SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Aprueban Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 031-2013-SUNARP/SN

Lima, 8 de febrero de 2013

Vistos el Informe Técnico N° 002-2013-SUNARP/GR y el proyecto de resolución elevados por la Gerencia Registral, así como el Memorándum N° 008-2013-SUNARP/GL emitido por la Gerencia Legal; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley Nº 26366, encargado 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;

Que, uno de los principios que sustentan nuestro ordenamiento jurídico registral es el de prioridad registral, previsto en los artículos 2016° y 2017° del Código Civil, concordante con los artículos IX y X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), en virtud de los cuales, la preferencia tanto de rango como excluyente de los derechos que acceden o pretenden acceder al Registro se determina en virtud de la oportunidad del ingreso del título respectivo al Diario;

Que, a efectos de garantizar la prioridad en el Registro de los negocios jurídicos reales en proceso de formalización notarial, mediante el Decreto Ley N° 18278, modificado por el Decreto Ley Nº 20198 y por la Ley Nº 26481, se estableció el bloqueo, dotándosele de un efecto de cierre temporal de la partida para los actos incompatibles con aquellos;

Que, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado, en aras de optimizar la prestación de los servicios registrales, acorde con el desarrollo tecnológico alcanzado por la entidad, la SUNARP viene implementando una serie de mecanismos tendientes a facilitar tanto la presentación de títulos por los usuarios, como su calificación por los registradores competentes, tales como la reserva de nombre en línea, la presentación electrónica de títulos referidos a constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular y la presentación electrónica de partes judiciales;

Que, en dicho contexto, la Gerencia Registral ha elevado el proyecto de directiva que regula la tramitación en línea del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, como un mecanismo alternativo al actualmente vigente, mucho más rápido y eficiente, desde que no se requerirá la presentación de documentos físicos, ni el apersonamiento a Oficina Registral alguna para la generación del asiento de presentación, e incluso eventual inscripción si el título no adoleciera de defecto alguno;

Que, la implementación de la presentación electrónica del bloqueo otorgará múltiples beneficios, pero sobre todo, hará más eficaz la protección que brinda dicha institución contra las eventuales mutaciones de la partida registral que podrían dejar desprotegido al adquirente del derecho en proceso de formalización;

Que, en efecto, la presentación electrónica del bloqueo no sólo implicará el ahorro en tiempo y recursos para el notario solicitante, quien ya no tendrá necesidad de presentar físicamente ni su solicitud de bloqueo ni la minuta respectiva; sino que tal reducción de tiempo tendrá directa incidencia en la protección que brinda el Registro a través del bloqueo, pues el lapso entre la celebración del negocio jurídico real y su protección por el Registro se reducirá ostensiblemente, existiendo mayor inmediatez entre la celebración del negocio y la protección que otorga el Registro;

Que, de otro lado, de acuerdo con lo informado por la Gerencia Registral, el proyecto de directiva elevado cuenta con la opinión favorable de los registradores a cargo de la calificación de bloqueos de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, así como del Jefe del Diario y Mesa de Partes y del Gerente Registral de la misma Zona, además de la presidenta del Tribunal Registral, cuyas sugerencias y observaciones han servido para mejorar el proyecto primigenio;

Que, asimismo, la Gerencia de Informática, en coordinación con la Gerencia Registral, ha adecuado y desarrollado los aplicativos necesarios para la adecuada operatividad de la presentación electrónica del bloqueo, habiéndose realizado las pruebas respectivas;

Que, el Directorio de la SUNARP en su sesión de fecha 05 de enero del presente año, y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 12° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS, acordó por unanimidad aprobar la directiva que establece la presentación electrónica del bloqueo registral regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, conforme al texto presentado por la Gerencia Registral;

Estando a lo acordado, y en mérito a lo establecido en el artículo 7°, literal v) del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar la Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIO SOLARI ZERPA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DIRECTIVA QUE REGULA LA PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DEL BLOQUEO

DIRECTIVA N° 01-2013-SUNARP/SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Mediante Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley Nº 26481, se estableció en nuestro país el bloqueo con la finalidad de reservar, transitoriamente, prioridad a los negocios jurídicos que versan sobre derechos reales aun no formalizados notarialmente, dotándosele de un efecto de cierre temporal de la partida para los actos incompatibles con aquellos.

El bloqueo, en atención a sus efectos, constituye un mecanismo de suma utilidad y de uso generalizado en las transacciones inmobiliarias, dinamizando el tráfico jurídico, al dotar de seguridad a dichas transacciones, contribuyendo a la generación de un clima de negocios favorable a la contratación y al fomento de la creciente

inversión privada, la cual constituye fuente de generación de empleo y promueve el desarrollo nacional.

En el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado cuya finalidad fundamental es la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, en aras de optimizar la prestación de los servicios registrales, acorde con el desarrollo tecnológico alcanzado por la entidad, resulta pertinente regular la presentación electrónica del bloqueo registral, al cual ya alude el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En efecto, en sede registral se ha regulado el trámite del bloqueo en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo artículo 103°, modificado por la Resolución N° 309-2009-SUNARP/SN, prescribe en su segundo párrafo: "La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con las disposiciones vigentes".

Por su parte, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, prevé en su artículo 16°, la presentación de títulos "mediante el uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos".

Asimismo, el artículo 10° de la Ley N° 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, autoriza a la SUNARP a establecer el sistema de presentación de títulos por vía telemática.

Como puede apreciarse, tanto legal como reglamentariamente se encuentra prevista la posibilidad de la presentación electrónica de títulos, entre ellos, de la solicitud de bloqueo; sin embargo, no se ha regulado con precisión cómo operaría tal presentación electrónica, y si bien a la fecha ya opera la de títulos referidos a algunos actos, tal presentación aún no conlleva la generación del asiento de presentación.

En efecto, mediante Resolución N° 005-2012-SUNARP/SN de fecha 04.01.2012, se ha establecido la presentación electrónica de títulos referidos a constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular, cuyos lineamientos fueron aprobados por Resolución N° 009-2012-SUNARP/SN de fecha 15.02.2012; sin embargo, tal presentación electrónica no da lugar a la generación del asiento de presentación en el Diario, lo cual sólo ocurre con la presentación física de la documentación respectiva por el Diario de la Oficina Registral pertinente.

Si bien la presentación electrónica regulada por la resolución precedentemente aludida constituye un avance en la optimización de la prestación de servicios registrales, la aplicación de un esquema similar para el bloqueo registral no significaría mejora alguna al régimen actualmente existente, en el cual, como ya se indicó basta con la presentación de la solicitud del notario, acompañada de la copia de la minuta del acto cuya prioridad se pretende reservar con el bloqueo, para que en el plazo de 24 horas[1] el Registrador proceda a su calificación y eventual inscripción; de manera que, la presentación electrónica del bloqueo registral del modo previsto en las Resoluciones N° 005 y 009-2012-SUNARP/SN no optimizaría la inscripción del bloqueo, pues incorporaría un paso previo al trámite normal sin el correlativo beneficio para el usuario. En este sentido, sólo se justifica regular la presentación electrónica del bloqueo si dicha presentación da lugar a la generación del asiento de presentación y consecuente obtención de la prioridad en la presentación, siendo que en el caso del bloqueo registral se puede dar un paso más todavía: Proceder a la inscripción del bloqueo sin necesidad de la presentación física de documento alguno, lo cual es posible en la medida que para su inscripción sólo es necesaria la solicitud del notario y la copia simple de la minuta del acto cuya prioridad se pretende reservar por el bloqueo.

El antecedente más cercano al esquema desarrollado en la presente directiva para el bloqueo es la atención en línea de las solicitudes de reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social prevista en la Directiva N° 010-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 359-2008-SUNARP/SN[2], la cual prevé la presentación electrónica de la solicitud con el pago de la tasa registral respectiva a través del monedero electrónico del Servicio de Publicidad Registral en Línea, el ingreso al Diario de la solicitud electrónica, la generación del asiento de presentación y la asignación automática al Registrador competente para su calificación. En el caso del bloqueo registral se seguirán casi los mismos pasos, con la diferencia que en éste podrá generarse, además, el asiento de anotación del bloqueo, cuando la calificación del Registrador sea positiva.

La utilización de la presentación electrónica del bloqueo regulada en la presente directiva, constituye un mecanismo alternativo al actualmente vigente, mucho más rápido y eficiente, desde que no se requerirá la presentación de documentos físicos, ni el apersonamiento a Oficina Registral alguna, lo cual traerá múltiples beneficios a los usuarios del servicio; sin perjuicio que las solicitudes de bloqueo registral presentadas físicamente a través del Diario seguirán el trámite ordinario.

2. OBJETO

La presente Directiva tiene por objeto regular la presentación electrónica del bloqueo regulado en el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley Nº 26481.

3. ALCANCE

La presente Directiva es de aplicación obligatoria por todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

4. BASE LEGAL

La aplicación de la presente Directiva se sujeta a las siguientes normas:

- Ley Nº 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Ley Nº 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias (artículo 10°).
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN (Artículo 103°)
- Resolución N° 359-2008-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 010-2008-SUNARP/SN, que regula la tramitación en línea de la reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social.
- Resolución N° 005-2012-SUNARP/SA, que establece el servicio de presentación electrónica de títulos referidos a actos de constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular.

5. CONTENIDO

5.1 Disposiciones Generales

5.1.1. La presente Directiva regula la presentación electrónica, a través de la página web de la SUNARP, de las solicitudes de bloqueo formuladas por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto.

5.1.2. La presentación electrónica de las solicitudes de bloqueo se sujetan a las siguientes reglas:

a) La presentación de la solicitud de bloqueo en línea debe ser efectuada exclusivamente por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto cuya prioridad se busca reservar mediante el formulario electrónico disponible a través de la página web de la SUNARP.

b) No se exigirá que la solicitud sea firmada físicamente por el Notario, su autoría le será atribuida en función al ingreso en el formulario electrónico de la Clave Electrónica Registral – CER asignada por la SUNARP y el uso de su cuenta prepago del Servicio de Publicidad Registral en Línea - SPRL para efectos del pago de derechos registrales, los

[1] Este plazo sólo rige el bloqueo involucra una sola partida, en los demás casos rige el plazo ordinario de atención.

[2] Si bien recientemente también, mediante Resolución N° 337-2012-SUNARP/SN, se ha aprobado la presentación electrónica de partes judiciales y la Directiva N° 04-2012-SUNARP/SN que regula su aplicación, dicha directiva inicialmente se aplicará sólo en el ámbito de competencia de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, además que para la calificación del título se requiere la necesaria presentación del parte judicial en formato físico.

cuales deben ser ingresados necesariamente para solicitar electrónicamente el bloqueo registral.

c) El formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo debe contener los datos a que se refiere el numeral 5.2.1 de la presente Directiva.

d) El documento que da mérito a la anotación del bloqueo es la Solicitud de Bloqueo y la copia simple de la minuta del acto cuya prioridad se busca reservar con aquél, los que serán impresos por el Registrador cuando el título le sea asignado a su carga, conforme a las reglas dispuestas en la presente Directiva.

5.1.3 La presentación de solicitudes de bloqueo puede ser efectuada desde cualquier lugar del país, a través de la página web de la SUNARP, mediante el formulario electrónico habilitado para el efecto y una vez formuladas serán automáticamente derivadas a la Oficina Registral correspondiente para su ingreso por el Diario.

5.2 Del formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo

5.2.1. El formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo, de uso obligatorio para la presentación y tramitación en línea de solicitudes de bloqueo, debe contener los siguientes datos:

a) La precisión del acto solicitado (Bloqueo).

b) La Oficina Registral, el número de la partida registral respectiva y el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando este último sea una hipoteca se consignará, además, el monto del gravamen.

Cuando el notario excluya de su solicitud de bloqueo alguno o algunos de los actos contenidos en la minuta, debe indicarlo en el rubro respectivo del formulario, precisando, en su caso, la partida registral del predio sobre el que recae tal acto o actos.

c) Los intervinientes en el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando el interviniente o participante sea persona natural debe consignarse, además, su documento de identidad y, en el caso de personas jurídicas, además de su denominación o razón social, los datos de su inscripción en el Registro.

d) Documento digitalizado (minuta respectiva) que se adjunta en formato PDF a la solicitud.

e) El monto de los derechos registrales abonados.

5.2.2. El formulario electrónico de Solicitud de Bloqueo contiene campos estructurados que permitirán la incorporación automatizada de datos en el asiento de presentación y en el de anotación del bloqueo, al cual podrán acceder los notarios a través de la página web de la SUNARP.

5.2.3. El formulario electrónico de solicitud de Bloqueo sólo dará lugar a la presentación en línea de la solicitud de bloqueo y consecuente derivación al Diario de la Oficina Registral correspondiente, cuando el notario solicitante ingrese su Clave Electrónica Registral - CER y se haya descontado el monto de los derechos registrales respectivos del saldo de su cuenta prepago.

5.3 Presupuestos de la presentación en línea de la solicitud de Bloqueo Registral

Para la tramitación en línea de la Solicitud de Bloqueo Registral el notario debe encontrarse:

5.3.1 Suscrito al Servicio de Publicidad Registral en Línea, a través de los formatos habilitados al efecto en la misma página web de la SUNARP.

5.3.2 Inscrito en el Módulo del Servicio de Presentación Electrónica.

5.3.3 Contar con la Clave Electrónica Registral – CER otorgada por la SUNARP, previa aceptación de las condiciones de uso de la misma, la cual será utilizada únicamente para la presentación electrónica de bloqueos.

5.3.4 Contar, en su cuenta prepago, con el saldo suficiente para el pago de los derechos registrales respectivos (por lo menos el correspondiente a los derechos de calificación).

5.4 Trámite en Línea de la Solicitud de Bloqueo Registral

5.4.1 Presentada la solicitud de bloqueo en línea, se le asigna un número de atención conforme a su orden de ingreso, la cual es derivada automáticamente al Diario de la Oficina Registral competente, para la generación del asiento de presentación respectivo, en estricto orden de ingreso.

5.4.2 Las solicitudes podrán ser ingresadas a través de la página web de la SUNARP durante las 24 horas del día; sin embargo, el ingreso al Diario de la Oficina Registral correspondiente, por estricto orden de presentación, se efectuará durante el horario de atención del mismo día, de ser hábil, o a primera hora del horario de atención del siguiente día hábil, de haberse efectuado el ingreso en día inhábil o ya habiendo culminado el horario de atención de la correspondiente Oficina Registral.

5.4.3 Una vez ingresada la solicitud al Diario, es validada por el responsable de éste, generándose el correspondiente asiento de presentación, lo cual será comunicado al notario solicitante a la cuenta del correo electrónico consignado en la solicitud de anotación del Bloqueo, asignándose automáticamente a la carga del Registrador competente, quien imprimirá la minuta y la solicitud de inscripción. Esta última debe contener los siguientes datos:

a) El nombre del notario solicitante, el número de su DNI, su correo electrónico[3] y el distrito de localización de su Notaría.

b) Los datos a que se refiere el numeral 5.2.1.

c) El número del Título, la fecha, hora, minuto y segundo del asiento de presentación respectivo.

5.4.4 Los resultados de la calificación (inscripción, observación, tacha o requerimiento de pago de mayor derecho) serán puestos a disposición del solicitante conforme al trámite ordinario. En su caso, la subsanación de la observación o requerimiento de pago de mayor derecho se efectuará mediante el trámite ordinario por el Diario de la Oficina Registral correspondiente.

5.4.5 Registrado el bloqueo, la anotación de inscripción respectiva estará a disposición del solicitante, mediante el módulo de seguimiento de estado de títulos de la página web de la SUNARP, durante el plazo de vigencia del bloqueo; adicionalmente, podrá ser recogido físicamente en la Oficina Registral correspondiente.

5.4.6 Cuando la solicitud implique la anotación del bloqueo en más de una partida registral, sólo procederá la solicitud electrónica del bloqueo cuando las partidas registrales pertenezcan al Registro de Predios de una misma Oficina Registral.

5.5 Tasas registrales

5.5.1 Para que la Solicitud de Bloqueo pueda ser presentada en línea a través de la página web de la SUNARP, se requiere que el pago de la tasa registral correspondiente se efectúe a través de la cuenta prepago que el solicitante debe mantener activa al suscribirse al Servicio de Publicidad Registral en Línea. El monto mínimo a abonar por concepto de derechos registrales para tal presentación es el correspondiente al derecho de calificación multiplicado por el número de partidas respecto de las que se solicita el bloqueo, sin perjuicio del abono de la integridad de los derechos registrales respectivos.

5.5.2 Las tasas registrales pagadas serán derivadas a la Oficina Registral en la cual ha de calificarse y extenderse la anotación del bloqueo registral.

5.6 Vigencia de la directiva

La presente directiva entrará en vigencia a los siete (07) días de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

6. RESPONSABILIDAD

Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva, los Gerentes Registral y de Informática de la Sede Central, los Jefes Zonales, los Gerentes Registrales, los Jefes de las Áreas de Informática, los Registradores Públicos y Asistentes Registrales, así como los cajeros y responsables del Diario de todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

[3] La cuenta de correo electrónico que automáticamente se consignará en la solicitud de inscripción del bloqueo es la correspondiente al correo consignado por el notario al suscribirse al servicio de publicidad registral en línea.