

**MEDIANTE LA RESOLUCIÓN  
DEL SUPERINTENDENTE  
ADJUNTO DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
N°042-2021-SUNARP/SA,  
SE MODIFICÓ EL TEXTO  
ÚNICO ORDENADO (TUO)  
DEL REGLAMENTO  
GENERAL DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS.**

*Alerta Corporativa*

## **MEDIANTE LA RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE ADJUNTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N°042-2021-SUNARP/SA, SE MODIFICÓ EL TEXTO ÚNICO ORDENADO (TUO) DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

La Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N°042-2021-SUNARP/SA, publicada el 26 de marzo de 2021 en el Diario Oficial "El Peruano", modificó el artículo VII del Título Preliminar, así como los artículos 32° y 90° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos N°126-2021-SUNARP/SN (en adelante, el "Reglamento"), de acuerdo con el siguiente detalle:

- **VII. Principio de legitimación:**

El artículo VII del Título Preliminar del Reglamento fue modificado incluyendo a la vía arbitral como medio para declarar la invalidez de los asientos registrales. Quedando redactado de la siguiente manera:

### **"VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

*Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o **se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.**"*

- **Artículo 32°.- Alcances de la calificación**

El artículo 32° fue modificado incorporándose lo siguiente:

- i. Se ha añadido la obligación del registrador de verificar, en la calificación de títulos de sucesiones intestadas o ampliaciones de testamentos, si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procederá a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Además, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verificará si consta inscrita la sucesión o la ampliación de testamento del poderdante, apoderado, mandante o mandatario, a fin de que se proceda con la anotación de oficio mencionada anteriormente.

Sin perjuicio de lo indicado, la anotación de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC, extienda el asiento correspondiente.

- ii. En los casos de calificación registral de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656° y 673° del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

Siendo ello así, los últimos párrafos del artículo 32° del Reglamento quedan redactados de la siguiente manera:

**“Artículo 32°.- Alcances de la calificación**

(...);

**Cuando la calificación comprenda títulos referidos a sucesión intestada o ampliación de testamento, el registrador verifica si existen inscritos mandatos o poderes otorgados por el causante o el testador o a favor de estos y, de corresponder, procede a anotar de oficio su extinción en la partida respectiva del Registro de Mandatos y Poderes. Asimismo, en la calificación de actos inscribibles otorgados mediante representación o mandato inscrito, el registrador también verifica si consta inscrita la sucesión o ampliación de testamento del poderdante, el apoderado, el mandante o el mandatario, a fin que se proceda con la anotación de oficio antes señalada. La anotación de oficio de la extinción del mandato o poder, inscritos, también procede ante la solicitud del administrado en la que indique el nombre y documento nacional de identidad del interviniente fallecido, así como la partida y oficina registral donde obra dicha inscripción, a fin de que el registrador, accediendo a la base de datos del RENIEC, extienda el asiento correspondiente.**

*En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. **Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.***

*En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares, así como verificar las obligaciones del Gerente General o del presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS.”*

• **Artículo 90°.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

El artículo 90° también fue modificado incluyendo la competencia arbitral para los casos de declaración de invalidez de asientos registrales. Quedando redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 90°.- Competencia del órgano jurisdiccional y arbitral**

*Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial **o arbitral** la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.”*

Asimismo, cabe precisar que las modificaciones señaladas entran en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano”, con excepción de aquella vinculada a la extinción de oficio de mandatos y poderes señalada en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la cual entrará en vigencia con la aprobación de los lineamientos que deberá emitir el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde el día siguiente de la publicación de la resolución en cuestión.

Finalmente, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, las modificaciones aprobadas se aplican, inclusive, a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia.

Cualquier duda o consulta, nuestros equipos están a su disposición para ampliar sobre el asunto.

### Equipo Corporativo



**Antonio Sandoval**

Abogado Asociado  
fsandoval@bv.u.pe



**Estéfano Cervantes**

Abogado Asociado  
ecervantes@bv.u.pe



**Adriana Bellido**

Asistente  
abellido@bv.u.pe

Av. 28 de Julio 1044 Lima 18 – Perú / Teléfono: (511) 615-9090 / Fax: (511) 615-9091  
Calle Fray Bartolomé de las Casas 478, Urb. San Andrés, Trujillo / Teléfono: (044) 60-8866/ Fax: (044) 60-8867 Jr. Robles Arnao 1055 – Urbanización San Francisco, Huaraz / Telefax: (043) 72-4408

La presente alerta es brindada por el estudio Benites, Vargas & Ugaz Abogados con la finalidad de presentar información general sobre normas vigentes y otros aspectos que considera relevantes para las necesidades profesionales y empresariales cotidianas. La difusión a terceros o el empleo de esta información sólo podrá efectuarse mediante la autorización previa del Estudio, por lo que no se asume responsabilidad por su utilización.