

ENFOQUE REGISTRAL

REVISTA INSTITUCIONAL
N° 29



03

ENTIDADES QUE
PROGRESAN E
INNOVAN ESTÁN
VINCULADAS
A TEMAS
TECNOLÓGICOS

05

¿FE PÚBLICA EN
DUPLICIDAD DE
PARTIDAS?

07

SUNARP
ES MÁS QUE
UN REGISTRO



Página
03

**ENTIDADES QUE
PROGRESAN E
INNOVAN ESTÁN
VINCULADAS A TEMAS
TECNOLÓGICOS**

Página
06

**¿FE PÚBLICA EN
DUPLICIDAD DE
PARTIDAS?**

Página
07

**SUNARP ES MÁS
QUE UN REGISTRO**

Página
10

**PROBLEMAS
TECNOLÓGICOS EN LOS
ACTOS DE DISPOSICIÓN
Y EMISIÓN DE LAS
VIGENCIAS DE PODER
EN EL REGISTRO DE
PERSONAS JURÍDICAS**

29 Edición

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

Editado por:

**Oficina General de Comunicaciones
de la Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - Sunarp**
Av. Primavera N° 1878 - Santiago de Surco

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

PRESENTACIÓN

Sunarp al servicio del ciudadano

Una de las principales preocupaciones de la Sunarp radica en fortalecer la gestión de calidad que nos permite brindar servicios registrales de excelencia para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios. Por ello, nuestros esfuerzos se centran en mejorar permanentemente los procesos y productos registrales.

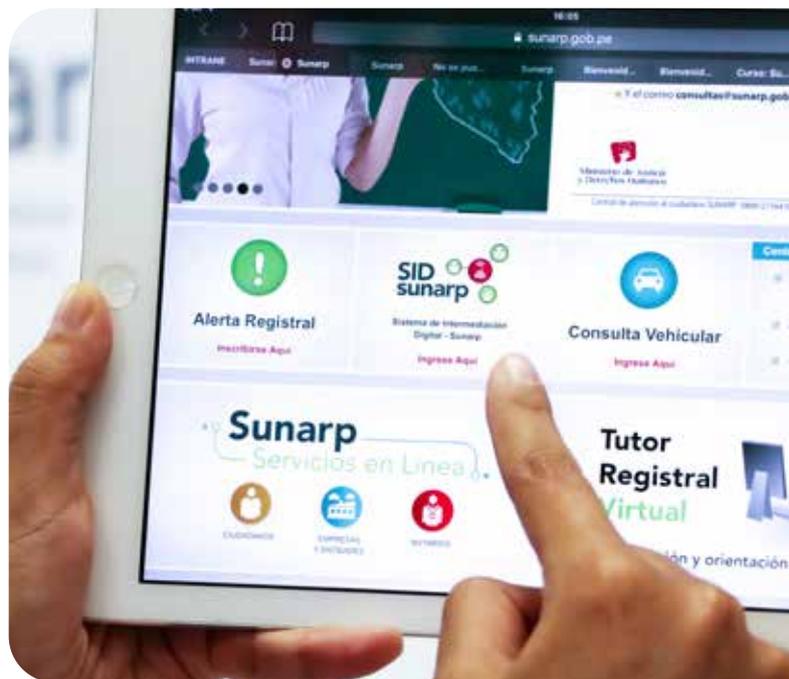
Así, en el marco de la mejora continua de los servicios registrales, el Ing. Mario Elizarbe Hoyos, jefe de la Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sunarp, señala que para nuestra institución “el empleo de la tecnología es vital e indispensable, tanto para la gestión interna, como para los servicios que brindamos a los ciudadanos. La tecnología nos permite simplificar los procesos, mejorar los tiempos de atención así como también optimizar nuestros recursos”.

En la presente edición, un Registrador de la Sunarp analiza los problemas tecnológicos en los actos de disposición y emisión de las vigencias de poder en el Registro de Personas Jurídicas y propone alternativas de solución.

Además, el experto en derecho registral, Martín Mejorada, escribe sobre “¿Fe pública en duplicidad de partidas?”, artículo en el que analiza la casación N° 9706-2017-Lima Sur que resuelve un reclamo de “mejor derecho de propiedad” respecto a dos predios registrados.

Finalmente, la Jefe de la Zona Registral N° IV – Sede Pucallpa, Carmen Sandoval Pinto, realza el rol de la Sunarp como una entidad que aporta a la identidad de los pueblos, revalorando su historia y que promueve la inscripción de derechos, especialmente de los ciudadanos y ciudadanas con los que se debe reducir una mayor brecha de desigualdad.

03



Mario Elizarbe, jefe de la Oficina General de Tecnologías de la Información de la Sunarp:

“ENTIDADES QUE PROGRESAN E INNOVAN ESTÁN VINCULADAS A TEMAS TECNOLÓGICOS”

El jefe de la Oficina General de Tecnologías de la Información de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), Ing. Mario Elizarbe Hoyos sostuvo que “todas las entidades que progresan e innovan están vinculadas a temas tecnológicos”. Agregó que “es por ello que en la actual gestión de la Sunarp se está dando mucho énfasis en productos tecnológicos destinados a los ciudadanos y hacia la gestión interna”.

Ingeniero de sistemas colegiado, con estudios de MBA y especialización en proyectos de

tecnología, Elizarbe Hoyos señala además que “la meta es llevar a un formato virtual todo aquello que requiera un documento físico, así como optimizar y automatizar los procesos necesarios para que el ciudadano no tenga que acercarse a las oficinas de la institución”.

1.- ¿Qué tan importante es para la Sunarp el uso de la tecnología?

Para la Sunarp el empleo de la tecnología es vital e indispensable, tanto para la gestión interna, como para los servicios que brindamos a los ciudadanos. La tecnología nos

permite simplificar los procesos, mejorar los tiempos de atención así como también optimizar nuestros recursos.

2.- ¿Qué nuevos productos vienen desarrollando para agilizar los trámites registrales?

Siempre pensando en hacer más fáciles los trámites y servicios para el ciudadano la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos desarrollará en el corto y mediano plazo productos, en su mayoría virtuales. La finalidad

es dar celeridad, seguridad y transparencia a los servicios que generamos para el público usuario. Estos son los siguientes:

- ✔ Sistema de Seguimiento de títulos: SÍGUELO.
- ✔ Plataforma de Productividad Registral.
- ✔ Buzón registral.
- ✔ Chat automático.
- ✔ Nueva Alerta Registral.
- ✔ Emisión de Publicidad de títulos archivados con valor legal.
- ✔ Formulario virtual de solicitud de publicidad.
- ✔ Sistema Publicidad Registral Nacional (SPRN).
- ✔ Tótem registral multiservicios.
- ✔ Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica (TIVE).

- ✔ Reserva de nombre (razón social) automatizada.
- ✔ Línea de producción de documentos digitales.

3.- ¿Cómo responden los usuarios ante la automatización de los trámites y servicios registrales?

En su mayoría, de forma positiva, sin embargo, nos debemos enfocar en el segmento de usuarios que aún tienen dificultades en adaptarse a la tecnología, a través de campañas de orientación y manuales que faciliten su uso y experiencia.

4.- Aún es importante el número de usuarios que desconfían de los trámites virtuales. ¿Cómo revertir esta situación?

Debemos realizar mucha difusión y sensibilización para que los usuarios puedan ir familiarizándose con todos los servicios y productos que se van lanzando. Se debe hacer un seguimiento constante para recibir un feedback adecuado y realizar los ajustes pertinentes.

5.- ¿Cómo se les puede garantizar la

autenticidad de los certificados que se emiten virtualmente?

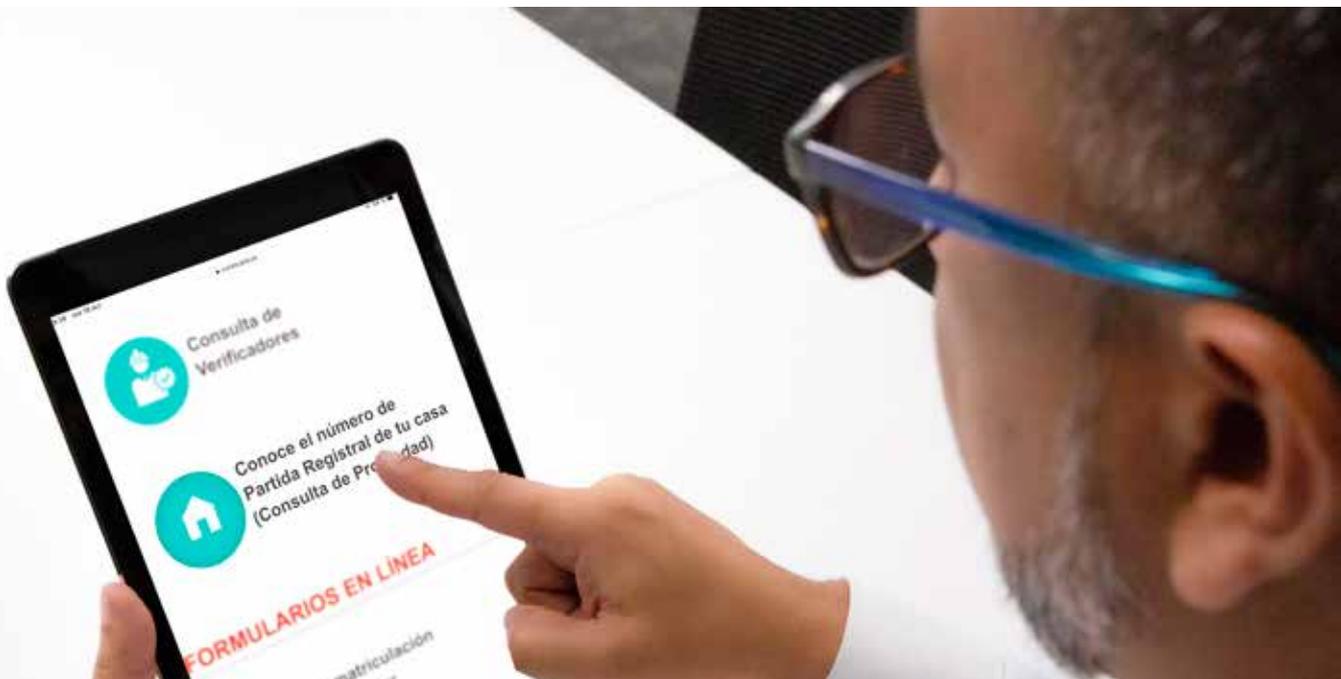
Con un mecanismo de verificación es el QR (Quick response), que vincula un documento emitido con una ruta (URL) institucional, desde donde se puede verificar la veracidad del documento.

6.- ¿Considera que el futuro del Registro está muy ligado a la tecnología?

Tiene que estarlo. Todas las entidades que progresan e innovan están vinculadas a temas tecnológicos. Es por ello que en esta gestión se está dando mucho énfasis en productos tecnológicos destinados a los ciudadanos y hacia la gestión interna.

7.- ¿Es una meta para la Sunarp que los usuarios ya no tengan que acercarse a las oficinas de Sunarp?

Por supuesto. La meta es llevar a un formato virtual todo aquello que requiera un documento físico, así como optimizar y automatizar los procesos necesarios para que el ciudadano no tenga que acercarse a las oficinas de la institución.



05



¿FE PÚBLICA EN DUPLICIDAD DE PARTIDAS?

Martín Mejorada, socio fundador del Estudio Mejorada Abogados.
Profesor de Derecho Civil.

El 2 de enero se publicó la Casación N° 9706-2017-Lima Sur que resuelve un reclamo de “mejor derecho de propiedad” respecto a dos predios registrados, favoreciendo al que cuenta con área y linderos inscritos con precisión, por encima del otro cuyo folio presenta incoherencia entre el área inscrita y sus linderos (el perímetro inscrito da un área mayor a la que se consigna en el asiento). Se trata de una decisión, en mayoría, expedida por la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema.

Una disputa entre títulos inscritos es igual a “superposición de partidas”. La superposición surge,

entre otros, por las imperfecciones de los documentos antiguos donde la descripción de linderos o el área del polígono son imprecisos, erróneos o incluso ausentes. En estas circunstancias, pese a que un derecho ya está anotado, aparece otro incompatible que también se inscribe. Ante esto, el proceso mal llamado “mejor derecho” deslinda a quién corresponde realmente el dominio, para lo cual se examinan técnicamente los títulos y documentos confrontados.

En estas circunstancias debe prevalecer el título válido y eficaz, es decir, aquél que proviene de actos jurídicos sin reparos y que han logrado el efecto traslativo del bien, lo cual usualmente

recae en el más antiguo. Si el título inscrito en segundo lugar se superpone con el primero, sin que medie tracto o relación entre uno y otro, implica que el segundo es ineficaz (quien lo otorgó carecía del derecho), salvo que provenga de una fuente demoleadora como la usucapión o la expropiación que no requieren tracto y arrasan con todo. En el caso que comento, el título más reciente fue inmatriculado por el Estado porque creyó que el bien no tenía dueño, y luego lo transfirió a un tercero. La contraparte exhibió documentos más remotos, con linderos correctos, pero con fallo en el área consignada. Según se aprecia de la sentencia publicada,

la incoherencia entre los linderos y el área se evidencia de la propia lectura del título y su contraste con la realidad.

La Sala Constitucional genera incertidumbre en dos aspectos fundamentales, teniendo en cuenta pronunciamientos previos de las salas civiles de la misma Corte. El colegiado renuncia a examinar el detalle técnico del título más antiguo, por el solo hecho que el área incorrecta consignada en el Registro había permanecido así por varias décadas, sin que el propietario pidiera su corrección, creando aquí una suerte de renuncia al derecho por virtud del silencio o la inacción. ¿Acaso existe un plazo o término para esclarecer los errores de información registral? En realidad, mientras el dueño mantenga el dominio jurídico del bien puede pedir que sus documentos se interpreten correctamente, sea para defender el título ante un tercero ("mejor derecho de propiedad") o acaso para corregir las imprecisiones del papel (rectificación de área). Estos pedidos no están sometidos a plazo ya que forman parte del carácter perpetuo del dominio

(artículo 927 del Código Civil).

Lo más delicado es que la Corte favorece al título más reciente empleando el principio de fe pública registral. La Sala entiende que el último adquirente, quien recibió del Estado, lo hizo con base en la partida inscrita por su enajenante y no tenía cómo saber de las incorrecciones del título más antiguo. La verdad es que bajo la presunción de que todos conocemos las inscripciones (artículo 2012 del Código Civil), aun en casos de superposición de partidas, el segundo siempre sabe del primero y el primero del segundo. El conocimiento comprende el detalle de cada folio y su comparación con la realidad, así se construye la buena fe.

Así pues, para resolver casos de duplicidad no podemos aplicar la buena fe registral. En primer lugar, porque nadie podría alegar el desconocimiento de la otra partida, y segundo porque aun si omitiéramos la presunción legal y atendiéramos a la real ignorancia (buena fe), más de uno podría atribuirse dicha condición y reclamar el derecho, por tanto, no se resolvería nada. La cuestión no

pasa por los principios registrales sino por el examen de cada título, desentrañando defectos materiales, validez y eficacia, es decir disipando las dudas sobre el alcance material del bien, y si este se originó lícitamente en quien decía tener la propiedad. En el caso que ocupa estas líneas, se presume que el adquirente de segundo lugar sabía que el título primeramente inscrito presentaba un error en el área y que sus linderos revelaban un polígono mayor. Puede que en la realidad el Estado y su adquirente no supieran este detalle, pero la presunción legal no tiene excepciones.

Con esta decisión, más allá de la violación al debido proceso que implica omitir del examen ciertos componentes del título, se genera una confusión que impacta negativamente el mercado. ¿Los adquirentes debemos o no preocuparnos por las superposiciones? ¿Basta que nuestro título esté en coordenadas UTM para ser preferido, aunque no sea el más antiguo? Urge un pleno civil sobre esta materia para unificar criterios y dar verdadera seguridad a las operaciones económicas.



07

Carmen Sandoval Pinto
Jefe de la Zona Registral
N° IV – Sede Iquitos.



SUNARP: MÁS QUE UN REGISTRO

La Sunarp está cercana a cumplir veinticinco años de vida institucional en octubre próximo y nada describe mejor todo este tiempo como la idea de que somos más que un sistema integrado de registros jurídicos.

En la Zona Registral N° IV - Sede Iquitos consideramos que somos integrantes de una entidad eficiente, honesta y moderna, pero que además somos parte de la historia de nuestros pueblos y contribuimos al desarrollo económico social de los ciudadanos y ciudadanas de la región amazónica, a través de acciones de inclusión social que no solo quedan en la difusión de los servicios sino que promueven la consolidación de sus derechos.

» Somos parte de la historia

El 23 de enero de 2019, se declaró al Tomo I del Libro Diario de la Oficina Registral de Loreto (hoy Iquitos) como Bien Patrimonio Cultural de la Nación, a través de la Resolución Viceministerial N° 007-2019-VMPCIC-MC. En él se hallan anotaciones de las transacciones económicas sobre inmuebles realizadas, principalmente, en la ciudad de Loreto entre 1897 y 1906. Las mismas dan cuenta de la intensa actividad económica a consecuencia del comercio del caucho y de la tan variada inmigración que se tuvo en ese periodo de tiempo.

La Zona Registral tiene dos objetivos con la declaración obtenida. El primero objetivo, que viene desarrollándose, es el otorgamiento de exposiciones y visitas guiadas sobre el Tomo I del Libro Diario para que se valore la historia de la ciudad inscrita en el Archivo Registral; por lo que, busca ofrecer un lugar de exposición permanente en el que, sumado a fotografías, testimonios y artículos de la época puedan servir de "Centro de Interpretación", al servicio de la cultura y del turismo de la región.

El segundo objetivo, igual de ambicioso, es obtener la declaración del Tomo I del Libro

Diario como Patrimonio de la Humanidad declarado por la UNESCO, para cuyo efecto debe presentarse la postulación ante dicha entidad en el presente año.

» Más allá de la difusión de nuestros servicios

El necesario entendimiento del castellano aunado a la formalidad establecida en normas de mayor jerarquía a nuestra normativa institucional, dificulta muchas veces el acceso al Registro de los actos de las Comunidades Nativas. De ahí que se viene brindando talleres de regularización de Juntas Directivas de Comunidades Nativas cuya diferencia radica en que se trabaja con libros padrones de comuneros y de actas, así como con los representantes de las comunidades.

En el taller se busca una solución de acuerdo a la problemática de la comunidad, ya sea la necesidad de inscripción de su reconocimiento y su estatuto, de regularizar un periodo de una Junta Directiva o más de un periodo. Por lo que, se ha iniciado el trabajo con la

provincia fronteriza de Mariscal Ramón Castilla, más se tiene programado para el próximo mes, el trabajo conjunto con Petroperu para asistir con un Taller a las Comunidades Nativas ubicadas en su zona de incidencia en la provincia de Maynas.

El objetivo es que nuestras acciones de inclusión registral, entiéndase Sunarp Emprendedor, Sunarp te Capacita, entre otros, comprendan actividades de trabajo conjunto de participantes y expositores para conducir a la mejor preparación de la presentación de un título.

» Promover nuestros servicios es coordinar

La convivencia en la región amazónica es una realidad. Es por esa razón que se realizó un Registrón Informativo temático, solo para la difusión del Registro de Unión de Hecho. Como resultado de dicha acción de inclusión social se percibió que existe un real interés en los ciudadanos y ciudadanas por formalizar sus derechos sobre el patrimonio generado en

pareja, ya sea a través del vínculo matrimonial u otra opción como es la inscripción de la declaración de unión de hecho.

Con dicha motivación se inició las coordinaciones con notarios públicos locales y autoridades de Gobiernos Locales dispuestos a emprender acciones conjuntas con Sunarp gracias a las cuales se pueda facilitar no solo la inscripción registral, sino que también se facilite la declaración de la unión de hecho, a un menor costo y de forma más sencilla. Esta primera experiencia se ha planificado para el próximo mes de julio.

» Conclusión

En suma, el enfoque de la Zona Registral N° IV - Sede Iquitos es que somos más que un Registro. Somos una entidad que aporta a la identidad de los pueblos, revalorando su historia y que promueve la inscripción de derechos, especialmente de los ciudadanos y ciudadanas con los que se debe reducir una mayor brecha de desigualdad.



09

Jesús David Vásquez Vidal
 Registrador público de la
 Zona Registral
 N° XI – Sede Ica.

PROBLEMAS TECNOLÓGICOS EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y EMISIÓN DE LAS VIGENCIAS DE PODER EN EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS (*)

Las finalidades que históricamente han cumplido los registros mercantiles son: (1) publicitar formalmente la existencia de la persona jurídica, (2) legitimar a las personas físicas que conformarán sus órganos y asumirán su representación; y, (3) determinar los alcances de la responsabilidad que la entidad jurídica deberá asumir por los actos jurídicos celebrados por sus representantes.

Un registro que encuentra su sino en la contratación y, particularmente, en la legitimación que otorga a determinadas personas para que puedan actuar eficazmente en la celebración de los más diversos negocios jurídicos en los que la persona jurídica tenga que intervenir para cumplir con sus propósitos u objetivos.

Lo importante, en este punto, es determinar cómo la tecnología actual puede servir a los principales fines que se han encomendado a este tipo especial de registro jurídico y si el sistema informático que se ha implementado actualmente para su administración, llega a cumplirlos. Solo de esta manera, este singular Registro Jurídico, cumplirá su objetivo de aportar

la máxima seguridad jurídica a las transacciones. Con este propósito, a través de este ensayo he identificado algunos problemas tecnológicos de los que adolece actualmente el sistema informático implementado para administrar el RPJ, así como también he esbozado las propuestas de solución a tal problemática.

» Problemas vinculados al RPJ y las deficiencias del Sistema Informático Registral - SIR:

1.1. La calificación registral de actos de disposición realizados por personas jurídicas cuyas partidas electrónicas son voluminosas.

Para la calificación de los actos de disposición celebrados por personas jurídicas, el registrador público tiene que verificar que la persona física que las representa cuente con facultades suficientes y vigentes que le permitan llevar a cabo eficazmente dicho acto. Para tal efecto, normalmente se recurre a la partida registral de la persona jurídica para realizar dicha verificación.

Sin embargo, existen partidas

electrónicas de personas jurídicas que tienen una cantidad extensa de páginas o folios. Como por ejemplo las que pertenecen a las empresas del sistema financiero, las cuales están integradas por más de miles de páginas, en las cuales se distribuyen toda clase de asientos registrales, pero en su mayoría se encuentran registrados nombramientos y revocaciones de cientos de representantes, cuyas facultades se ejercen además en función a estructuras de poderes complejas que han sufrido múltiples modificaciones. A esta clase de partidas puede denominarseles voluminosas (por cantidad de folios) y complejas (por la forma como se ejercitan los poderes).

El problema de estas partidas complejas y voluminosas consiste en que la designación de un representante puede estar en un asiento de inscripción que obra, por ejemplo, en la página 500, mientras que su revocación puede estar 500, 1000 o 2000 páginas después, en medio de otros cientos de actos inscritos, tales como nuevos otorgamientos de poder, revocaciones, estructuras de poderes, etc. por lo que, si un registrador público califica un acto

de disposición celebrado por el representante de un banco deberá, no solamente encontrar el asiento de inscripción del poder, sino revisar manualmente cada una de las miles de páginas restantes que componen la partida.

Este trabajo de visualización de cada una de las páginas de la voluminosa partida registral puede llevar varias horas de trabajo -hasta días enteros-, consumiendo valioso tiempo en todas las oficinas registrales que integran el Sistema Registral a nivel nacional, las mismas que se gastan haciendo el mismo trabajo múltiples veces. Teniendo en cuenta que, en el caso de las empresas del sistema financiero (bancos), así como cualquier otra persona jurídica, pueden realizar sus actividades a lo largo de todo el territorio nacional.

1.2. El problema se extiende a los servicios de publicidad registral indirecta: El certificado compendioso de vigencia de poder de una persona jurídica

Cuando una partida registral es voluminosa y compleja, en los términos en los cuales lo hemos explicado, la lectura de los asientos de inscripción como un servicio de publicidad directa resulta inadecuado, ya que, en las pocas horas que podría visualizarlos un usuario, le sería materialmente imposible revisar íntegramente toda la partida. Por esta razón, normalmente los usuarios solicitan un Certificado Compendioso de Vigencia de Poder del representante de la PJ que celebrará el acto que es de su interés.

En este caso, el certificador se enfrentará al mismo problema de revisar toda la partida registral, manualmente, o recurrir a su propia experiencia práctica. Esto es, a la información que haya recopilado a través de tiempo mediante solicitudes anteriores de vigencia de poder. Un trabajo artesanal, falible y, sobre todo, repetitivo y que consume valiosas horas de trabajo.

Sin embargo, aun cuando la vigencia de poder haya sido emitida correctamente, esta puede quedar

desactualizada inmediatamente, ya que existe el riesgo que ingrese al diario del registro una revocación o modificación del poder cuya vigencia ha sido emitida.

Esto sucede, precisamente, porque el certificado compendioso se expide en un instrumento físico o electrónico que queda absolutamente desconectado de la partida electrónica de la persona jurídica, por lo que, si la información contenida en el registro se altera dicho instrumento queda expuesto al peligro de la permanente caducidad.

» Propuestas para mejorar la calidad y la seguridad jurídica de los servicios registrales vinculados al RPJ

2.1. La implementación de anotaciones marginales dinámicas en la partida electrónica de la PJ

La solución para el problema descrito en el numeral "1.1." es implementar la posibilidad de realizar una anotación marginal adicional en los bordes de la página donde se encuentra el asiento registral que sufre la modificación, anulación o revocación, sin alterar el contenido del asiento registral del acto inscrito que obviamente es intangible.

En otras palabras, debe crearse la posibilidad tecnológica de incorporar al margen de cada página que compone una partida, un asiento de inscripción de anotación marginal, que permita al registrador público, de manera muy sintética, dejar una indicación de que el acto ha sido alterado páginas más adelante, como, por ejemplo, la siguiente indicación: "Revocación del poder de María Patricia Mendoza Franco según obra en el As. E00017 página 352". Incluso, esta anotación marginal podría consistir en un botón dinámico que al ser pulsado llevaría a la página de la partida donde se ha registrado el asiento revocatorio, modificatorio o anulatorio, evitando el absurdo trabajo de recorrer cientos de páginas o folios hasta encontrarlos.

Esta tecnología informática de "anotaciones marginales dinámicas" permitiría que una vez realizado este trabajo y validado por un registrador público, nunca más otro operador jurídico del sistema tendría que volver a hacerlo. Lo que redundaría en una mejora sustancial en la labor de calificación registral, permitiendo identificar automáticamente -y con absoluta certeza-, si un poder se encuentra revocado o modificado al contar con un asiento marginal incorporado a la partida registral al margen de la inscripción que ha sufrido la afectación. Esto también facilitaría los servicios de publicidad registral directa e indirecta.

2.2. La asignación de códigos de verificación electrónicos a los certificados de vigencia de poder interconectados en línea a la partida registral de la PJ

En cuanto al problema descrito en el numeral "2.2." para resolverlo se debe implementar un vínculo informático permanente entre la partida registral de la persona jurídica y el certificado compendioso expedido en relación a ella, lo que permitiría al usuario consultar en la página web institucional si la partida registral, con respecto a la cual se emitió la vigencia, se mantiene inalterada, si ha sufrido alguna modificación o puede sufrirla por la inscripción de un acto o la presentación de una solicitud de inscripción, respectivamente.

A estos efectos, bastaría asignar al certificado compendioso un código numérico único y crear una opción en la página web de la Sunarp que le permita al interesado ingresar dicho código, a efectos de descargar y visualizar en línea el contenido de la "vigencia de poder" emitida electrónicamente, en donde figuraría, además, una indicación permanente que informe sobre la presentación o inscripción de algún acto vinculado a la partida registral de la cual se ha extraído la información contenida en el certificado compendioso, después de la fecha de su emisión.

<https://siguelo.sunarp.gob.pe/>

Síguelo



**Tu
procedimiento
de inscripción
al detalle.**



- ✓ Podrás consultar gratuitamente el estado y trámite de tu título.
- ✓ Visualiza y descarga las esquelas de observación, liquidación y tacha, los informes técnicos del Área de Catastro, los asientos de inscripción, entre otros.



Aló Sunarp 0800 - 27164

Línea gratuita desde teléfonos fijos para orientación de trámites registrales.
Contáctanos de lunes a viernes de 8:00 a. m. a 5:00 p. m.

consultas@sunarp.gob.pe

Chat Sunarp
www.sunarp.gob.pe