

Medidas destinadas a evitar el fraude inmobiliario: La Inmovilización de Partidas

Oscar Diego Matta Núñez



Antecedentes a la Inmovilización Temporal de Partidas

- Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN: “Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares”
- Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN: “Anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares”
- Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN: “Alerta Registral”



Consideraciones de la Directiva

“(...) no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos (...)”



“(...) alta calidad de la falsificación (...)”



Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN: Directiva N° 008-2013-SUNARP/SN

- **FINALIDAD:** “La SUNARP, busca implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de los títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos”



Presupuestos para la inmovilización temporal

- No existencia de actos de disposición, carga o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización (Declaración Jurada)



- No existencia de título pendiente de calificación, referido a un acto de disposición, carga o gravamen del bien en materia de inmovilización



Requisitos para solicitar la inmovilización



La solicitud de inscripción (Formulario gratuito).



La Escritura Pública que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.



Requisitos para solicitar la inmovilización

3.

La declaración jurada del propietario con derecho inscrito, con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido, o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada.

Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.



4.

El pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.



Trámite, plazo de vigencia y efectos

- Oficina del Diario (título ordinario)
- No requiere E.P. extendida por Notario del lugar de ubicación del predio (AP)
- 10 años (plazo menor EP / caduca de pleno derecho)
- “(...) impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal (...)”

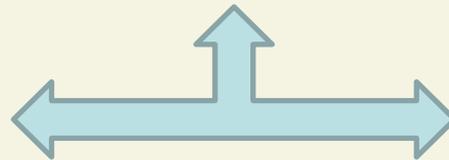


Supuestos de levantamiento

- Levantamiento voluntario: cualquier momento
- Solicitud de Inscripción (EP + D°R°)
- Oficio al Notario (comprobación de veracidad)

No conforme

(art. 36° TUO RGRP)



Conforme

(Calificación, inscripción y levantamiento)





- Derecho real atípico
- Actos de transferencia: contenido esencial de la propiedad. Exp. N° 008-2003-AI/TC; Exp. N° 3733-2004-AA/TC”
“uso, usufructo y disposición”: garantía constitucional de la propiedad



- Libre circulación de bienes: “La prohibición de disponer adúltera o desnaturaliza el dominio o derecho real y provoca una situación anormal porque entorpece el comercio jurídico separando del torrente circulatorio bienes cuya característica es su enajenabilidad” ROCA SASTRE, Ramón.



Verificación de la autenticidad

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Módulo EMPRESAS

MÓDULO NOTARIOS

- ADMINISTRACION
- REGISTRO
- CONSULTA
 - Buscar Notaria
 - Buscar Firmas
 - Buscar Dependiente
 - Buscar Sellos
- ACCION
 - Cambiar Clave
 - Cerrar Sesión

Buscar Notaria

Coligiatura:

Notario:

RUC:

M	Notario O	Fecha Alta	Fecha Baja	Estado O
125	CORNEJOS OLANO			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
313	MESA SANCHEZ			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
388	ACOSTA ESPEJO			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
388	PEREZ RUIZ			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
851	ARENAS ACOSTA	28542013		HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
585	BECCERIA NIENRANZ			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
597	GONCOCHA DE LEVEAU			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
716	VASQUEZ RIOS			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
717	VELA ESCUDERO			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS
753	ABAD BAZAN DE ACOSTA ELSA GELINA			HABILITADO EN COLEGIO DE NOTARIOS

Validación de Registro de Identidad

Consulta por DNI

Ingrese el número de DNI utilizando el teclado virtual y el mouse

Ingrese el código que se muestra en la imagen

08RC

Resultado de la Consulta de Datos

Ingrese el código que aparece en la imagen

Todos los derechos Reservados © RENIEC 2007

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

SUNARP

T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN
19.05.2012.

Texto actualizado al 11 de enero 2013

APLICACIÓN DIRECTA (EN TODOS LOS CASOS)

LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

LEY N° 27444
MODIFICATORIAS LEY N° 26091 y D.L.G. N° 1028

2013

APLICACIÓN DE MANERA SUPLETORIA

Sunarp
Servicios en Línea

CIUDADANOS EMPRESAS Y ORGANIZACIONES NOTARIOS

SERVICIOS

- Alerta Registral
- BO. SUNARP Sistema de Información Digital
- SPRL Servicio de Publicidad Registral en Línea
- Plataforma de Servicios Interconectados

CONSULTAS GRATUITAS

- Consulta de Estado de Títulos
- Directorio Nacional de Personas Jurídicas
- Consulta Reserva de Denominación a Razón Social
- Consulta de Solicitud en Línea
- Verificar Certificado

FORMULARIOS EN LÍNEA

- Inscripción Vehicular
- Solicitud Electrónica de Rectificación por Error Material
- Reserva de Denominación a Razón Social

HERRAMIENTAS REGISTRALES

- Calculadora Registral

Formatos y Formularios
CLIC PARA ACCEDER A LA SECCIÓN

Nuestras Oficinas

Sede Central: Av. Primavera N° 1676, Santiago de Surco, Lima 31 - Perú
Teléfono: (011) 260-3100
Oficina Administrativa en la cual no se realiza ningún trámite de publicidad registral y/o inscripción de títulos.

Mayor Información: A.D. Sunarp (línea gratuita: 8000-27444) consulta@sunarp.gob.pe



Muchas veces las leyes son como las telarañas: los insectos pequeños quedan prendidos en ellas; los grandes la rompen !!!

Anacarsis

