



**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

# ENFOQUE

## REGISTRAL

Revista Institucional N° 14 / julio 2016

### Implementación del proyecto IRCN fortalecerá seguridad jurídica

PÁGINA 4

Superintendente Nacional, Dr. Mario Solari Zerpa:

**"Sunarp mira al futuro con  
una estrategia definida".**

PÁGINA 12

**Medio millón de empresas ya  
están registradas en la Sunarp**

PÁGINA 16

# ÍNDICE

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Editorial.                                                           | 2  |
| Implementación del proyecto IRCN fortalecerá seguridad jurídica.     | 4  |
| Sunarp lanza nuevos Cajeros Registrales Multiservicios Sunarp - CRM. | 7  |
| Felicitan campaña de Alerta Registral.                               | 9  |
| Sunarp ahora mira al futuro con una estrategia definida.             | 12 |
| Hablemos fácil con Sunarp capta preferencias del público.            | 15 |
| Medio millón de empresas ya están registradas en la Sunarp.          | 16 |
| Encauzamiento del procedimiento registral.                           | 18 |
| Datos/Tips.                                                          | 22 |

## 14 Edición, julio 2016

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2013-07377

Editado por:

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP**

Av. Primavera N° 1878 - Santiago de Surco

Impreso en:

**PUNTO Y GRAFIA S.A.C.**

Av. del Río N° 113 - Pueblo Libre

Santiago de Surco, julio de 2016

El contenido de esta publicación podrá ser reproducido solo con la condición de indicar en lugar visible la fuente de la información.

Una de las principales características del trabajo que realiza la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es su permanente vocación por adecuarse a las necesidades de la sociedad peruana, empleando como eje principal para este fin todas las herramientas que proporciona la tecnología.

Esto se aprecia en los proyectos que en los últimos años ha concretado la Sunarp y en los cuales los avances tecnológicos han jugado un papel preponderante. Así podemos mencionar, entre otros, la modificación de la plataforma del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), el Módulo Sistema Notario, el Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp). En este último se incluye el empleo de la firma digital y el sellado de tiempo que ha permitido la eliminación del soporte papel en los trámites registrales respecto de los actos que se realizan a través del SID-Sunarp.

Otro de los proyectos principales de la Sunarp lo constituye el llamado Proyecto IRCN (Inscripción Registral con Competencia Nacional) por el que se implementará una moderna plataforma de hardware y software que consolidará todos los sistemas que actualmente administran los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Personas Naturales y Bienes Muebles, en una sola base de datos centralizada y estandarizada.

Este nuevo proyecto, que implicará un rediseño de los procesos registrales tiene como principal objetivo brindar servicios eficientes y transparentes, con una calidad homogénea a nivel nacional, además de reducir significativamente el uso de documentos físicos con lo que se garantiza la seguridad jurídica así como la inclusión de todos los ciudadanos y usuarios que accedan al Registro.

Por otra parte, continuando con el objetivo de acercar los servicios registrales a la ciudadanía, la Sunarp presentó los nuevos Cajeros Registrales Multiservicios (CRM-Sunarp), módulos de auto atención que además de brindar múltiples servicios a los usuarios, facilitará su atención mediante un sistema rápido y amigable.

Estos módulos son una alternativa innovadora para acceder a la publicidad registral, ya que ofrecen ser-

## EDITORIAL

# Sunarp: tecnología al servicio del ciudadano



vicios muy requeridos por los usuarios de la Sunarp como, por ejemplo, la Boleta Informativa del Registro de Propiedad Vehicular y la consulta de partidas.

También vale destacar la gran aceptación que tuvo la campaña itinerante del servicio gratuito de Alerta Registral que emprendió la Sunarp a nivel nacional en diferentes instituciones públicas y privadas, con el resultado que en los últimos cuatro meses se han inscrito más de 76 mil partidas al servicio mencionado.

En dicho periodo la referida campaña llegó al Congreso de la República, Banco Central de Reserva, Contraloría General de la República, Tribunal Constitucional, EsSalud, SBS, Ministerio de Vivienda, Petroperú, Mu-

nicipalidad de Jesús María, Proinversión, Frecuencia Latina, Banco de Crédito del Perú, Panamericana Televisión, TV Perú, entre otras instituciones.

Como puede apreciarse, la Sunarp se ha renovado completamente y ha dado un vuelco respecto de su esencia, vocación y de las metas que pretende lograr. Hoy es una institución que mira al futuro de manera mucho más segura, más clara y con una estrategia definida. Se ha fortalecido nuestra vocación de servicio para volcarnos al ciudadano de una manera más consciente, coherente y humana.

**Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.**





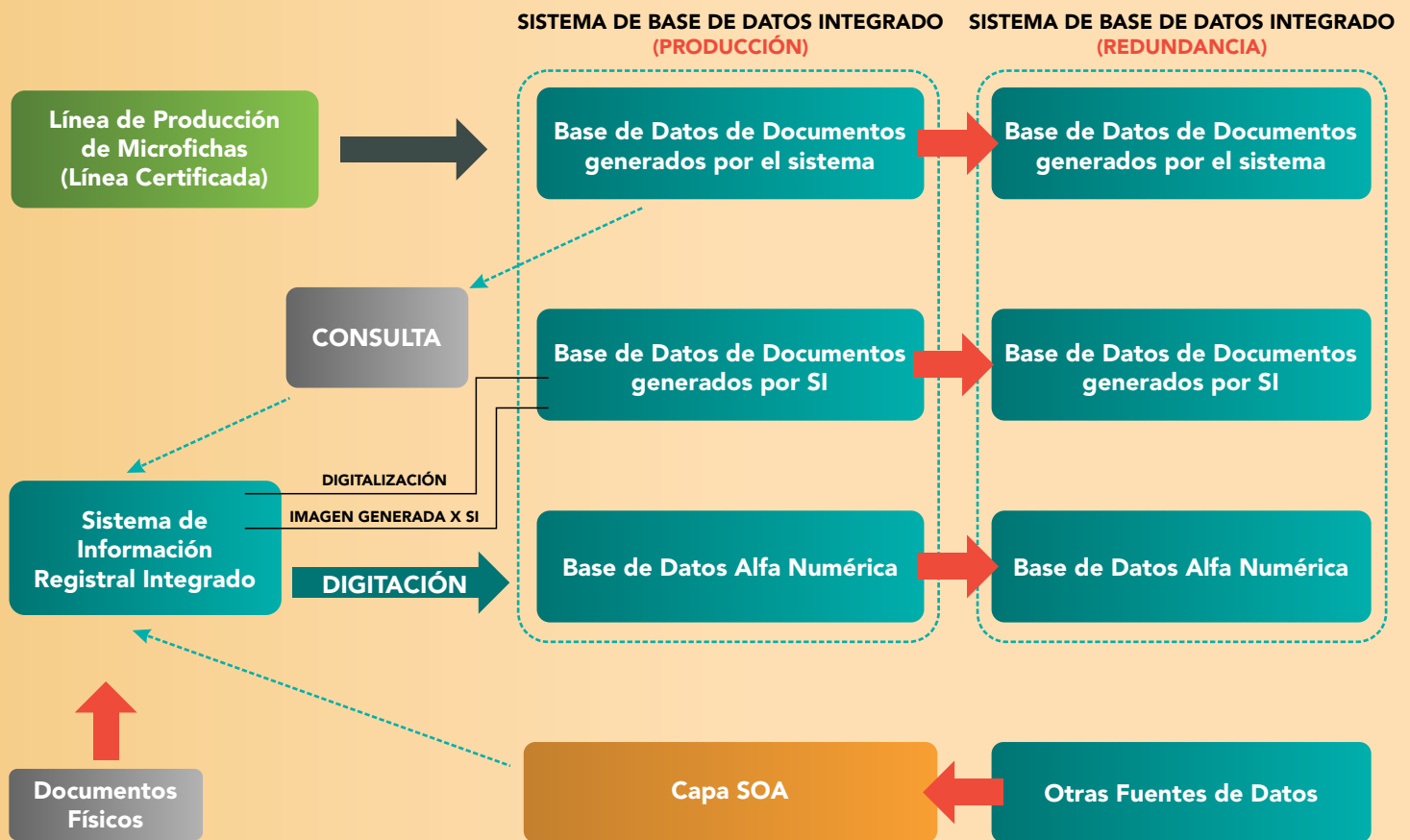
Inscripción Registral  
con Competencia Nacional

# Implementación del proyecto IRCN fortalecerá seguridad jurídica

*Además se realizarán inscripciones desde y hacia cualquier lugar del país.*

Ahora mediante el Proyecto IRCN (Inscripción Registral con Competencia Nacional) se implementará una moderna plataforma de hardware y software que consolidará todos los sistemas que actualmente administran los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, Personas Jurídicas, Personas Naturales y Bienes Muebles en una sola base de datos centralizada y estandarizada. Este nuevo proyecto, que se desarrolla en el marco de la política de mejora continua que ha implantado la Sunarp,

## La IRCN comprenderá la siguiente arquitectura tecnológica inicial:



Fuente: Proyecto de Inversión Pública 4957 - Sunarp

implicará un rediseño de los procesos registrales con el objetivo de optimizarlos.

El principal objetivo de este nuevo sistema es brindar servicios registrales eficientes y transparentes, con una calidad homogénea a nivel nacional, además de reducir significativamente el uso de documentos físicos con lo que se busca garantizar la seguridad jurídica así como la inclusión de todos los ciudadanos y usuarios que accedan al Registro.

Los beneficios que se obtendrán a partir de la implementación de este nuevo sistema registral son diversos. Entre los principales podemos mencio-

nar el incremento de la oferta de servicios registrales, como resultado del acceso al Registro en todo el territorio nacional.

También será posible realizar inscripciones desde y hacia cualquier lugar del país, lo cual reduce considerablemente los costos extrarregistrales.

Adicionalmente este nuevo sistema redundará en el aumento de la productividad en la calificación de títulos gracias a una nueva y adecuada distribución de la carga de trabajo. Permitirá también el mejoramiento de la calidad de los servicios así como la disminución de los tiempos de atención, como consecuencia de la especialización registral.

**Fortalecimiento de la seguridad jurídica**

Otro beneficio importante es la reducción de la posibilidad de fraudes, dado el incremento en la utilización de documentos electrónicos con firma digital, lo que imposibilita la presentación de documentos falsos al Registro. Además la IRCN ayudará en la unificación de los criterios registrales, a nivel nacional, a fin de brindar al usuario una mejor calidad de los servicios.

Otro beneficio es la reducción en los costos de mantenimiento de la Plataforma de Tecnología de la Información debido a que se contará con un solo Sistema de Información Registral, hardware y software estándar para la operación del Registro.

La implementación de una Base de Datos Registral totalmente estructurada y centralizada permitirá efectuar intercambio de información registral con otras instituciones del Estado e interoperar, además de tener la posibilidad de contar con

mayores indicadores registrales que ayuden a una mejor toma de decisiones.

**Atención más rápida**

Con la implementación de la IRCN, la Sunarp brindará una atención más rápida y homogénea a los usuarios a través de diversas modalidades de acceso al servicio registral, menores costos y tiempo de espera en la atención registral contribuyendo a tener un Estado más eficiente e inclusivo.

Este proyecto se reactivó en el año 2013 con lo cual se dio inicio a la actualización de los documentos de gestión SNIP siendo aprobada la factibilidad en el año 2015 con un monto total de inversión de 126 millones de soles.

A la fecha, la IRCN se encuentra en la etapa de contratación para la elaboración del Estudio Definitivo de la Fase de Inversión, la cual una vez culminada dará inicio al desarrollo e implementación del nuevo Sistema Registral. □







## Sunarp lanza nuevos Cajeros Registrales Multiservicios

### Sunarp - CRM

Continuando con el objetivo de acercar los servicios registrales a la ciudadanía, la Sunarp presentó los nuevos Cajeros Registrales Multiservicios (CRM-Sunarp), módulos de auto atención que además de brindar múltiples servicios a los usuarios, facilitará su atención mediante un sistema rápido y amigable.

La instalación de estos módulos constituye una alternativa innovadora para acceder a la publicidad

registral, al ofrecer servicios muy requeridos por los usuarios de los Registros Públicos.

A través de los módulos CRM-Sunarp, se podrá imprimir al instante la Boleta Informativa del Registro de Propiedad Vehicular, documento que permite conocer el nombre del titular registral vigente, su domicilio, su documento de identidad, las características del vehículo (número de motor, número de chasis o serie, color, año de fabricación); así como

las afectaciones que tenga, tales como embargos, prendas, juicios, aviso de robo, prohibición de transferir y otros concernientes al rubro registral.

La Boleta Informativa es aceptada por las notarías en casos de transferencias de propiedad, por tratarse de publicidad registral estrictamente informativa, siendo uno de los documentos más requeridos por los usuarios de los Registros Públicos.

De la misma manera, los módulos CRM-Sunarp incluyen las siguientes opciones:

- ☑ Búsqueda en el Índice Nacional de Personas Jurídicas.
- ☑ Pago de un título liquidado.
- ☑ Impresión de las esquelos mediante la opción de consulta de títulos.
- ☑ Información de la Sunarp.
- ☑ Estado de títulos.
- ☑ Copia Informativa (Tomo, Ficha, Asiento electrónico).
- ☑ Pago de Copia Certificada.
- ☑ Recarga Virtual.

Este nuevo lanzamiento constituye un nuevo esfuerzo por acercar los servicios registrales al público, a través del uso de herramientas tecnológicas que facilitan y agilizan los trámites registrales.

Se espera que en un futuro próximo estos módulos puedan ofrecer otros servicios complementarios, así como estar a disposición de la ciudadanía -como una ventanilla de publicidad registral más- las 24 horas del día, los 365 días del año.

Los módulos CRM-Sunarp están ubicados en la Oficina Registral del Centro Comercial Plaza Lima Norte (cruce de Panamericana Norte y Av. Tomás Valle, Inde-

pendencia), la Oficina Receptora San Borja (Av. Aviación N° 3326, San Borja) y la Oficina de Bienes Muebles (Av. Javier Prado Este N° 183, San Isidro). La atención es en horario de oficina.

En los próximos meses, los módulos CRM-Sunarp comenzarán a operar en otras ciudades del interior del país. □







## Alerta Registral

# Felicitan campaña de Alerta Registral

Módulo itinerante de Alerta Registral alcanzó más de 20 mil suscripciones en Lima.

**G**ran aceptación tuvo la campaña itinerante del servicio gratuito de Alerta Registral que emprendió Sunarp en diferentes instituciones públicas y privadas por lo que en tan solo cuatro meses se han inscrito más de 20 mil ciudadanos.

En dicho periodo la referida campaña llegó al Congreso de la República, Banco Central de Re-

serva, Contraloría General de la República, Tribunal Constitucional, EsSalud, SBS, Ministerio de Vivienda, Petroperú, Municipalidad de Jesús María, Proinversión, Frecuencia Latina, Banco de Crédito del Perú, Panamericana Televisión, TV Perú, entre otros.

A continuación algunos testimonios que expresan la satisfacción de algunos usuarios al conocer el servicio de Alerta Registral. □



"Me ha parecido excelente, muy eficiente y muy rápido. Este servicio que ofrece la Sunarp ayuda a evitar que los ciudadanos pierdan sus propiedades por irregularidades y falsificaciones. Además gracias a este sistema he logrado proteger mi propiedad".

**Augusto Álvarez Rodrich**  
Director Periodístico - Frecuencia Latina

ta Registra

¿cómo puedes inscribirte  
nuestra web:



“Alerta Registral es un instrumento importante que nos permite tener la garantía y seguridad de nuestras propiedades”.

**Eduardo Andrés Mejía García**  
De Antecedentes Legislativos y Legislación Comparada del Congreso de la República.



“Me parece una excelente idea que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos venga a nuestra institución para ofrecernos este servicio gratuito que nos permite proteger nuestras propiedades. Es un valioso aporte”.

**Rosanita Tunjar**  
Especialista en Supervisión de la Sunass.



“Acabo de formalizar mi inscripción en registro de Alerta Registral, el cual me parece un servicio excelente y que debería ser difundido por toda la ciudadanía porque ayuda bastante a prevenir los fraudes y transferencias de propiedad. He logrado registrar un inmueble y vehículos sin ningún inconveniente y de manera rápida y sencilla”.

**Ricardo Litina Muñoz**  
Asesor jurídico del Congreso de la República.



"Este servicio es excelente. Me enteré por medio de mis amistades, a quienes les ha llegado automáticamente al teléfono alertas diciéndole que terceras personas estaban ingresando documentación sobre sus propiedades".

**Raúl Humberto Parra Benavides**  
Especialista administrativo del Congreso de la República.



"Me parece excelente que Sunarp nos alerte sobre algún fraude cuando terceras personas quieren apropiarse de nuestras propiedades, así podremos tomar acciones evitando complicaciones futuras".

**Pilar Cruz García**  
Especialista en tesorería de Osinerghin.



"El servicio recibido fue muy eficiente y rápido. Me parece que la campaña itinerante de Alerta Registral es un gran beneficio que da Sunarp a la ciudadanía, ayudando a reducir los riesgos de potenciales robos de propiedad".

**José Manuel Ortega**  
Administrador de Sistemas de la Información - Osinerghin.





Superintendente Nacional de los Registros Públicos, Mario Solari Zerpa:

## "Sunarp mira al futuro con una estrategia definida"

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos, Mario Solari Zerpa, sostuvo que la Sunarp se ha renovado completamente y ha dado un vuelco respecto a su esencia, vocación y de las metas que pretende lograr. "Es una institución que mira al futuro de manera más segura, más clara y con una estrategia definida".

Agregó que "en la Sunarp ha habido una introspección que nos ha permitido definir cuál es nuestra esencia y que ha hecho fortalecer nuestra vocación de servicio para volcarnos al ciudadano de una manera más consciente, coherente y humana".

**¿Cuáles fueron los principales escollos que encontró al asumir la dirección de la Sunarp y qué medidas tomó para afrontarlos?**

Al asumir la gestión hicimos un diagnóstico de cómo recibíamos la institución. Hubo varios pro-



blemas que luego se convirtieron en nuestros ejes de trabajo. Habían problemas de gestión, no había un rumbo claro, no habían líneas estratégicas a largo plazo, no había un liderazgo que pueda ser el hilo conductor de algunas políticas institucionales y no había mandos medios debidamente identificados y empoderados.

Tampoco teníamos un discurso en común, sino catorce distintos: uno por cada zona registral y otro de la sede central. En el aspecto tecnológico, encontramos que nuestros servicios estaban desactualizados, pues no habían sido renovados desde hacía nueve años.

En el aspecto interno, el personal estaba desmotivado al no existir liderazgo en nuestra institución. Eso repercutía en el servicio pues el personal no estaba alineado, no tenía un discurso común ni un paradigma claro.

Por último, como un eje transversal, el colaborador no era muy consciente de la importancia y la trascendencia de la institución. Yo siempre he visto a la Sunarp como una institución llamada a ser líder por su vocación y naturaleza.

El diagnóstico también ayudó a darle un nuevo para-

digma a la institución, ir al encuentro del ciudadano, el mismo que nos permitió desarrollar una serie de actividades en temas de gestión, informáticos, normativos y de inclusión social registral, etc.

### **¿Cómo definió los productos o servicios que requería la institución y qué impacto tuvieron?**

En base a ese diagnóstico y a las necesidades que encontramos la Sunarp se ha renovado completamente y ha dado un vuelco respecto de su esencia, vocación y de lo que se pretende lograr. Es una institución que ahora mira al futuro de manera más segura, más clara y con una estrategia definida.

### **¿Cómo ve a la Sunarp ahora en el aspecto tecnológico?**

Ahora la Sunarp está viviendo el futuro. No solo hemos cubierto la brecha de esos nueve años de atraso tecnológico sino que nos estamos proyectando hacia el futuro con una estrategia clara. El Sistema de Intermediación Digital (SID) está permitiendo hoy lo que aspirábamos hacer en un futuro próximo, donde la tecnología tiene que ser una herramienta del registrador y no un fin en sí mismo.

Con el SID, el Módulo Notario, con los nuevos servicios, -donde el común denominador es el aspecto tecnológico-, estamos entrando a lo que otras insti-





tuciones recién se están proyectando. Consideramos que estas herramientas tecnológicas no son solo útiles sino también necesarias para brindar un servicio más eficiente, más transparente, más humano y más predecible, valores que ahora son parte de la institución.

**El marco normativo ha sido una de las principales aristas en su gestión, ¿qué lo llevó a centrarse en esto?**

Primero el evidenciar que el registrador era el que estaba ausente de la gestión y, por lo tanto, también de la normativa, cuando es el principal beneficiario y el principal contribuyente por la valiosa experiencia que se ha generado en estos más de 20 años.

Cuando incluimos dentro del equipo de la gestión a los registradores, el marco normativo se identificó por su propio peso como una necesidad para fortalecer y cambiar. Ahora, es evidente que con la participación de muchos registradores no solo hemos redimensionado el valor de la función registral sino que la normativa ahora es más adecuada porque los registradores son los que mejor saben cuáles son las necesidades de los ciudadanos y de la entidad.

**¿Cuáles han sido los principales logros en lo que se refiere a la política de inclusión registral?**

En primer lugar, lo más importante para mí es cómo se ha logrado humanizar el servicio registral. Hemos hecho que la función registral sea más humana. El registrador ahora es más consciente que cuando califica un título que recibe sabe que detrás de ese papel hay una familia o personas que están a la expectativa que el registrador, a través de su calificación, se

vuelva un aliado del desarrollo de esas personas y familias.

Estos proyectos de inclusión registral, con el proyecto bandera que es Sunarp en tu Pueblo, sirvieron también para confirmar esa vocación de servicio.

**¿Cuáles cree que son los principales retos por venir en la institución?**

Tenemos varios retos así como proyectos importantes que los dejamos enmarcados y encaminados en materia tecnológica como es la IRCN (Inscripción Registral con Competencia Nacional) y el tema de digitalización de imágenes.

Tenemos que repensar muchos aspectos normativos en los cuales se nos ha convocado como es el tema catastral, minero, el tema de conflictos de tierras, seguir trabajando para que nuestra institución sea más transparente, más segura respecto de todas las amenazas que podamos tener no solo desde el punto de vista tecnológico sino también legal y, sobre todo, fortalecer las capacidades de nuestra institución desde el punto de vista humano, en la captación de personal adecuado para nuestra institución así como también fortalecer las capacidades de gestión de la institución.

**¿Con qué palabras resumiría estos cuatro años de gestión?**

Mucho sacrificio, humildad pero, sobre todo, un trabajo en equipo que reconforta porque hemos logrado que la Sunarp se redescubra, se reencontre y confirme su vocación de servicio y que todos los peruanos confíen en la Sunarp. □



El Registro es una herramienta que permite la inclusión social y el desarrollo del país, además de contribuir con la democracia y la gobernabilidad.



# "Hablemos Fácil con Sunarp" capta preferencias del público



*Exitoso espacio informativo producido por la Sunarp, se emite todos los miércoles por Radio Capital y los sábados por RPP.*

Con marcado éxito continúa el programa 'Hablemos Fácil con Sunarp', espacio informativo producido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) con el objetivo de sensibilizar e informar a la ciudadanía acerca de la importancia y los beneficios de registrar sus bienes y derechos en la Sunarp.

Desde su debut, el pasado 13 de abril, 'Hablemos Fácil con Sunarp' ha captado la atención de los oyentes, quienes sintonizan la radio a fin de conocer los beneficios de registrar nuestros bienes, los riesgos que acarrea el no hacerlo, los registros que administra la Sunarp, los mecanismos de seguridad implementados para prevenir los fraudes y estafas, los diversos trámites registrales, entre otros temas vinculados a la cultura registral.

De esta manera, se contribuye al posicionamiento de la Sunarp como la entidad que además de otorgar seguridad jurídica a los actos y derechos debidamente

inscritos por los ciudadanos a través de servicios de calidad, se preocupa por ofrecer a los ciudadanos la información y orientación necesaria para realizar sus trámites de manera efectiva.

Cabe señalar que una edición especial de 5 minutos de duración de 'Hablemos Fácil con Sunarp', se presenta todos los sábados a partir de las 12:55 horas por la señal de RPP. Asimismo, microprogramas de 30 segundos de extensión se emiten de lunes a viernes en distintos horarios, por las señales de RPP y Capital.





En todo el territorio nacional

## Medio millón de empresas ya están registradas en la Sunarp

La mayoría son sociedades anónimas y se encuentran en Lima, Arequipa, Chiclayo, Huancayo, Trujillo y Cusco.

Hasta el pasado 15 de mayo un total de 474 mil 341 empresas, a nivel nacional, estaban registradas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp, de las cuales, 6 mil 632 son medianas y pequeñas empresas inscritas a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp), con un capital que supera los 60 millones de soles.

Del total de empresas constituidas, un 56.17% son sociedades anónimas, un 33% empresas individuales de responsabilidad limitada, un 10.60% sociedades comerciales de responsabilidad limitada y un 0.23% sociedades civiles.

Además de Lima, donde hasta la fecha se encuentran registradas 264, 471 empresas, otras zonas regis-

trales donde se han inscrito un importante número de empresas y sociedades son: Arequipa (27,052), Chiclayo (26,636), Huancayo (26,149), Trujillo (22,759) y Cusco (21,005).

Solo en Lima se encuentran registradas 182,532 sociedades anónimas, así como 69,609 empresas individuales de responsabilidad limitada, 11,543 sociedades comerciales de responsabilidad limitada, y 787 sociedades civiles.

En lo que respecta al SID-Sunarp, el capital de las personas jurídicas constituidas mediante esta moderna plataforma supera los 60 millones de soles, lo que demuestra la confianza de los ciudadanos por seguir invirtiendo en nuestro país, incentivando de



esta manera el emprendedurismo y la formalidad.

### ¿Por qué es importante constituir una empresa?

Entre las razones por las cuales se recomienda constituir una empresa o persona jurídica figura la protección del patrimonio personal frente al patrimonio del negocio y sus riesgos, ya que al constituir una persona jurídica usted puede delimitar claramente cuál es el patrimonio que está sujeto a riesgo.

Además obtiene mayor credibilidad y presencia en el mercado. Recuerde que las personas prefieren hacer negocios con empresas constituidas formalmente por una percepción de permanencia en el tiempo.

También tendrá mayor acceso a productos bancarios y créditos especiales para personas jurídicas, contará con ventajas tributarias y la privacidad relativa que le dará mayor seguridad. Además podrá contar con la regulación interna del gobierno corporativo de la persona jurídica.

El constituir una empresa evita los riesgos que pue-

den sobrevenir como consecuencia de cualquier incapacidad o incluso muerte de los socios, dado que la sociedad tiene existencia más allá de la situación de los socios.

Ofrece además mayor control sobre las decisiones que se tomen en el negocio, ya que al tener una sociedad constituida se evita el riesgo que alguno de los socios tome decisiones unilaterales que afecten al negocio.

Cuando lo decida obtendrá una fácil transferencia de la propiedad porque al constituir una sociedad usted puede transferir fácilmente toda la unidad del negocio con la simple transferencia de sus participaciones en la sociedad.

Además contará con una mejor estrategia de salida del negocio ya que el tener constituida una persona jurídica le dará mayor facilidad para liquidar la sociedad, disolverla o si prefiere, venderla.

También podrá contratar con el Estado, uno de los más importantes clientes del mercado. □





# Encauzamiento del procedimiento registral

Dr. José Romero Asenjo (\*)



**E**n el procedimiento de inscripción registral, es un tema recurrente la tacha de títulos por falta de competencia. Sin embargo, no existen criterios uniformes como consecuencia de la tacha del título sobre los siguientes extremos. ¿El Registrador Público debe encauzar el procedimiento registral, de oficio?, ¿Se debe cobrar derechos de calificación registral?, ¿Se debe cobrar derechos por mensajería registral?, ¿Los derechos cobrados al momento de la presentación del título, deben ser tomados en cuenta en el título que se genera como consecuencia del encauzamiento?

Este artículo busca dar respuesta a las interrogantes formuladas, a fin de poner en discusión lo planteado y lograr uniformizar criterios en aras de lograr la predictibilidad de las decisiones en sede registral.

Cuando se presenta un título a una oficina registral incompetente, el Registrador Público tachará el título por falta de competencia.

A continuación daremos respuestas a las interrogantes planteadas:

## ¿El Registrador Público debe encauzar el procedimiento registral de oficio?

El artículo 75 de la Ley 27444, establece como deber de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, "encauzar de oficio el procedimiento cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".

Del texto legal citado se desprende que es deber de toda autoridad (Registrador Público o Vocales del Tribunal Registral) encauzar de oficio el procedimiento registral, ello implica tachar el título y encauzarlo a la Oficina Registral Competente, generándose para ello un nuevo título, en aras de salvaguardar el Principio de Prioridad regulado en el artículo 2016 del Código Civil, La "prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro".

### ¿Se debe cobrar derechos de calificación registral?

Considero que no, por cuanto la calificación registral la hace quien no tiene competencia. "(...) Para que un acto administrativo sea válido debe dictarlo el órgano competente. Por otra parte, el órgano que debe dictar el acto se encuentra precisado en las normas atributivas de las competencias administrativas (...)". La única competencia que tiene por ley el Registrador Público es la de tachar el título por haberse generado el asiento de presentación en una oficina registral distinta a la competente.

Cabe hacernos las siguientes interrogantes: ¿presentación del título a cualquier oficina o a la oficina competente?, ¿existió realmente calificación del título?, ¿se realizó una búsqueda de antecedentes registrales? Todos aquellos conceptos que incluyen los derechos de calificación son previos a la inscripción. En el presente caso no son previos a la inscripción porque el título no podrá inscribirse por adolecer de un requisito de validez del acto administrativo (criterio de competencia), de acuerdo a lo previsto en el artículo 3 de la Ley 27444.

La única competencia que tiene por ley el Registrador Público es la de tachar el título por haberse generado el asiento de presentación en una oficina registral distinta a la competente.

### A fin de cobrar derechos de calificación:

-La presentación del título tendría que haberse realizado en la oficina de destino (oficina registral competente para atender las solicitudes de inscripción recibidas en la oficina receptora). Cosa que no sucede en el presente caso por cuanto se generó el título a una oficina incompetente.

-Tendría que haberse realizado la calificación del título. No hubo calificación por cuanto el Registrador Público que ve el título la única competencia que tiene por ley es la de tachar el título por falta de competencia.

-Tendría que haberse realizado la búsqueda de los antecedentes registrales. De una lectura somera del título es posible determinar que el bien mueble o inmueble, o la persona natural o jurídica no se encuentra inscrito en la oficina registral respectiva.

De acuerdo a la norma II del Título Preliminar del TUO del Código Tributario, establece que "(...) c. Tasa: Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente

(...)" y que las tasas, entre otras, pueden ser: (...)

2. Derechos: Son tasas que se pagan por la prestación de un servicio público (...). Entonces los derechos de calificación que se cobran en el procedimiento registral deben estar basados en criterios objetivos, como lo es la prestación del servicio público y en base al principio de razonabilidad.

### ¿Se debe cobrar derechos por mensajería registral?

De acuerdo a la Directiva sobre normas que regulan el servicio registral de Competencia Nacional para otorgar prioridad registral y su aplicación para trámites de oficinas receptoras y de destino, aprobado por Resolución N° 330-2004-SUNARP-SN, el capítulo V, regula las TASAS REGISTRALES.

### Cobro de tasas por mensajería registral:

La Oficina Receptora, al momento de la presentación del título, preliquidará y cobrará el total de derechos registrales que correspondan por el servicio solicitado, además de la tasa de mensajería registral, por cada envío de documentación vía correo certificado, desde esta a la Oficina de Destino y viceversa.

¿Qué entendemos por oficina de destino?, la directiva antes citada define a la Oficina de Destino, como "aquella Oficina Registral competente para atender las solicitudes de inscripción recibidas en la Oficina Receptora".

A modo de conclusión se puede señalar que en todo procedimiento de inscripción registral cuando se tacha el título por falta de competencia, se debe encauzar de oficio el procedimiento registral. Cuando se tacha un título por falta de competencia, no se debería cobrar derechos de calificación registral, por cuanto el Registrador Público no tiene competencia para ello.

Además, el Registrador Público competente solo liquidará el título por mensajería registral, en el supuesto que el usuario no haya pagado dicha tasa en la presentación del título originariamente. Los derechos cobrados al momento de la presentación del título, deben ser tomados en cuenta en el título que se genera como consecuencia del encauzamiento. □

(\*) Las opiniones vertidas en este artículo son de exclusiva responsabilidad del autor.



# sunarp

## en tu Pueblo

**En lo que va del año ha beneficiado a 13,556 personas a nivel nacional.**



**G**racias al desarrollo del programa de inclusión registral Sunarp en tu Pueblo, del 1 de enero al 6 de junio pasado un total de trece mil 556 pobladores que viven en zonas de pobreza y extrema pobreza se han visto favorecidos con los beneficios que otorga el Registro. Mediante este programa, la Sunarp busca brindar formalidad a distritos o localidades en donde no existe la presencia permanente de una oficina registral.

El principal beneficio que el Registro ofrece a los pobladores que participan de las ediciones de "Sunarp en tu Pueblo" es el de brindar seguridad legal sobre sus propiedades y bienes. Propiedad que, al estar registrada, puede ser utilizada como garantía para conseguir un crédito de una entidad bancaria.

Los objetivos del programa son los de brindar información rápida, efectiva y personalizada de los servicios de orientación, publicidad e inscripción registral para poder así fomentar el conocimiento de los servicios registrales para que los ciudadanos de menores recursos puedan conocerlos e ingresar a la formalidad.

Durante el mes de mayo las zonas registrales de Piura, Pucallpa, Huaraz, Cusco y Tacna realizaron este programa de inclusión registral. En el distrito piurano de La Arena se atendieron a 234 participantes. En la provincia de Padre Abad (Ucayali) participaron 530 personas; mientras que en el distrito de Cáceres del Perú (provincia del Santa-Áncash) se atendió a 453 participantes.





*Huancabamba recibió la visita de las brigadas registrales.*

Por su parte, la Zona Registral N° X – Sede Cusco realizó el programa Sunarp en tu Pueblo en el distrito de Quiquijana, en la provincia de Quispicanchis, donde convocó a 653 participantes. Finalmente, en el distrito de Ciudad Nueva, en Tacna, se atendió a 766 personas.

### **Brigadas registrales**

De otra parte, prosiguiendo con su política de acercar sus servicios a los ciudadanos y explicarles, casa por casa, los beneficios de registrar sus propiedades, las 'Brigadas Registrales' de la Sunarp recorrieron diversos puntos del país para cumplir con esta importante tarea.

En el mes de mayo las Zonas Registrales de Piura, Chiclayo, Lima, Trujillo, Pucallpa, Huancayo, Cusco, Ica, Arequipa y Tacna, organizaron este importante programa en los diferentes distritos de su jurisdicción territorial.

En total los brigadistas de la Sunarp visitaron, desde el 1 de enero al 6 de junio pasado, 8 mil 477 viviendas, 2 mil 496 locales comerciales y se entrevistaron con 9 mil 492 transeúntes, quienes recibieron la visita del personal de la Sunarp llevándoles el servicio de orientación y capacitación sobre trámites registrales.



*En la provincia de Padre Abad (Ucayali) participaron 530 personas.*

# DATOS

## Son 324

Este es el número de eventos realizados hasta el pasado 13 de junio, en el marco del programa de inclusión registral Sunarp te Capacita. A estas actividades, realizadas por todas las Zonas Registrales de la Sunarp, a nivel nacional, concurrieron un total de 6 mil 233 participantes.

## Talleres OSB

Un total de mil 823 participantes concurrieron a las 41 ediciones de nuestro programa de inclusión registral Sunarp Talleres OSB, realizadas hasta el pasado 13 de junio. Estas actividades se llevaron a cabo en 17 departamentos del territorio nacional y concitaron el interés de la ciudadanía.

## Sunarp te Educa

Un total de 3 mil 892 estudiantes de colegios, institutos superiores y universidades han participado en las diferentes actividades realizadas dentro del programa de inclusión registral Sunarp te Educa, del 1 de enero hasta el pasado 13 de junio. Esta actividad se ha realizado en 16 departamentos de nuestro país.

## Comunidades campesinas

Son 15 los talleres para Comunidades Campesinas que han organizado las zonas registrales de Piura, Moyobamba, Huaraz, Huancayo, Cusco y Tacna, del 1 de enero al 13 de junio del presente año. A ellos concurrieron 872 representantes de dichas comunidades ávidos de conocer los trámites para su inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

# TIPS

## Registre los cambios

No olvide que si ha decidido realizar cambios al color, motor, tipo de combustible o cualquier otra particularidad de su automóvil, deberá registrar necesariamente ese cambio en los Registros Públicos. Como se sabe, circular con características diferentes a las señaladas en la Tarjeta de Identificación Vehicular (TIV) constituye una infracción.

## Reserva de nombre

Antes de inscribir una empresa se recomienda realizar una reserva de nombre. No es un trámite obligatorio para la constitución, pero sí es altamente recomendable, para evitar observaciones del Registro así como gastos notariales adicionales porque el nombre ya esté registrado o concedido a favor de otra persona.

## Inscriba su construcción

Recuerde que debe declarar ante la ley toda construcción o ampliación que haga en su casa. Esto es la llamada Declaratoria de Fábrica, que le permitirá luego poder independizar la construcción. A partir de ese momento podrá vender por ejemplo su tercer piso, con o sin aires, dependiendo de cómo esté inscrito el predio. Eso permitirá una venta más rápida y su propiedad se valorizará más por estar saneada.

## ¿Viaja al extranjero?

Si hará un viaje al exterior por un tiempo prolongado y no tiene en mente vender su casa, recuerde que puede tramitar la inmovilización temporal de la partida registral de su predio hasta por un periodo de diez años. Esto impedirá que se pueda inscribir cualquier trámite sobre la partida registral en mención.



**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos



protegemos lo que tanto te costó

**Hablemos  
Fácil** CON

**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos



Todos los **miércoles**  
a las **12:45 p.m.** vía

**CAPITAL**

TV

RADIO

WEB

Espacio informativo que permite orientar a la ciudadanía acerca de  
la importancia y los beneficios de registrar sus bienes y derechos.

Mira todas las entrevistas en:



/ **Hablemos Fácil Con Sunarp**

**www.sunarp.gob.pe**

  
Ministerio de Justicia  
y Derechos Humanos

  
**PERU** PROGRESO  
PARA TODOS



Escanea el código QR y descubre  
nuestros servicios gratuitos.

Central de atención al ciudadano SUNARP: 0800-27164 (línea gratuita) / consultas@sunarp.gob.pe







# ¡CREA TU EMPRESA YA!

## DESDE EL

**SID**  
**sunarp**



Gracias al SID (Sistema de Intermediación Digital) de la Sunarp ahora puedes crear tu Mype con total seguridad.

Ingresa a **[www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)** y luego solo tienes que ir a firmar a una notaría afiliada.

**¡Y desde el SID de la Sunarp también puedes registrar poderes!**