

MEDIANTE RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 107-2020-SUNARP/SN SE HA APROBADO LA DIRECTIVA DI-002-SNR-DTR, QUE REGULA PROCEDIMIENTOS REGISTRALES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS AGRUPADOS; Y SE HA MODIFICADO EL REGLAMENTO DE REGISTROS DE PERSONAS JURÍDICAS, PREDIAL, VEHICULAR Y EMBARCACIONES PESQUERAS, BUQUES Y NAVES.

El viernes 14 de agosto de 2020, se publicó en El Peruano la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°107-2020-SUNARP/2020 (en adelante, "Resolución"), en virtud de la cual se aprobó la Directiva DI-002-SNR-DTR (en adelante, "Directiva") que regula procedimientos registrales y procedimientos administrativos agrupados con el objetivo de simplificarlos y consolidarlos.

Las principales características de la Directiva son las siguientes:

❖ **Marco normativo:** La Directiva se ha emitido en el marco de lo regulado en el Decreto Legislativo N° 1310, el cual estableció la obligación de la entidades del Poder Ejecutivo de realizar un Análisis de Calidad Regulatoria de todas las disposiciones normativas que establezcan procedimientos administrativos, a fin de identificar, reducir y/o eliminar aquellos que resulten innecesarias, injustificados, desproporcionados, redundantes o no se encuentren adecuados a la Ley del Procedimiento Administrativo General o a las normas de rango de ley que les sirven de sustento.

❖ **Objeto de la norma:** La Directiva busca agrupar determinados actos inscribibles y procedimientos administrativos a cargo de la SUNARP tanto por contener requisitos con cargas administrativas similares como por compartir aspectos determinantes que obedecen a la aplicación del principio de necesidad.

Cabe resaltar 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. No obstante, la identificación de los mismos, esto es la nueva denominación de cada procedimiento agrupado, ya sea registral o administrativo, sí requiere ser contemplada en una disposición normativa de la SUNARP

❖ **Alcance:** Las disposiciones de la Directiva son de ámbito nacional y de aplicación de los órganos desconcentrados y en la sede central de la SUNARP, así como los usuarios de los diferentes registros a cargo de la SUNARP.

❖ **Reglas comunes a los actos inscribibles y procedimientos administrativos que se agrupan:** La Directiva, en calidad de norma especial, identifica la denominación de los procedimientos de inscripción registral agrupados, los actos inscribibles o los procedimientos administrativos comprendidos en ellos, y consolida sus requisitos vigentes. A menos que se regule lo contrario en la Directiva, las condiciones de cada acto inscribible o procedimiento administrativo que se agrupa son las previstas en las diferentes disposiciones normativas que las regulan.

❖ **Silencio Administrativo:** En los procedimientos de inscripción registrales opera el silencio administrativo negativo. En cambio, en los procedimientos administrativos opera el silencio administrativo positivo.

❖ **Principales procedimientos registrales agrupados.-** Dentro de los principales procedimientos registrales agrupados encontramos los siguientes

- a. Inmatriculación de predios urbanos y rurales
- b. Arrendamiento y subarrendamiento
- c. Arrendamiento financiero
- d. Hipoteca o demás actos vinculados
- e. Transferencias de propiedad inmueble por aporte o reducción de capital

- f. Actos relacionados con los órganos de gobierno de las sociedad constituidas en el extranjero sin sucursal en el país o de sucursales de sociedades constituidas en el extranjero
- g. Otorgamiento y modificación de poderes de Personas Jurídicas
- h. Actos relativos al poder o mandato
- i. Anticipo de legítima o donación
- j. Testamento y actos vinculados

Los procedimientos de inscripción registral con sus actos inscribibles y los procedimientos administrativos a cargo de la SUNARP no comprendidos en la Directiva mantienen su individualidad conforme a las normas que los regulan.

- ❖ **Plazo aplicable a los procedimientos agrupados:** El plazo general de calificación en los procedimientos de inscripción registral que se agrupan es de siete (07) días hábiles. Para los casos de martillero público es de treinta (30) días hábiles; y en caso de verificadores, siete (07) días hábiles.

La Resolución importa, además, la modificación de los reglamentos de inscripciones del Registro de Predios; del Registro de Personas Jurídicas; del Registro de Propiedad Vehicular; del Registro Público de Aeronaves; y de los Registros de Buques, de Embarcaciones Pesquera y de Naves; así como el Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios.

Las modificaciones de mayor relevancia en cada uno de los reglamentos son las siguientes:

- ❖ **Reglamento de inscripciones del Registro de Personas Jurídicas:** Se modifica el artículo 84 que versa sobre la inscripción de transferencia por fusión. De esta forma, en la solicitud de inscripción basta que se indique el número de partida y la oficina registral en la que conste inscrito dicho acto. En ese sentido, la nueva redacción del artículo queda en los siguientes términos:

*“Artículo 84.- Inscripción de Transferencia por Fusión
La inscripción de la transferencia de los bienes y derechos que integran los patrimonios transferidos a nombre de la persona jurídica absorbente o de la nueva persona jurídica, aunque aquellos no aparezcan en la escritura pública de fusión, podrá solicitarse en mérito a la inscripción de la fusión, a cuyo efecto basta que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que conste inscrito dicho acto” [El énfasis es propio].*

- ❖ **Reglamento de inscripciones del Registro de Predios:** Se han modificado 3 artículos de dicho cuerpo normativo además de haber incorporado el Artículo 12-A.

<p>Artículo 12-A.- Inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del predio.</p>	<p>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 oficina registral</p>
<p>Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras; y Derogación del literal c) del Artículo 43</p>	<p>Para la inscripción de la recepción de obras de habilitación urbana por silencio administrativo positivo, se ha suprimido la exigencia de adjuntar la declaración jurada presentada ante el municipio para acreditar que haya operado dicho silencio en el trámite de recepción de obras.</p>
<p>Artículo 108.- Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación</p>	<p>Para la inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación o anticipo de legítima se hará en mérito a la escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal.</p>

	Antes, para la inscripción de la revocatoria se solicitaba acreditar ante Registros Públicos haber cursado la comunicación indubitable al donatario o a sus herederos. En cambio, 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	<p>Previo a la modificación, el artículo 111 hacía remisión a los artículos 123, 129 y 134 del Reglamento del Registro de Sociedades.</p> <p>A partir de la modificatoria, se establece 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.</p>

❖ **Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios:**

Artículo 7.- Formalidad de la Solicitud	<p>Se ha reducido los documentos que acompañan la solicitud de inscripción a dos: (i) Declaración Jurada del profesional solicitante indicando encontrarse hábil para ejercer la profesión y en plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles, no haber sido condenado ni procesado por la comisión de delito dolosa, ni encontrarse en estado de insolvencia o quiebra; (ii) constancia de pago del derecho de inscripción.</p> <p>En caso el verificador ya se encuentre inscrito, solo acompañará al formato de solicitud la constancia de pago del derecho de inscripción.</p>
Artículo 22.- Vigencia	Con la modificación, la inscripción es de plazo indeterminado, sin perjuicio que la SUNARP pueda dejarla sin efecto cuando compruebe el cambio de las condiciones indispensables para su inscripción.

❖ **Reglamento de inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular:** Se incorporó el Artículo 12-A y se modificaron 8 artículos del texto normativo.

Artículo 12-A.- Inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del precio.	La inscripción de cambio de denominación o razón social del propietario del vehículo, 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 oficina registral
Artículo 26.- Inmatriculación de vehículo de fabricación nacional	<p>Para vehículos de fabricación nacional, se deberá presentar el Formato de Inmatriculación Electrónico, además de la siguiente documentación:</p> <p>a. El Certificado de Fabricación emitido por el fabricante nacional, consignando los Códigos de Identificación Vehicular, las características registrables del vehículo y, cuando se implemente, el Número de Registro de Homologación</p> <p>b. Copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la oficina registral del certificado de habilidad del ingeniero. emitida por el colegio profesional respectivo.</p>

	<p>c. El Certificado de Conformidad de Fabricación emitido por la Entidad Certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones</p> <p>d. Copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la Oficina Registral del documento que acredite al fabricante nacional del vehículo la asignación de la Identificación Mundial del Fabricante (WMI - World Manufacturer Identifier), otorgada por el Ministerio de la Producción - PRODUCE, vigente a la fecha cierta del Certificado de Fabricación</p> <p>En caso de vehículos del mismo modelo y cuya fabricación se realice en serie, el Certificado de Conformidad de Fabricación deberá contar con el número de unidades correspondientes al lote y el Número de Identificación Vehicular (VIN) de cada unidad.</p>
<p>Artículo 27.- Inmatriculación de vehículo de ensamblaje nacional</p>	<p>Para vehículos de ensamblaje nacional, se deberá presentar el Formato de Inmatriculación Electrónico, además de la siguiente documentación:</p> <p>a. El Certificado de Ensamblaje emitido por el ensamblador nacional que representa a la marca del vehículo en el Perú.</p> <p>b. La copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la oficina registral del certificado de habilidad del ingeniero expedida por el colegio profesional respectivo.</p> <p>En los casos de ensamblaje de vehículos a partir de partes y piezas, adicionalmente a los requisitos anteriores, se deberá presentar el Certificado de Conformidad emitido por la Entidad Certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.</p> <p>En los casos de ensamblaje nacional a partir de un paquete Complete Knock Down (CKD) o Semi Knock Down (SKD), adicionalmente a los requisitos de los incisos a) y b), se deberá presentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La copia certificada notarialmente del documento que acredite la asignación al fabricante del Complete Knock Down (CKD) o Semi Knock Down (SKD) de la identificación mundial del fabricante (World Manufacturer Identifier - WMI), otorgado por el organismo nacional del país donde corresponde el VIN. 2. La autorización de ensamblaje emitida por el fabricante de los componentes o su apoderado legal a favor del representante en el Perú, y además, si este último tuviera las facultades para delegar en terceros el ensamblaje. La acreditación de la autorización al representante en el Perú será mediante la Certificación del Fabricante. Asimismo, deberá contar con la correspondiente cadena de legalizaciones.
<p>Artículo 34.- Modificación de vehículos nuevos antes de la inmatriculación</p>	<p>Para los casos de los vehículos nuevos que han sido modificados o se les ha montado una carrocería después de su nacionalización, adicionalmente a los documentos exigidos normalmente, se deberá presentar:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. El Certificado de Fabricación de la carrocería o Certificado de Modificación, o ambos de ser el caso, consignando los Códigos de Identificación Vehicular, y el Número de Registro de Homologación, cuando se implemente. b. La copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la oficina registral del certificado de habilidad del ingeniero expedida por el colegio profesional respectivo. c. La Autorización de Montaje o Autorización de Modificación. Las autorizaciones requeridas deben ser emitidas por el representante autorizado en el Perú del fabricante del vehículo. La acreditación de la autorización al representante en el Perú será mediante la Certificación del Fabricante. Asimismo, deberá contar con la correspondiente cadena de legalizaciones. d. En caso que no tenga la Autorización señalada en el inciso

	<p>precedente, se deberá presentar un Certificado de Conformidad de Montaje o Certificado de Conformidad de Modificación emitido por Entidad Certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.</p> <p>Si fueran vehículos del mismo modelo y cuyo montaje o modificación se realice en serie, se adjuntará las autorizaciones o los certificados de conformidad emitidos por lote, en las que se consignará el número de unidades vehiculares correspondiente al lote certificado y el VIN de cada unidad.</p> <p>Si fueran vehículos del mismo modelo y cuyo montaje o modificación se realice en serie, se adjuntará las autorizaciones o los certificados de conformidad emitidos por lote, en las que se consignará el número de unidades vehiculares correspondiente al lote certificado y el VIN de cada unidad.</p> <p>e. En caso que las modificaciones efectuadas al vehículo o el montaje de la carrocería tenga como consecuencia que el vehículo se convierta en un vehículo especial, el Registrador solicitará los documentos señalados en los incisos b) y c) del artículo 28 del presente Reglamento.</p>
<p>Artículo 35.- Modificación de vehículos importados usados antes de la inmatriculación</p>	<p>Para los casos de los vehículos usados que han sido modificados o se les ha montado una carrocería después de su nacionalización, adicionalmente a los documentos exigidos normalmente, se deberá presentar:</p> <p>a. El Certificado de Fabricación de la carrocería o Certificado de Modificación, o ambos de ser el caso.</p> <p>b. La copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la oficina registral del certificado de habilidad del ingeniero expedida por el colegio profesional respectivo.</p> <p>c. El Certificado de Conformidad de Montaje o Modificación. Los Certificados deben ser emitidos por Entidad Certificadora autorizada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.</p> <p>d. La Ficha Técnica de Importación de Vehículos Usados y Especiales, así como el Certificado de Inspección Técnica Vehicular de Incorporación aprobado, en los cuales deberán constar el montaje o las modificaciones realizadas al vehículo.</p> <p>e. En caso que las modificaciones efectuadas al vehículo o el montaje de la carrocería tenga como consecuencia que el vehículo se convierta en un vehículo especial, el Registrador solicitará el documento señalado en el inciso c) del artículo 28 del presente Reglamento.</p>
<p>Artículo 54.- Cambio de características</p>	<p>El cambio de características de un vehículo registrado se realizará en mérito:</p> <p>a. La solicitud que conste en el Formulario Notarial respectivo, con firma certificada del propietario con derecho inscrito o su representante debidamente acreditado, indicando las nuevas características del vehículo.</p> <p>b. El Certificado de Conformidad de Modificación expedido por personas jurídicas autorizadas por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en el que se indique que las modificaciones no afectan negativamente la seguridad del vehículo, el tránsito terrestre, el medio ambiente o incumplen las condiciones técnicas reglamentarias.</p> <p>En los casos de <u>modificación de características de vehículos de categoría O</u>, el Certificado de Conformidad de Modificación podrá ser emitido, alternativamente, por un ingeniero mecánico o mecánico electricista debidamente colegiado.</p> <p>En los casos de <u>cambio de color y motor</u>, siempre y cuando en este</p>

	<p>último caso no se modifique la cilindrada, potencia y/o tipo de combustible; no será necesaria la presentación de Certificado de Conformidad de Modificación.</p>
<p>Artículo 55.- Cambio de características que implica la conversión a vehículo especial</p>	<p>Cuando el cambio de características implica la conversión a un vehículo especial, adicionalmente a lo señalado en el artículo 54, se presentará los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> El Certificado de Modificación, emitido por el ejecutor de la modificación indicando las características técnicas del vehículo así como las que constituyen al vehículo como especial. La copia certificada notarialmente o autenticada por fedatario de la oficina registral del certificado de habilidad del ingeniero mecánico o mecánico electricista expedida por el colegio profesional respectivo. El Certificado de Inspección Técnica Vehicular.
<p>Artículo 71.- Transferencia de propiedad por sucesión</p>	<p>La inscripción de la transferencia de un vehículo por sucesión se realiza en mérito a la inscripción de la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento del causante en el Registro de Personas Naturales, a cuyo efecto basta que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio y se acompañe la reproducción certificada por notario o fedatario de la Oficina Registral del documento de identidad de los sucesores o, de la declaración jurada del solicitante con firma certificada notarialmente indicando el tipo y número de documento de identidad de los sucesores. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia. de Inscripciones de los Registros de Testamentos y Sucesiones Intestadas.</p>
<p>Artículo 74.- Transferencia de propiedad por fusión, escisión y reorganización simple</p>	<p>Para la inscripción de la transferencia de un vehículo a una persona jurídica, como consecuencia de la fusión, escisión o reorganización simple, basta que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y oficina registral en la que consta inscrita la fusión, escisión o reorganización simple.</p>

Nuestro equipo Corporativo:



Martín Mayandía

Jefe del área corporativa

mmayandia@bvu.pe



Antonio Sandoval

Asociado

asandoval@bvu.pe



Augusto Hostia

Asociado

ahostia@bvu.pe



Manuel Cruz

Asistente

mcruz@bvu.pe