciso 28.1 del artículo 28 del Reglamento AIR Ex Ante aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM y del numeral 18.2 del artículo 18 del Reglamento para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos aprobado por Decreto Supremo N° 061-2019-PCM, la secretaria técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria mediante correo de notificación de fecha 28 de febrero último dirigidos al Oficial de la Mejora de la Calidad Regulatoria de la Sunarp ha determinado que sobre la propuesta no se requiere realizar el AIR Ex Ante por parte de la entidad ni ACR Ex Ante previo a su aprobación.

Que, el Consejo Directivo de la Sunarp, en su sesión N° 471 del 21 de marzo de 2024, en ejercicio de la facultad conferida por el literal b) del artículo 9 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN acordó aprobar por unanimidad la modificación de los artículos 60, 117 y 123 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN y, contando con el visado de la Gerencia General, de la Dirección Técnica Registral, de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización, y de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

**Artículo 1.- Modificación del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos:**

Modificar los artículos 60, 117 y 123 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, que quedan redactados de la siguiente manera:

**"Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición**

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Unidad Registral correspondiente, mediante resolución, dispone el inicio del trámite de cierre de partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las partidas.

La resolución que emita la Unidad Registral es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N° 001-2024-JUS, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta días siguientes a esta notificación.

Adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

El aviso a que se refiere el párrafo anterior debe contener la siguiente información:

- Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de cada partida, según sea el caso;
- Datos de identificación de las partidas involucradas;
- Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.

Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

Concluido el procedimiento queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso".

**"Artículo 117.- Reconstrucción de partidas generadas en soporte papel**

En los casos en que luego de realizadas las acciones previstas en el primer párrafo del artículo anterior, no se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, la Unidad Registral ordena el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida.

En la resolución que a tal efecto se expide, se designa al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción.

Adicionalmente, se publicita el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp.

El aviso mencionado en el párrafo precedente debe precisar la pérdida o destrucción producida, los datos

que permitan el mejor conocimiento de las inscripciones materia de reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de las partidas perdidas o destruidas.

Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Unidad Registral podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción”.

#### “Artículo 123.- Reconstrucción de títulos archivados generados en soporte papel

Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para ordenar la reconstrucción, la Unidad Registral emite Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado.

Adicionalmente, se publicita el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp.

El aviso mencionado en el párrafo precedente debe precisar la pérdida o destrucción producida, consignando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción.

El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que se emite la resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante.

Vencido el citado plazo, sin que se haya obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado o destruido, la Unidad Registral emite la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

La conclusión del procedimiento no impide que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procede a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispone la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma.

Excepcionalmente, cuando la falta del antecedente registral impida de manera absoluta la adecuada calificación de los títulos que se presenten, el Registrador emite la observación correspondiente y se procede a la suspensión, por un plazo de (6) seis meses contados a partir de la expedición de dicha observación, a efecto de disponer la reproducción o, en su caso, la reconstrucción del título archivado faltante.

Concluido dicho plazo, sin que se cuente con la información necesaria para la calificación, procede la tacha del título presentado”.

#### Artículo 2.- Entrada en vigencia

Las modificaciones señaladas en el artículo que antecede entran en vigencia al día siguiente de la publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.

#### Artículo 3.- Aplicación a los procedimientos en trámite

Las modificaciones aprobadas se aplican a los procedimientos de cierre por duplicidad de partidas y reconstrucción de partidas y títulos archivados en trámite.

#### Artículo 4.- Publicación

Disponer la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp ([www.gob.pe/sunarp](http://www.gob.pe/sunarp)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

2272729-1

## Aprueban el Reglamento del Fedatario Juramentado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

### RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00042-2024-SUNARP/SN

Lima, 21 de marzo de 2024

VISTOS:

El Informe Técnico N° 040-2024-SUNARP/DTR del 14 de marzo de 2024, de la Dirección Técnica Registral; el Informe N° 038-2024-SUNARP/OPPM del 14 de marzo de 2024, de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización; el Memorandum N° 521-2024-SUNARP/OGRH del 18 de marzo de 2024, de la Oficina de Gestión de Recursos Humanos; el Informe N° 241-2024-SUNARP/OAJ del 19 de marzo de 2024, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo técnico especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, encontrándose debidamente habilitada para regular procedimientos administrativos registrales, conforme lo determina el artículo 10 de la Ley N° 26366;

Que, en virtud de la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos dictada con el objeto de modernizar y fortalecer la calidad de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se implementa una serie de medidas efectivas para la seguridad jurídica de quienes contratan bajo la información del registro, modificando para ello la Ley N° 26366;

Que, en el artículo 7 de Ley N° 31309, bajo la sumilla: “Micrograbación de títulos y requisitos para que registradores y certificadores tengan la calidad de Fedatarios Juramentados”, se autoriza a la Sunarp a normar el proceso de micrograbación de sus títulos, expedición de microcopias, formación y conservación de microarchivos, considerando la singular naturaleza del servicio de inscripción y publicidad registral, en correspondencia con los procesos técnicos y formales previstos en el artículo 5 del Decreto Legislativo 681; y, además establece que, para que los registradores públicos y certificadores de publicidad puedan tener la calidad de Fedatarios Juramentados, en el exclusivo ejercicio de sus funciones, deben acreditar solo haber obtenido el diploma de idoneidad técnica, de acuerdo con las pautas que señale la norma que emita la Sunarp;

Que, en cumplimiento de las disposiciones antes indicadas, a nivel registral, se ha considerado indispensable establecer un ordenamiento funcional para el Fedatario Juramentado de la Sunarp, que responda a los actuales requerimientos del país y permita brindar una eficiente atención a las demandas tecnológicas que la modernidad exige, lo cual contribuirá a optimizar los servicios y el uso de los recursos asignados para dicho fin, todo lo cual hace necesaria la aprobación de un nuevo reglamento en los términos antes planteados;

Que, la aprobación de dicho instrumento de gestión constituye un primer paso de cara a hacer frente a la problemática existente en materia de archivos físicos, a fin de preservar su contenido, prevenir su pérdida o deterioro y garantizar debidamente el ejercicio de la función fedatario en los procesos técnicos de micrograbación documental, coadyuvando al logro de los objetivos estratégicos institucionales del Ministerio de Justicia, y por ende, con el propósito de concretar los resultados previstos en Política Nacional de Transformación Digital al 2030;