Aprueban Directiva que regula procedimientos registrales y procedimientos administrativos agrupados

El 14 de agosto de 2020, se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución N°107-2020-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva DI-002-SNR-DTR que regula procedimientos registrales y procedimientos administrativos agrupados (la "Directiva").

Esta norma se emite en el marco de lo regulado en el Decreto Legislativo N°1310 que estableció la obligación de las entidades del Poder Ejecutivo de realizar el Análisis de Calidad Regulatoria ("ACR") de los procedimientos administrativos establecidos, con el propósito de reducir o eliminar aquellos procedimientos o requisitos que resulten innecesarios, injustificados, desproporcionados, redundantes o que no se encuentren adecuados a la Ley del Procedimiento Administrativo General o a las normas con rango de Ley que les sirven de sustento.

Cabe señalar que la agrupación de actos inscribibles y de procedimientos administrativos, no importa la pérdida de individualidad de cada uno de los actos inscribibles o de los procedimientos administrativos agrupados, en la medida que no se modifican las normas en que se sustentan. Sin embargo, la identificación de estos, esto es la nueva denominación de cada procedimiento agrupado, ya sea registral o administrativo, requiere ser contemplada en una disposición normativa de la SUNARP.

La Directiva precisa los requisitos de algunos procedimientos a efectos de que el administrado tenga certeza del documento requerido en sede registral, evitando observaciones innecesarias.

Algunas de las disposiciones más relevantes son las siguientes:

<u>Modificaciones al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:</u>

Incorporación del Artículo 12-A.- Inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del predio	La inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del predio, cuando corresponda, se realiza en mérito a la inscripción del cambio de denominación o razón social efectuada en el Registro de Personas Jurídicas, a cuyo efecto basta con que se indique en el formato de solicitud de inscripción el número de partida y la ofi cina registral
Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras y derogación del literal c) del artículo 43	Para la inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana en el caso haya operado el silencio administrativo positivo, se elimina la necesidad de presentar a Registros Públicos la declaración jurada presentada ante la municipalidad para acreditar que haya operado el silencio administrativo positivo en el trámite de recepción de obras.

Artículo 108.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación	Para la inscripción de la revocatoria se solicitaba acreditar ante Registros Públicos haber cursado la comunicación indubitable al donatario o a sus herederos. Ahora se requiere presentar el duplicado de la carta notarial cursada al donatario, anticipado o sus herederos, con la constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento, salvo se encuentre inserta en la escritura pública.
Artículo 111.- Transferencia de propiedad por fusión, escisión y reorganización simple	Antes el artículo 111 hacía referencia a las disposiciones de los artículos 123, 129 y 134 del Reglamento del Registro de Sociedades. Ahora se establece expresamente que, para la inscripción de la transferencia de un predio a una persona jurídica, como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, basta presentar el formato de solicitud de inscripción debidamente llenado y suscrito, en el que se indique el número de partida y oficina registral en la que consta inscrita la fusión, escisión o reorganización simple.

Modificaciones al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Reglas comunes a los actos inscribibles que se agrupan	Los actos inscribibles que se agrupan, sus requisitos, condiciones y plazos, están contemplados en sus diferentes normas especiales y en los reglamentos, directivas o resoluciones expedidas por la SUNARP. La Directiva, en calidad de norma especial, identifica la denominación de los procedimientos de inscripción registral agrupados, los actos inscribibles comprendidos en ellos y consolida sus requisitos vigentes.
Plazo de los procedimientos agrupados	El plazo general es de siete (07) días hábiles.
Silencio administrativo	En los procedimientos de inscripción registrales opera el silencio administrativo negativo.

Modificaciones al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Inmatriculación de predios urbanos y rurales	• Inmatriculación de predios urbanos. • Inmatriculación de predios rurales.
Anotación preventiva de documentos previos	• Anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías. • Anotación preventiva de Factibilidad de Servicios. • Anotación preventiva del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
Anotación preventiva de documentos previos	• Anotación preventiva del planeamiento integral como documento previo. • Anotación preventiva del planeamiento integral como procedimiento complementario.

Habilitación urbana – aprobación de proyecto	• Anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. • Pre independización.
Habilitación urbana – recepción de obras	• Inscripción de la habilitación urbana – recepción de obras. • Recepción de obras, cuando previamente se hubiera anotado la aprobación de la habilitación urbana. • Recepción de obras por silencio administrativo positivo. • Regularización de habilitación urbana ejecutada. • Independización de los lotes integrantes de la habilitación.
Saneamiento de posesión informal	• Inscripción de plano perimétrico. • Inscripción de plano de trazado y lotización.
Inscripción definitiva de saneamiento de bien estatal	• Inscripción definitiva de saneamiento de bien estatal.
Anotación preventiva en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva y de saneamiento de áreas	• Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial. • Anotación preventiva de determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas. • Anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.
Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas	• Inscripción definitiva de la determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas. • Inscripción definitiva de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas.
Código Único Catastral -CUC	• Inscripción del Código Único Catastral - CUC. • Inscripción definitiva del Código Único Catastral – CUC en el procedimiento de saneamiento catastral registral.
Acumulación de predios urbanos	• Acumulación de predios urbanos.
Declaratoria de fábrica y actos vinculados en vía de regularización	• Declaratoria de fábrica vía regularización (obra nueva, modificación, ampliación o remodelación). • Declaratoria de fábrica y reglamento interno vía regularización. • Declaratoria de fábrica y acumulación vía regularización. • Declaratoria de fábrica e independización vía regularización. • Demolición parcial y total vía regularización.
Declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N°29090	• Declaratoria de fábrica (Obra nueva, modificación, ampliación o remodelación). • Demolición total o parcial.
Inscripción de la anotación preventiva de pre-reglamento interno y pre-independizaciones simultáneas de unidades inmobiliarias sujetas a reglamento Interno.	• Pre-reglamento interno. • Pre-independización.
Reglamento interno e independización de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes establecidos en la Ley Nº 27157	• Reglamento interno. • Independización. • Modificación de área.

Anticipo de legítima o donación	• Anticipo de legítima. • Donación.
Reversión o revocatoria de donación o anticipo de legítima	• Reversión de donación. • Revocatoria de donación. • Reversión de anticipo de legítima. • Revocación de anticipo de legítima.
Transferencia de propiedad por ejercicio de opción de compra	• Ejercicio de la opción de compra en el arrendamiento financiero. • Ejercicio de la opción de compra en el marco del Decreto Legislativo Nº 1177 (leasing y contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda). • Ejercicio de la opción de compra en el marco de la Ley Nº 28364 (contrato de capitalización inmobiliaria). • Ejercicio de la opción en el contrato de opción.
Transferencias de propiedad inmueble por aporte o reducción de capital	• Transferencia por aporte. • Transferencia por reducción de capital social.
Hipoteca y demás actos vinculados	• Hipoteca – hipoteca legal. • Hipoteca inversa. • Ampliación, modificación y reducción de hipoteca. • Cesión de garantía hipotecaria.
Cancelación de hipoteca	• Cancelación de hipoteca. • Cancelación de hipoteca unilateral. • Cancelación de hipoteca legal. Cancelación de hipoteca inversa.
Patrimonio familiar, uso, usufructo y derecho de habitación	• Patrimonio familiar. • Uso. • Usufructo. • Derecho de habitación.
Anticresis y demás actos vinculados	• Constitución de anticresis. • Modificación de anticresis. • Cancelación de anticresis.
Contratos de arrendamiento en el marco del Decreto Legislativo Nº 1177	• Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda. • Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra. • Leasing de inmueble destinado a vivienda.
Arrendamiento y subarrendamiento	• Contrato de arrendamiento. • Contrato de subarrendamiento.
Arrendamiento financiero	• Arrendamiento financiero
Resolución de contratos de arrendamiento referidos a predios	• Resolución de los contratos de arrendamiento en el marco del Decreto Legislativo Nº 1177. • Resolución del contrato de arrendamiento y subarrendamiento. • Resolución del contrato de arrendamiento financiero (Decreto Legislativo Nº 299).

Superficie y demás actos vinculados	• Constitución de superficie. • Modificación de superficie. • Extinción de superficie.
Servidumbre y demás actos vinculados	• Constitución de servidumbre. • Modificación de servidumbre. • Extinción de servidumbre.
Pacto de reserva de dominio y retroventa	• Inscripción de pacto de reserva de dominio. • Inscripción del pacto de retroventa.
Contrato de opción	• Inscripción de contrato de opción. • Caducidad de contrato de opción antes del plazo.

Alfredo Chan
Socio
aca@prcp.com.pe

Roberto Gutiérrez
Asociado
rgm@prcp.com.pe

Payet
Rey
Cauvi
Pérez

Lexinmobili@rio