



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL COMO UN MEDIO DE SEGURIDAD  
JURÍDICA EN EL PERÚ**

TESIS PRESENTADA POR LAS BACHILLERES:

**-INGRID LUCRECIA ARRIOLA PAREJA**

**-ALBA LUCIA LUCANA DEL CASTILLO**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADAS

ASESOR: BORIS GERMAIN MUJICA PAREDES

**CUSCO – PERÚ**

**2021**



## *DEDICATORIA*

*En esta ocasión rendimos homenaje:*

*A Dios, por habernos guiado y bendecido en cada paso.*

*A nuestros queridos padres, por ser el principal impulso en cada una de las metas, objetivos y nuestras carreras universitarias, por darnos su esfuerzo, motivación, confianza incondicional y apoyarnos en cada etapa que tuvimos que atravesar para lograr llegar a donde nos encontramos.*

*A nuestros hermanos por motivarnos a seguir adelante, ser nuestros cómplices y formar parte de su orgullo.*

*Este logro va dedicado a ellos y todas las personas que nos han apoyado a concluir con éxito este proyecto, gracias por formar parte de nuestras vidas.*



## *AGRADECIMIENTO*

*A lo largo de la vida generamos metas, una de ellas es haber llegado hasta aquí, y esperamos seguir generando más, para que las mismas se cumplan de manera favorable. Pero esto no sería posible sin las personas que nos acompañan, es por ello que, agradecemos a nuestros padres, hermanos, docentes, amigos por habernos instruido, guiado y fortalecido de conocimientos en distintos aspectos para lograr nuestro propósito de la carrera universitaria, y a nuestra alma mater la Universidad Andina del Cusco por ser una institución que brinda la base y apoyo a todos sus estudiantes para lograr su propósito académico.*



## RESUMEN

En el presente trabajo hacemos un análisis sobre el archivo registral, así como la legislación vigente que se aplica para el almacenamiento y conservación de los documentos que yacen en este archivo, así mismo hacemos hincapié en la seguridad jurídica la cual es fundamental para el tráfico comercial de nuestro país, finalmente presentamos los resultados obtenidos y planteamos la posibilidad de crear un archivo registral digital. Para ello utilizamos el método cualitativo ya que el análisis es descriptivo- explicativo y como método jurídico utilizado tenemos el dogmático propositivo puesto que se busca plantear un marco normativo que permita la implementación de un archivo registral digital. Para ello recopilamos información a través del análisis documental y las entrevistas que se realizaron a personas especialistas en el tema.

## SUMMARY

In this work we make an analysis of the registry file, as well as the current legislation that is applied for the storage and conservation of the documents that lie in this file, we also emphasize legal security which is essential for commercial traffic of our country, we finally present the results obtained and propose the possibility of creating a digital registry file. For this we use the qualitative method since the analysis is descriptive-explanatory and as the legal method used we have the dogmatic proposition since it seeks to propose a normative framework that allows the implementation of a digital registry file. To do this, we collect information through documentary analysis and interviews with specialists on the subject.



## ÍNDICE GENERAL

<i>DEDICATORIA</i> .....	2
<i>AGRADECIMIENTO</i> .....	3
RESUMEN .....	4
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS:</b> .....	7
CAPÍTULO I .....	8
<b>1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	8
<b>1.1 Planteamiento del problema</b> .....	8
<b>1.2 Formulación del problema</b> .....	12
<b>1.2.1 Problema General</b> .....	12
<b>1.2.2 Problemas Específicos</b> .....	12
<b>1.3 Objetivos de la investigación</b> .....	13
<b>1.3.1 Objetivo General</b> .....	13
<b>1.3.2 Objetivos Específicos</b> .....	13
<b>1.4 Justificación del estudio</b> .....	14
<b>1.5 Metodología aplicada al estudio</b> .....	16
<b>1.5.1 Diseño metodológico</b> .....	16
<b>1.5.2 Diseño contextual</b> .....	16
<b>1.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos</b> .....	16
<b>1.6.1 Fichas de análisis documental</b> .....	16
<b>1.6.2 Análisis documental</b> .....	17
<b>1.7 Hipótesis de trabajo</b> .....	17
<b>1.8 Categorías de estudio</b> .....	17
CAPÍTULO II .....	18
SUBCAPITULO I .....	18
<b>2.1 ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL</b> .....	18
<b>2.1.1 Sunarp</b> .....	18
<b>2.1.2 Principio de publicidad</b> .....	29
<b>2.1.3 Archivo registral</b> .....	35
<b>2.1.4 Legislación comparada</b> .....	50
SUBCAPITULO II .....	53
<b>2.2 SEGURIDAD JURÍDICA</b> .....	53



2.2.1 Concepto.....	53
2.2.2 documento digital .....	58
2.2.4 Archivo digital .....	66
CAPITULO III .....	69
<b>3. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>69</b>
3.1 Resultados del estudio .....	69
3.1.1 Contribución del archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú .....	69
3.1.2 Situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral .....	70
3.1.3 Legislación vigente que regula el tratamiento de los archivos en el Perú .....	74
3.1.4 Propuesta legislativa que se permita crear un archivo registral digital .....	75
3.1.5 Razones por las cuales se debería crear un archivo registral digital en el Perú .....	78
CONCLUSIONES .....	80
RECOMENDACIONES .....	82
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	83



## GLOSARIO DE TÉRMINOS:

- **SUNARP:**

Según Amado (2021; p.21) Es un organismo técnico especializado, adscrito al sector justicia y derechos humanos, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa, se crea con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país.

- **Archivo digital:**

Según Voutssa y Barnad (2014; p. 18) indica que: “Un archivo que existe en formatos y soportes digitales”. Es una representación auténtica u otra versión de un documento de archivo reconstituido a partir de sus componentes digitales.

- **Seguridad jurídica:** Según Rabascall (2016; p. 1) afirma que: La seguridad jurídica se entiende como el derecho fundamental de las personas a que nuestra conducta este normada, a través de preceptos por vinculantes, dentro de las 30 reglas y garantías de un Estado de Derecho. De tal modo, la seguridad jurídica permite la confianza social en un sistema con reglas claras, públicas y previsibles, lo cual constituye a su vez uno de los pilares de toda democracia liberal donde los derechos de las personas no pueden verse jamás afectados a través de decisiones arbitrarias desde cualquier especie de poder.



## CAPÍTULO I

### 1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1 Planteamiento del problema

Las personas por naturaleza todo el tiempo almacenamos información desde que somos niños hasta el fin de nuestros días, es por ello que podemos manifestar que nuestra memoria es el archivo más importante que tenemos, un archivo de experiencias, vivencias y emociones. Sin embargo, nuestra memoria muchas veces es frágil y no permite almacenar toda la información que quisiéramos.

El hombre desde su existencia ha pasado por una serie de acontecimientos que han cambiado el mundo para siempre, por ejemplo, la primera y segunda guerra mundial como acontecimientos que nunca más deben de repetirse o la caída del muro de Berlín, la revolución francesa, etc. Todos estos eventos que pasaron hace muchos años pudieron ser conocidos gracias a los testimonios y la información que se conserva, ya sea en documentos, fotografías, grabaciones, etc. De esta misma manera nuestro país también ha tenido acontecimientos muy importantes en el ámbito social, político, económico o jurídico, por ejemplo, la entrada en vigencia de la Constitución de 1993, el nombramiento de un presidente, la disolución del congreso, etc.





Todos aquellos eventos trascendentales para nuestro país quedan archivados con la finalidad de preservar esa información valiosa; en esa misma línea podemos indicar que contamos con un Archivo de la Nación el cual según su página web indica que:

Es una institución adscrita al Ministerio de Cultura. En él se resguardan y conservan los testimonios documentales – archivísticos de los acontecimientos de mayor relevancia que han protagonizado los peruanos desde el siglo XVI.

El AGN norma, administra y diseña la política nacional referente a la defensa y conservación del Patrimonio Documental de la Nación y a su uso racional, responsable y transparente. Para ello, establece normas, disposiciones técnicas y coordina las acciones necesarias para el funcionamiento de los archivos, a través de los cuales se pone al servicio de la comunidad nacional e internacional una muy valiosa información, fomentando la investigación científica.

En el Perú, cada una de las instituciones públicas cuenta con un archivo donde almacena toda la información más relevante, así tenemos el archivo del Poder Judicial, el Archivo del Ministerio Público, el Archivo Notarial, el Archivo Registral, etc.

Todos estos archivos tienen un común denominador el cual es que día a día están en crecimiento, muchas veces de una manera desordenada y descuidada; quizás se deba a que los archivos desde siempre han sido relegados por los jefes de las instituciones públicas y privadas.

En el caso concreto del archivo registral se puede apreciar varias deficiencias que se atenuaron con la pandemia que se está viviendo. Por ejemplo, si uno solicita un título



archivado que se encuentra ubicado en otra oficina registral lo más probable es que tenga retrasos y gaste más de lo que tenía planeado.

El archivo registral es uno de los archivos más importantes ya que en estos yacen todos aquellos documentos que dieron mérito a las inscripciones de diversos registros, ya sean de bienes muebles, inmuebles, personas jurídicas, etc. Por lo que no es nada raro que este archivo sea uno de los más solicitados por las personas, no obstante, en la actualidad no existe un archivo digital que permita que los usuarios puedan acceder a esta información de una manera más fácil y práctica. El problema se agrava ya que muchas de las oficinas registrales están cerradas por la pandemia lo que no permite que las personas podamos acceder a esa información tan importante para el tráfico comercial.

Ahora bien, el hecho de que en los archivos registrales sólo se almacene los documentos en soporte papel hace que la información que consta en estos documentos pueda ser dañada con el paso del tiempo, sumado a que los espacios en el archivo se ven reducidos por el incremento de documentos que entran a este lugar. Finalmente debemos indicar que muchas veces las personas que trabajan en los archivos no cuentan con la capacitación debida para darle un tratamiento adecuado a esos documentos tan importantes.

De seguir con este problema, las personas seguirán viéndose perjudicadas cuando requieran sacar un título archivado de otra oficina registral en un tema económico y también de tiempo, por otro lado el soporte papel con el pasar del tiempo se deteriora lo que genera que la información que consta en los documentos puedan verse alterada o dañada atentando contra la seguridad jurídica que debe dar el registro; asimismo, si no se capacita al personal de archivo en temas de gestión documental, preservación y



conservación de documentos la información que consta en el archivo se verá mucho más expuesta a dañarse e incluso perderse. Finalmente, si no tomamos medidas adecuadas siempre tendremos problemas de espacio en los archivos por la gran cantidad de documentos que entran a diario al archivo registral traduciéndose en un mayor gasto público al tener que alquilar o construir ambientes más grandes que permita almacenar toda esa información en soporte papel.

Para poder solucionar los problemas expuestos es necesaria la dación de una norma que permita digitalizar los documentos que constan en el archivo registral de tal forma que los usuarios puedan obtener esta información sin importar donde se encuentren de una manera eficiente, también se reforzará la seguridad jurídica ya que con la digitalización estos documentos podrán ser conservados y preservados de una manera óptima favoreciendo la gestión documental y sobre todo evitando el uso del soporte papel permitiendo así ser más amigables con el medio ambiente.



## 1.2 Formulación del problema

### 1.2.1 Problema General

¿Por qué debería crearse un archivo registral digital?

### 1.2.2 Problemas Específicos

1° ¿Cómo contribuye el archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú?

2° ¿Cuál es la situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral?

3° ¿Cuál es la legislación vigente que regula el tratamiento de los archivos en el Perú?

4° ¿Qué propuesta legislativa se puede implementar para crear un archivo registral digital en el Perú?



### **1.3 Objetivos de la investigación**

#### **1.3.1 Objetivo General**

Establecer las razones por las cuales se debería crear un archivo registral digital en el Perú.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

1° Reconocer la contribución del archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú.

2° Analizar la situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral.

3° Conocer la legislación vigente que regula el tratamiento de los archivos en el Perú.

4° Establecer una propuesta legislativa que permita crear un archivo registral digital.



#### **1.4 Justificación del estudio**

El presente trabajo se justifica en las siguientes razones:

##### **a) Conveniencia**

El presente estudio a realizar resulta conveniente dado que, con el fenómeno de la globalización las personas realizamos actividades comerciales con mayor rapidez y sin importar la ubicación geográfica, lo que se traduce en la necesidad de contar un archivo registral digital, que permita cubrir esta necesidad tan importante que ayudará con la reactivación económica de nuestro país.

##### **b) Relevancia social**

Los resultados que se obtengan de la presente investigación tienen relevancia social, puesto que se orientan a solucionar un problema presente que se evidencia a diario en todo el país, siendo las beneficiadas todas las personas que requieran de un título archivado que se encuentre almacenado en una oficina registral distinta al lugar de su ubicación, reduciendo el costo y el tiempo que toma a las personas en la actualidad acceder a esta información relevante para el tráfico comercial.

##### **c) Implicancias prácticas**

A diario muchas personas acuden a la Sunarp. con la finalidad de sacar una copia simple o certificada de los documentos que constan en el archivo registral, no obstante muchas



veces el título archivado que se requiere se encuentra en una oficina registral distinta, por lo que el usuario debe pagar el derecho mínimo por el título archivado ya que no se sabe con certeza cuantas hojas tiene el documento del cual requiere información sumado al tiempo que implicara que la solicitud llegue a la oficina donde se encuentre el documento archivado. Generando un mayor costo económico y también un mayor tiempo para poder tener la información solicitada.

#### **d) Valor teórico**

En el desarrollo de nuestra investigación recogeremos conocimientos teóricos pertinentes a nuestro tema de estudio. Dichos conocimientos serán sistematizados y ordenados. Esto será un aporte teórico para que los investigadores que se aproximen a nuestro tema encuentren información teórica pertinente y clara como fundamento del trabajo de campo que se pueda realizar empíricamente.

#### **e) Utilidad metodológica**

En la ejecución de nuestro proyecto, será necesario elaborar instrumentos de recolección de información, dichos instrumentos son de hecho un aporte metodológico que investigaciones futuras puedan aplicar si lo consideran conveniente.

Así mismo el enfoque metodológico que abordamos también constituye un antecedente metodológico para investigaciones futuras sobre la materia.



## 1.5 Metodología aplicada al estudio

### 1.5.1 Diseño metodológico

<b>Enfoque de investigación</b>	<b>Cualitativo:</b> Puesto que el estudio se basa en el análisis y la interpretación de documentos normativos nacionales e internacionales respecto al archivo registral digital como un medio de seguridad jurídica en el Perú.
---------------------------------	--

**Fuente: Elaboración propia.**

### 1.5.2 Diseño contextual

<b>Tipo de Investigación jurídica</b>	<b>Dogmática propositiva:</b> Se busca plantear una propuesta que permita implementar un archivo registra digital en el Perú.
---------------------------------------	---

**Fuente: Elaboración propia.**

## 1.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

**1.6.1 Fichas de análisis documental:** La que elabora el autor para llevar adelante el análisis documental requerido en nuestro trabajo.





**1.6.2 Análisis documental:** Utiliza la información cualitativa de documentos escritos, recopilada en normas, cartillas, programas, historias clínicas; leyes, dictámenes, informes, quejas registradas, juicios; discursos, declaraciones, mensajes, recortes periodísticos, folletos, etc.

### 1.7 Hipótesis de trabajo

Existen razones de orden jurídico y fáctico que justifican la necesidad de implementar un archivo registral digital a efecto de brindar un servicio de publicidad eficiente y eficaz, así como robustecer la seguridad jurídica de todos los documentos que se encuentran en el archivo de la Sunarp.

### 1.8 Categorías de estudio

Categorías de estudio	Subcategorías
<b>Categoría 1°:</b> <b>Archivo registral digital</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sunarp</li><li>- Principio de publicidad</li><li>- Archivo registral</li><li>- Legislación comparada</li></ul>
<b>Categoría 2°:</b> <b>Seguridad jurídica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Concepto</li><li>- Documento digital</li><li>- Archivo digital</li></ul>

**Fuente: Elaboración propia.**



## **CAPÍTULO II**

### **1. DESARROLLO TEMATICO**

#### **SUBCAPITULO I**

##### **2.1 ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL**

###### **2.1.1 Sunarp**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es el ente adscrito al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, es un facilitador económico por antonomasia puesto que otorga publicidad y seguridad jurídica a los actos derechos, contratos, etc. Que lleguen a ser inscritos

Debemos mencionar que el primer antecedente de la Sunarp, es el Registro de la propiedad inmueble, el cual se creó en el Perú mediante Ley del 02 de enero de 1888 bajo el gobierno de Andrés Avelino Cáceres, a través de la cual se regula los oficios de



hipotecas que provenían del derecho español, ello con la finalidad de determinar que predios tenían una hipoteca y cuáles no, de esa manera surge nuestro sistema registral. El primer Reglamento de los Registros Públicos fue formulado por la corte suprema de justicia en 1988.

En esa línea según Baltazar refiere que: El 18 de julio de 1940 entra en vigencia un nuevo reglamento de los Registros Públicos, el cual recoge el artículo 1038 del Código Civil de 1936.

Luego en 1980 mediante el Decreto Ley 23095 se dicta la ley orgánica de la Oficina Nacional de los Registros Públicos- ONARP. Mediante la cual se le da la calidad de persona jurídica de derecho público interno. Asimismo, instaló como segunda instancia al Tribunal Registral.

Seguidamente según el Decreto Legislativo N° 119 de junio de 1981, se dicta una nueva Ley Orgánica de los Registros Públicos estableciendo que, los Registros Públicos sean parte del Sector Justicia.

En 1992 se dicta el D.L. 25993 Ley Orgánica del Sector Justicia, en la cual se introdujo algunas variantes como la de crear la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles.

De esta manera la Sunarp fue creada el 16 de octubre de 1994 mediante Ley N° 26366 y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS (Resolución con la cual se aprueba su estatuto) esto con la finalidad de mantener y preservar la coherencia y unidad del ejercicio de la función registral.



Por su parte el artículo 10 de la Ley N° 26366 indica que:

La Superintendencia, tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

En esa misma línea según la página web institucional de la Sunarp se tiene como:

Visión:

En el Perú se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social, armónica, con bajas tasas de criminalidad y discriminación, donde toda persona goza de seguridad jurídica y tiene acceso a una justicia inclusiva y confiable, gracias a un Estado moderno y transparente que protege efectivamente los intereses del país y de sus ciudadanos.

Definitivamente uno de los pilares para que exista una convivencia pacífica y armónica es poder brindar seguridad jurídica a la ciudadanía de esta manera las personas pueden tomar decisiones basándose en la protección que se le brinda el sistema, garantizando que se respeten los derechos fundamentales.

Por su parte la misma página web institucional de la Sunarp, señala como misión:



Misión:

Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible.

Al respecto Amado (2021; p.24) refiere que, en mayo del 2013, se indicó que la misión institucional era otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y titularidades en forma eficiente y transparente. Sin embargo, en el 2018 fue modificada por la que se mencionaron líneas arriba, siendo el cambio más notorio el hecho que ya no se indique de manera taxativa la de otorgar seguridad jurídica en nuestro país.

En cuanto a la visión, podemos mencionar que la Sunarp cumple una labor trascendental dada que, al ser un facilitador económico y proteger la propiedad ya sea de bienes muebles, inmuebles, etc., Genera una coexistencia pacífica. Asimismo, esta institución ha sido una de las pioneras en generar un cambio tecnológico respecto a los servicios que brinda, entre los que resalta el Sistema de Intermediación Digital y el Sistema de Publicidad Registral en Línea las cuales han contribuido a brindar un mejor servicio hacia los ciudadanos.

Ahora bien, debemos indicar que según el artículo 3 de la Ley N° 26366 se enumera las garantías de la Sunarp:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.



Según Mendoza del Maestro (2013; p.1) al hablar de autonomía esta se puede enforzar desde un punto de vista interno: dado que el registrador debe de actuar conforme a la Ley, en este caso los antecedentes registrales, título archivado, y los documentos que se le presentaron; y no de acuerdo al conocimiento que él pueda tener sobre el título correspondiente, esta dimensión está íntegramente ligada al principio de legalidad. También refiere que, existe un punto de vista externo: el cual hace referencia a que el registrador público actúa con independencia y autonomía, por lo que, nadie puede ejercer presión sobre el registrador para que califique el título de una manera predeterminada.

- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;

La intangibilidad hace referencia a que los asientos registrales no pueden ser modificados, salvo por rectificaciones de errores materiales o formales. Estos también pueden ser modificados por resoluciones judiciales, laudos arbitrales, etc.

El registro debe garantizar la intangibilidad de los asientos registrales dándole una seguridad jurídica que permita a las personas realizar sus transacciones comerciales de acuerdo a lo publicitado por la Sunarp.

- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,

Se refiere a la seguridad del tráfico comercial que debe garantizar la Sunarp.

- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a Ley.



Al respecto podemos mencionar que no se cuenta con mucha información sobre ese fondo que debería existir, a efecto de que la Sunarp asuma los daños que se generen como consecuencia de los errores registrales que se comentan.

La Sunarp en la actualidad tiene catorce Zonas Registrales

Según el D.S. 012-2013-JUS- ROF Reglamento de Organización y funciones en su artículo

Artículo 58.- Zonas Registrales Las Zonas Registrales

Son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento. Tienen por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente. Deben cumplir con los lineamientos que dicten los órganos de administración interna, así como de línea de la SUNARP.

Zona Registral N.º I Sede Piura,

Zona Registral N.º II Sede Chiclayo,

Zona Registral N.º III Sede Moyobamba,

Zona Registral N.º IV Sede Iquitos,

Zona Registral N.º V Sede Trujillo,

Zona Registral N.º VI Sede Pucallpa,

Zona Registral N.º VII Sede Huaraz,

Zona Registral N.º VIII Sede Huancayo

Zona Registral N.º IX Sede Lima,

Zona Registral N.º X Sede Cusco,

Zona Registral N.º XI Sede Ica,

Zona Registral N.º XII Sede Arequipa



Zona Registral N.º XIII Sede Tacna

Zona Registral N.º XIV Sede Ayacucho

Debemos mencionar que algunas zonas registrales comprenden varios departamentos por ejemplo la Zona Registral N.º II Sede Chiclayo, que corresponde al departamento de Lambayeque, dentro de esta zona también están comprendidas los departamentos de Cajamarca y Amazonas. Por su parte la Zona Registral N.º X Sede Cusco, comprende los departamentos de Apurímac y Madre de Dios; sin embargo, por cuestiones de cercanía existen algunas ciudades que geográficamente pertenecen a un determinado departamento como las ciudades de Pichari y Kimbiri que geográficamente pertenecen a la provincia de La Convención, departamento de Cusco. Sin embargo, para efectos registrales dichos distritos están incluidos dentro de la competencia de la zona registral N.º XIV Sede Ayacucho, lo propio sucede con el distrito de Lucanas que geográficamente pertenece al departamento de Ayacucho, pero para efectos registrales están bajo la competencia de la Zona Registral N.º XI Sede Ica.

Ahora bien, según resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (publicado en el peruano el 21 de mayo de 2012) en el título preliminar se mencionan los principios rectores que dirigen a todo el sistema, siendo los siguientes.

#### 1. Publicidad Material

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.





Este principio es uno de los más importantes dado que todas aquellas inscripciones que se realicen en los distintos registros están dotadas de seguridad jurídica, de tal forma que mediante la publicidad se pueda exteriorizar toda esa información contenida en las partidas registrales.

## 2. Publicidad Formal

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

Este tipo de publicidad hace referencia a que el registro, al ser público permite que cualquier persona pueda acceder a la información que este brinda, teniendo en cuenta que no se puede publicitar la información que pueda afectar la intimidad de las personas. Todo ello teniendo en cuenta que, la finalidad del registro es facilitar el flujo económico, por lo tanto, debe limitarse en publicitarse todo aquello que sea relevante para ese fin.

## 3. Principio de rogación y de titulación auténtica

Este principio nos indica que el proceso registral inicia a petición de parte es decir a solicitud del usuario. Por otro lado, al hablar de titulación autentica se hace referencia a



que solo ciertos documentos pueden ingresar al registro, tales como las escrituras públicas, actas de transferencias vehiculares, copias certificadas en el Registro de Personas Jurídicas y todos aquellos documentos establecidos por Ley.

#### 4. Principio de especialidad

Al mencionar este principio se establece que, por cada bien o persona se abre una partida, por lo que, se debe tener en cuenta el registro en el cual será inscrito. Por ejemplo, en el registro de predios por cada bien se abrirá una nueva partida la cual es como una partida de nacimiento en el registro y donde se inscribirán todos los actos posteriores que involucren a ese predio. En el caso del registro de personas naturales, se abre una partida por cada persona.

#### 5. Principio de legalidad

Este principio hace referencia a que los registradores deben realizar la calificación de acuerdo a la Ley vigente, por lo que, se puede mencionar que ellos son los encargados de verificar la legalidad de los documentos, la capacidad de las partes y la validez del acto; cumpliendo una función trascendental para brindar seguridad jurídica en nuestro sistema.

#### 6. Principio de tracto sucesivo

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana, o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.



En efecto, mediante este principio se verifica que todos los segundos actos a inscribir tengan relación o emanen del primer acto, la mejor forma de entenderlo es con un ejemplo y el más propicio en este caso, es la compra venta, donde se tendrá que verificar que el vendedor sea el propietario que aparece en el antecedente registral, de lo contrario simplemente no se podría inscribir el título, dado que el vendedor no es el propietario, de esta manera se garantiza que las inscripciones tengan relación directa con el antecedente registral. Con la excepción de que se trate de una primera inscripción.

#### 7. 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 judicialmente su invalidez.

#### 8. Principio de fe pública registral

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Por su parte García (1993; p. 227) menciona que:

Es aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral, es mantenido en la



adquisición a don domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho los demás requisitos exigidos por la Ley.

#### 9. Principio de prioridad preferente

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Con este principio, se garantiza que la persona que ingrese primero un título tendrá la prioridad frente a la siguiente, esto permite que exista un orden cronológico respecto a los documentos presentados al registro.

#### 10. Principio de prioridad excluyente

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

Busca que exista coherencia en el registro, de tal forma que se eviten las duplicidades de partidas, ya que no se permiten la inscripción de títulos incompatibles, por ejemplo, si inscribo un poder determinado y vuelven a presentar la misma escritura pública, éste ya no podría ser inscrito puesto que sería incompatible con el poder ya inscrito.



### 2.1.2 Principio de publicidad

Sin lugar a dudas, este principio es fundamental para la labor que cumple la Sunarp, ya que las personas se guían por lo publicitado para realizar sus actividades comerciales y transacciones inmobiliarias.

Entendiendo por publicidad el poner en conocimiento o divulgar un determinado hecho, situaciones o acontecimientos de tal forma que las demás personas puedan tener conocimiento.

Desde las sociedades más antiguas siempre se buscó la forma de poder divulgar determinada información que generaría efectos jurídicos, económicos, sociales, etc.

Es por ello que, el Estado mediante la Sunarp, cuenta con un sistema de publicidad registral que permite publicitar situaciones jurídicas, sobre todo basada en la propiedad. Este sistema facilita que las personas puedan realizar distintas actividades comerciales.

En esa línea Torres (2008; p.6) refiere que:

La publicidad registral no se limita a la publicidad de los derechos reales, es decir, la publicidad jurídica que emana de los distintos Registros Jurídicos, sino que también comprende todos aquellos actos inscribibles como el mandato, arrendamiento, las demandas, pacto social, etc.

Para comprender mejor esta figura requerimos retroceder en el tiempo y analizar los antecedentes de la publicidad registral:



Amado (2021; p.188,189) señala que:

Egipto: Es donde se han podido ubicar los antecedentes remotos de la publicidad registral bajo el tema de la fiscalización religiosa, donde existían libros o registros para las hipotecas. En algunas ciudades, las transmisiones de inmuebles requerían anunciarlas a través de pregoneros y hasta con sacrificios.

Por su parte en Grecia, las inscripciones se consignaban en registros de arcilla o madera y los gravámenes se inscribían donde se registra el dominio de cada inmueble. También refiere la autora citando a Solano, que las compras venta se llevaban a cabo mediante el anuncio durante 5 días y se celebraba ante un magistrado con tres vecinos, los cuales recibían como constancia una moneda. Lo que daría a notar que la publicidad jurídica se encontraba más evolucionada en Grecia respecto a Egipto.

En Roma, no existía publicidad a cargo de un registro, puesto que las adquisiciones de la propiedad se realizaban de modos originarios siendo estos la mancipatio, in jure cesio, la traditio y la usucapio.

Según Corrado (1947) y Nuñez (1949); ambos citados por Pasco (2020; pp. 20-22):

El objeto de la publicidad en sentido jurídico y dentro de la publicidad registral según la doctrina, se puede entender desde tres puntos de vista:

- La consideran como una declaración de voluntad dirigida a un número indeterminado de personas. Esto se da porque se presume que lo publicitado por el registro es de conocimientos de todos y además de ello produce un efecto erga omnes.



- Otra forma de concebir a la publicidad en sentido jurídico, es incluirla dentro de la categoría de las notificaciones genéricas al público. Entendida esta como una notificación de carácter público (en oposición a la notificación individual), dirigida a todas las personas sin determinar a quién está dirigida de manera concreta.
- Finalmente, hay una parte de la doctrina que equiparan a la publicidad registral con la formalidad jurídica. Haciendo referencia a que la publicidad se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos, el cual tiene una determinada forma (común o especial).

Asimismo, el mencionado autor indica como caracteres de la publicidad registral, las siguientes:

- Es una exteriorización continuada, no intermitente ni esporádica, en cuanto que la publicidad resultante de los asientos registrales, que incluye también los títulos archivados, es permanente hasta que el asiento sea modificado o cancelado.
- La exteriorización de la publicidad registral, es organizada, en efecto esta publicidad está debidamente organizada dado que es tratada por especialistas legales encargados de certificar y emitir la publicidad correspondiente de los distintos asientos registrales. Al mismo tiempo, debemos manifestar que cada reglamento de los distintos registros establece los rubros correspondientes donde deben inscribirse los actos que correspondan, tales como títulos de domino, cargas y gravámenes, etc.



- La publicidad registral, está referida a situaciones jurídicas reales sobre todo basadas en la propiedad, sin embargo, también admite ciertas situaciones jurídicas como restricciones, contrato de arrendamiento, contrato de opción, etc.
- La publicidad registral origina cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento de toda la información que contiene el registro, teniendo como limitante las cuestiones que puedan afectar la intimidad de las personas. Hablamos de una posibilidad, porque no todos tienen un conocimiento efectivo de lo publicitado por el registro, no obstante, tienen la posibilidad de tener acceso a esa información que resulte de interés para los particulares.

Según Fernández (2004) citado por Galicia (2013; p.12) indica que:

La función pública registral es "una actividad técnica-administrativa, que tiene como principal objeto satisfacer necesidades de interés público, por tanto, no se puede aceptar de ninguna manera la creación de Registros Públicos que tengan una finalidad poco clara y desacorde a las necesidades de interés público; es así que, entre las funciones más importantes a destacar de la función registral, tenemos el de la publicidad, seguridad jurídica y certeza a hechos, actos y situaciones jurídicas que guardan relación con las personas o bienes, mediante la inscripciones en el registro de dichas situaciones, y lo que con lleva dichas inscripciones: Índices, inventarios, catálogos, que le aportan información muy importante al público.





En ese sentido, el artículo 3 del Reglamento de Publicidad Registral se señala que:

El registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros. La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos la existencia misma del derecho o acto registrable.

No obstante, según el Reglamento de publicidad y también en el TUO de la Sunarp podemos hablar de una **publicidad material** o jurídica, la cual hace referencia a los efectos que se generan como consecuencia de la inscripción o anotación registral, asimismo, se presume que todas las personas tienen un conocimiento efectivo sobre el contenido del registro; este tipo de publicidad genera los siguientes efectos:

-Cognoscibilidad: Referido a que el contenido de las partidas registrales afecta a todos los terceros por más que estos no hayan tenido un conocimiento efectivo. Sin embargo, se presume que todos conocen del contenido que hay en las partidas registrales.

-Inoponibilidad: Indica que los actos o derechos no inscritos en el registro no perjudica al tercero que inscribió su derecho.

-Efecto legitimador: El titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de inscripción registral.

Ahora bien, también debemos hablar sobre la **publicidad formal** la cual hace referencia a que el registro es público, por lo tanto, todas las personas pueden acceder a la información que este ente tiene en el archivo registral. Dicha publicidad se brinda a través de medios electrónicos o soporte papel. No obstante, se debe tener en cuenta que no toda



la información se puede publicitar, ya que se debe tener en cuenta aquella información que pueda afectar el derecho a la intimidad.

La publicidad formal, se divide en publicidad formal simple la cual es solo informativa, sobre todo la información del archivo registral. Así tenemos, por ejemplo, exhibición, visualización, copia informativa, boleta informativa, etc.

Sin embargo, también existe la publicidad formal certificada, la cual es emitida por un abogado certificador, registrador o certificador autorizado. Este tipo de publicidad tiene valor para todo procedimiento, ya sea un proceso judicial, o cualquier entidad pública y privada. Por ejemplo, tenemos el certificado literal, certificado compendioso, etc.

En esa línea, Luna (2020; p. 115) refiere que la publicidad certificada tiene las siguientes características:

- Constituyen documentos públicos
- Dan certeza de la información otorgada y fe en su contenido
- A diferencia de los servicios de publicidad simple, deben ser suscriptos por el servidor que lo expida (registrador, abogado certificador y el certificador autorizado), incluidos las hojas adjuntadas al certificado.
- Requiere de un análisis jurídico

Según el Plan Estratégico Institucional PEI 2019 – 2024 aprobado con Resolución Ministerial N° 0020-2021-JUS del 29 enero 2021, podemos mencionar que la Sunarp tiene como guía de referencia dos conceptos básicos como son:

Innovación, con la cual se busca dotar de mecanismos tecnológicos que permitan que los servicios digitales estén acorde a la nueva forma de vida que tenemos en el que el internet



y el uso de medio digitales se ha convertido es uso cotidiano. Al respecto, podemos mencionar que en este aspecto se avanzó bastante, sobre todo por el uso del SID (Sistema de Intermediación Digital), el SPRL (Sistema de Publicidad Registral en Línea), y por su puesto el uso de la firma digital, el cual es indispensable para la constitución del nuevo régimen societario alternativo denominado Sociedad por Acciones Cerradas Simplificadas-SACS.

En esa línea, el PEI de la Sunarp menciona el término eficiencia con el cual se busca la simplicidad y simplificación de procesos junto con la constante capacitación tanto interna como externa, de tal forma que los servicios registrales requeridos por la ciudadanía se den de una manera eficiente, apoyados siempre por el uso de las tecnologías.

### **2.1.3 Archivo registral**

El archivo registral, sin duda es una pieza angular en el funcionamiento de la Sunarp dado que, el archivo es un testigo vivo e inmortal donde yacen los documentos más importantes que dieron mérito a los asientos registrales. En la actualidad, todos estos documentos en su mayoría están en soporte papel, es por ello que a medida que pasan los meses siempre existe el problema de que el ambiente destinado para ser el archivo queda pequeño, por lo tanto, se requiere buscar un ambiente más grande que haga de archivo.

Para analizar esta figura, tenemos que comprender a qué se refiere el termino archivo.

Voutssas y Barnard (2014; p.18) refieren que el archivo:

Puede interpretarse como institución, lugar o colección. 1(institución) instancia responsable de la preservación y distribución de documentos de archivo seleccionados para su preservación permanente. 2 (lugar) Un sitio



específico donde se encuentran los documentos de archivo seleccionados para preservación permanente. 3 (colección) El fondo documental o series de ellos conformados por conjuntos de documentos de archivo provenientes de una o varias organizaciones, que han sido elaborados y recibidos por ellas en el desarrollo de sus actividades y que son preservados.

Mendoza (2015; pp.32-34) manifiesta que, en los casos de los archivos públicos, se originan a partir de la generación de las funciones y actividades de las organizaciones, por lo que, se rigen por un marco legal determinado. No obstante, la autora también refiere que los archivos han sufrido un gran abandono salvo muy pocas excepciones. Por lo tanto, es menester de cualquier entidad pública tener un archivo central. Sin duda coincidimos con la postura de esta autora, en el sentido que manifiesta, que los archivos han sufrido un abandono y esto es muy sencillo de verificar, ya que, cuando uno entra a un archivo de alguna institución pública se percatará que no toda la información está debidamente ordenada y protegida. En ese sentido, es importante que los funcionarios públicos les den la importancia debida, puesto que, los archivos son el lugar donde se almacena y se da tratamiento a información valiosa e importante para todas las entidades.

La mencionada autora también indica algunas razones por las cuales se debería hablar de un archivo central institucional siendo las siguientes:

- a) El archivo central concentra todos los documentos más importantes de la organización, en papel y/o en otro tipo de soporte.



- b) Es la unidad orgánica que tiene la responsabilidad de aplicar las técnicas de la ciencia archivística, para su custodia conservación y servicio a los usuarios de los documentos durante su ciclo vital.
- c) Cumple un rol específico y de especialidad en las organizaciones públicas.
- d) La implementación de políticas de protección de los documentos públicos para evidenciar la gestión de las autoridades en el ejercicio de la función pública.

#### Archivo General de la Nación

En nuestro país, existe esta entidad encargada de proteger y servir el patrimonio documental de la nación promoviendo su acceso a los ciudadanos y entidades públicas mediante diversos soportes tecnológicos. Esta entidad es una dependencia del Ministerio de Cultura.

Según la página web institucional del Archivo General de la nación nos indica que:

El Archivo General de la Nación es el ente rector del Sistema Nacional de Archivos, de acuerdo a la Ley N° 25323 y D.S. N° 008-92-JUS, Reglamento de la Ley N° 25323.

Tiene por finalidad integrar estructural, normativa y funcionalmente los archivos de las entidades públicas existentes en el ámbito nacional.



Mediante la aplicación de principios, normas, técnicas y métodos de archivo, garantizando con ello la defensa, conservación, organización y servicio del Patrimonio Documental de la Nación.

Asimismo, podemos mencionar que, al hacer un análisis de la página web de dicha entidad, podemos verificar que existen muchas otras entidades que se encuentran bajo la jurisdicción del Archivo General de la Nación y que han presentado válidamente su programa de control de documentos archivísticos de acuerdo al marco legal. Tales como el Reniec, Banco Central de Reserva del Perú, Jurado Nacional de Elecciones, etc. Respecto a la Sunarp, podemos mencionar que sólo la Zona Registral N° IX- Sede Lima desde el año 2019 cuenta con la aprobación del programa de control de documentos archivísticos.

También debemos mencionar la Directiva N° 009-2019-AGN/DDPA sobre las normas para la administración de archivos en la entidad pública

Esta directiva es de cumplimiento para todas las entidades públicas; en ese entender toda entidad pública debe contar con un archivo central. El archivo en las entidades públicas deberá tener la siguiente estructura:

Archivo de gestión, el cual hace referencia al archivo de oficina que se forma con los documentos producidos en cada unidad de organización. También es responsable de la identificación, descripción, conservación y separación del material no archivístico se encuentra a cargo de un titular responsable.

Archivo Central, es el archivo encargado de planificar, organizar, dirigir, normar, coordinar y ejecutar las actividades archivísticas a nivel institucional en coordinación con el archivo general de la nación.



Otro punto muy importante en esta directiva, es la de realizar una implementación de gobierno digital. La cual hace referencia, a que la entidad impulsará la participación del Archivo Central en los procesos de digitalización de información y uso de nuevas tecnologías enfocadas al tratamiento de los documentos de archivo durante todo su ciclo de vida.

Asimismo, se hace hincapié en la ecoeficiencia

Los Archivos deben considerar estrategias para la transición hacia el desarrollo sostenible, el diseño de la gestión documental, deberá contemplar opción de reducir gradualmente la producción de documentos innecesarios tomando en cuenta la información brindada por el Archivo Central de la entidad.

El Archivo Central participa en la elaboración del informe anual de ecoeficiencia de acuerdo a la normatividad vigente.

Finalmente, la entidad pública debe tomar las medidas necesarias a efecto realizar la transformación digital e implementar las tecnologías de información y comunicación que permitan la interoperabilidad entre entidades públicas de tal forma que se garantice el acceso abierta a la información.

Ahora bien, tal como lo mencionamos el archivo en este caso registral es un testigo vivo porque dentro de este se almacena información valiosísima en el caso del archivo registral este almacena los documentos más importantes que dieron mérito a las inscripciones publicitadas en los asientos y partidas registrales respectivamente. No obstante, dentro de



la abundante información que se puede encontrar en los archivos registrales de las catorce zonas registrales podemos mencionar algunas inscripciones emblemáticas que son parte de nuestro patrimonio histórico y cultural del país.

Según la Sunarp (2020; pp. 11,12,31,46,58,62,67,69,74,87,88,95,99, 123,127, 137, 141, 151,154, 163 y 164)

En la Zona Registral N° I Sede Piura (la oficina de Piura entró en funcionamiento el 9 de octubre de 1896, comprende los departamentos de Piura y Tumbes) cuenta con la inscripción emblemática, como es la casa museo Almirante Grau, donde se puede encontrar la historia de la vida de uno de los personajes más importante en nuestra historia como es el almirante Miguel Grau Seminario más conocido como “el caballero de los mares”. Dicha inscripción se encuentra en el asiento 1, tomo 1, folio 109 de la partida registral N° 13955 de fecha 22 de septiembre de 1897 y cuyo título archivado es asiento 290 del diario 57.

En la Zona Registral N° II Sede Chiclayo (empezó sus funciones en 1895, comprende los departamentos de Lambayeque, Cajamarca y Amazonas) una de las principales inscripciones la tenemos en Cajamarca, el famoso Balneario Baños del Inca el cual fue inscrito el 29/11/1895 bajo la partida registral 02065226, tomo 1, foja 1 del Registro de Propiedad Inmueble y cuyo título archivado es el N° 1/1. Actualmente los baños del inca son uno de los atractivos más importantes del departamento de Cajamarca, famoso por las propiedades curativas que tendrían dichas aguas termales.

En la Zona Registral N° III sede Moyobamba (creada en el año 1943 comprende el departamento de San Martín) Como una de las inscripciones más importantes y





emblemáticas tenemos el parque nacional del río Abiseo (Juanjuí), el cual fue inscrito el 12/09/1997 en la partida registral N° 04005587 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Juanjuí, cuyo título archivado es el número 1998-19482. Este parque nacional del Río Abiseo es reconocido por la UNESCO como patrimonio cultural de la humanidad desde el año de 1990.

También tenemos la Zona Registral N° IV sede Iquitos (creada desde el 13 de julio de 1896, comprende el departamento de Loreto) presenta como inscripción emblemática el terreno de Putumayo el cual data del 09/05/1964 el cual consta inscrito en la partida registral N° 04016934 tomo 6 foja 387.

Zona registral N° V Sede Trujillo (creado el 16 de octubre de 1895, comprende el departamento de La Libertad) tiene como inscripción emblemática el Colegio Seminario San Carlos y San Marcelo, el cual tiene la categoría de institución educativa del Perú, se encuentra inscrito en la partida registral N° 03056786, tomo 6, asiento 405, ficha 69503 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo el 27/01/1910.

Zona Registral N° VI Sede Pucallpa (se creó el 8 de abril de 1948 de acuerdo a la apertura al primer tomo en la provincia Coronel Portillo, comprende el departamento de Ucayali) Esta sede registral presenta como inscripción emblemática la Comunidad Nativa Sol Naciente, la cual fue inscrita el 12/07/2001 en la partida registral N° 11001529 del Registro de Personas Jurídica y tiene como título archivado N° 1229-2001- asiento 1, tomo 36. Esta comunidad nativa Sol Naciente, pertenece al pueblo indígena shipibo-Konibo y se encuentra en la margen derecha del río Ucayali.



Zona Registral N° VII Sede Huaraz (creada el 23 de abril de 1894, comprende el departamento de Ancash) Tiene como una de las inscripciones más emblemáticas el Camosanto de Yungay, el cual consta en la partida registral N° 02001384 bajo la R.S. N° 005-77-ORDEZA, título N°514, ficha 1652, asiento 1 año 12/07/1994. Este lugar es muy importante, dado que como consecuencia del terremoto que ocurrió en Huaraz el 31/05/1970 fallecieron más de 23 mil personas y la ciudad de Yungay, Caraz y Ranrahirca fueron sepultadas por millones de metros cúbicos de nieve, barro y rocas, siendo en la actualidad un camposanto que nos recuerda un momento trágico para esta ciudad, pero también la fe y esperanza.

Zona Registral N° VIII Sede Huancayo (creada el 23 de febrero de 1893 la oficina registral de propiedad inmueble de Cerro de Pasco actualmente es la zona registral N° VIII, comprende los departamentos de Junín, Pasco, Huancavelica y Huánuco) Sin discusión alguna una de las inscripciones más importantes es la del Tren Macho “que sale cuando quiere llega cuando puede, pero llega” una frase muy popular que hasta hoy día es conocida por las personas que usan este medio de transporte entre la ciudad de Huancayo-Huancavelica y viceversa. Consta inscrita en la partida registral N° 02010378, tomo 51, folio N° 140, ficha 2876, dicha inscripción data del año 1898.

Zona Registral N° IX Lima (creada el 28 de enero de 1888 esta dio origen al registro de propiedad inmueble en el Perú el cual tuvo como guía las leyes hipotecarias españolas, comprende el departamento de Lima) Una de las principales inscripciones y que hoy día está en boga dada las declaraciones del presidente en el que el que manifestó que el Palacio de Gobierno sería cedido al Ministerio de Cultura para que este funcione como



un museo al cual las personas puedan acceder para conocer nuestra cultura. Pues este edificio emblemático fue inscrito el 17/12/1996 en la partida registral N° 49007443 cuyo título archivado es el 2000306, asiento 2-b. El palacio de gobierno antes de serlo fue la casa de Francisco Pizarro quien fundó Lima el 18/01/1535 con el nombre de Ciudad de los Reyes.

Zona Registral N° X sede Cusco (inició sus actividades en el año de 1990, comprende los departamentos de Cusco, Madre de Dios y Apurímac) Cusco la ciudad imperial, ombligo del mundo, patrimonio cultural de la nación como era de esperarse tiene como inscripción emblemática la ciudadela de Machu Picchu la cual se encuentra inscrita desde el año de 1997 en la partida registral N° 02012700 con título archivado N° 8165, asiento N° 474.

Machu Picchu una de las 7 maravillas del mundo orgullo del Perú y el mundo, el cual guarda secretos aún no descubiertos sobre la historia de nuestro país y porque no de la humanidad.

Zona Registral N° XI sede Ica (creada el 18 de mayo de 1893, comprende el departamento de Ica y algunas provincias del departamento de Ayacucho) Como inscripción emblemática y en vista que estamos cumpliendo 200 años de independencia debemos referir a la Casa Club Social (Pisco) inscrita el 24/08/1981 inscrita en la partida registral N° 02005890 cuyo título archivado consta en el N° 886. La historia de esta Casa Club Social es muy importante dado que don José de San Martín en 1820 se alojó en este lugar donde habría diseñado las estrategias de guerra para lograr la independencia del Perú.



Zona Registral N° XII Sede Arequipa (creada el 15 de enero de 1892, comprende el departamento de Arequipa) En 1902 se creó el Registro Mercantil y ese mismo año se constituyó la sociedad de Manuel Muñoz-Najar y Hermanos, siendo la primera industria arequipeña en registrarse. Dicha inscripción es del 01/01/1901 y está registrado en el folio 185, tomo 1, página 11, asiento 4. Estos fueron el inicio del famoso producto Anís Najar.

Zona Registral N° XIII Sede Tacna (inició sus actividades el 1 de septiembre de 1990, comprende el departamento de Tacna, Moquegua y Puno) Tiene como inscripción emblemática la denominada “Casa de la Jurídica” inscrita en la partida registral N° 05012620 y tiene como título archivado 26015. La Casa de la Jurídica es un inmueble donde se realizó el acta de entrega de Tacna al Perú el 28/08/1929. Mediante esta acta se puso fin al cautiverio del pueblo tacneño el cual padeció consecuencias dolorosas de la guerra con Chile. Es por ello que este inmueble está inscrito como patrimonio cultural de la nación mediante resolución ministerial N° 1029-84-ED el 24 de agosto de 1984.

Zona Registral N° XIV sede Ayacucho (creada el 30 de septiembre de 2013, comprende el departamento de Ayacucho y algunos distritos de Cusco) Esta zona empezó sus actividades el 04 de enero de 2016 siendo la última zona registral en abrirse dentro del sistema registral. Tiene como inscripción emblemática la denominada “Quinta de los Caballitos” inscrita el 14/07/1897 en la partida registral 08027201, tomo 1, fojas 22. Actualmente dicha finca constituye una de las fincas más bellas de la ciudad de Huamanga ya que tiene como entrada el emblemático arco sur o arco del triunfo de la independencia del Perú, una réplica del arco del triunfo que se encuentra en París.



El archivo registral, sin duda constituye una mina de oro, puesto que, como se llegó a analizar, dentro de todos los documentos que forman parte del archivo registral existen títulos que dieron mérito a inscripciones que son parte de nuestra historia social, política y económica. Por lo que, es menester tomar las medidas correspondientes a efecto de almacenar, cuidar y publicitar dicha información. En ese entender debemos mencionar que:

Según el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos se indica que:

Para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

Es así que toda la documentación que ingresa a la Sunarp, se traduce en títulos los cuales buscan incorporarse al registro luego de la calificación correspondiente que realiza el registrador con la finalidad de verificar la validez del acto, capacidad de las partes y la formalidad correspondiente de esta manera una vez que el título ingreso al registro este adquiere seguridad jurídica y todos los documentos terminar en el archivo registral, los cuales deben ser estar en condiciones adecuadas ya que estos son los documentos que dan mérito a los asientos registrales que se publicitan en las partidas registrales.

El Código Civil de 1984 refiere en su artículo 2014 que:

El principio de buena fe pública registral se extiende al contenido de los títulos archivados que sustentan las inscripciones



El Título VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 108 sobre los documentos que integran el archivo registral menciona que:

El archivo registral está constituido por:

a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;

b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;

c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;

d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos, así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.

En el supuesto del literal b) corresponderá al Registrador, bajo responsabilidad, remitir al Archivo Registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él. En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el Gerente Registral competente emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos, dicha Resolución se anexará a éste. Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el Registrador, de considerar procedente el pedido,



procederá a la devolución sin necesidad de resolución previa. La emisión de la Resolución a que se refiere el párrafo anterior no impide la devolución.

Según el Reglamento del servicio de publicidad de Registros Públicos se menciona que:

Archivo registral:

Es el conjunto de documentos almacenadas y conservados en las distintas Oficinas Registrales de la Sunarp, que se encuentran conformados por:

- (i) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- (ii) Los títulos que dan mérito a las inscripciones registrales;
- (iii) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada;
- (iv) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos o aquellos que consten en soporte papel.

Sin embargo, existe información que registros publicita pero que **no forma parte del archivo registral**. Dicha información se encuentra normada en la Directiva N° 03-2016-Sunarp/SN Directiva que regula la atención y expedición de información registral que no forma parte del archivo registral. Aprobado mediante Resolución N° 038-2016-Sunarp/SN del 18/02/2016. Por ejemplo, tenemos duplicado del formulario de solicitud de inscripción, duplicado del formulario de solicitud de atención de publicidad, duplicidad de credencial de verificador común, catastral, duplicado de tarjeta de



identificación vehicular, cambio voluntario al nuevo diseño de tarjeta de identificación vehicular, etc.

En el año 2011 se aprueba la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 109-2011-SUNARP-SA- sobre “Lineamientos generales para el mantenimiento, uso y seguridad del archivo registral y procedimiento del ingreso, préstamo y devolución de títulos archivados”

En dichos lineamientos se hace referencia a las condiciones que deben tener los ambientes usados como archivo registral como, por ejemplo, el de tener cámaras de seguridad, extintores, detectores de humo, etc. Asimismo, se indica que está completamente prohibido el ingreso de personas ajenas al archivo registral, y que se deberá contar con un inventario actualizado y un control manual o electrónico sobre las personas que ingresen y salgan del archivo registral, así como el motivo por el cual ingresan.

Otro punto muy importante es el hecho que el registrador debe remitir los documentos inscritos o tachados (cuando haya concluido con el procedimiento registral) al archivo registral máximo al día siguiente.

En esa línea un punto muy importante es el uso de un sistema informático del archivo registral SIGESAR – sistema de gestión de archivos registrales – el cual servirá para realizar el inventario y el control de ingresos y salidas de los títulos archivados.

Esta directiva sin duda busca que exista un mejor control y gestión sobre el uso de los títulos archivados que se encuentran en los archivos registrales. Sin embargo, a pesar de esta directiva aún se requiere trabajar mucho más en la gestión de archivos, dado que, como lo mencionamos cada día el archivo registral sigue creciendo y de una manera acelerada lo que hace que se tengan que buscar nuevos ambientes en la Oficina





Registrales o fuera de estas para que pueda almacenarse toda la información en este caso de los títulos que dieron mérito a las inscripciones registrales.

Según la Resolución N° 049-2021-SUNARP/SA del 30/03/2021 se permite la expedición de copia informativa de título archivado a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), con excepción del Registro Personal y el Registro de Testamentos.

Para poder comprender mejor a que se refiere esta resolución debemos entender que el SPRL es el Sistema de Publicidad Registral en Línea el cual permite que los usuarios puedan acceder a información que publicita la Sunarp de manera virtual. Así tenemos, por ejemplo, la vigencia de poder, certificado positivo o negativo de sucesión intestada y testamento, reserva de nombre para constituir una empresa, solicitar el CRI certificado registral inmobiliario, en el cual consta un resumen de los datos más relevantes de una partida registral sobre un predio figurando el propietario, carga y gravámenes, etc. Asimismo, podemos mencionar que a través del SPRL es posible acceder a la copia literal, boleta informativa de un vehículo, etc. El SPRL se consolidó como una herramienta fundamental en estos tiempos de pandemia donde muchas oficinas registrales tuvieron que cerrarse, no obstante, el SPRL permitió que las personas puedan acceder a esa publicidad que brinda la Sunarp y de esa manera cumplir con su rol de facilitador económico. En ese contexto, la Sunarp implemento el servicio de expedición de copia informativa de título archivado mediante la cual los usuarios a pueden acceder al título archivado. En la ciudad de Lima el servicio está disponible desde el 31/03/2021 y en las demás zonas registrales a partir del 26/04/2021 haciendo la precisión que sólo se podrá solicitar el título archivado **desde el año 2001** hasta la actualidad. También debemos mencionar que el título archivado estará disponible por 90 días desde el día de su expedición.



Finalmente debemos hacer referencia a la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 110-2021-SUNARP/SN del 19 de agosto de 2021 mediante el cual se implementan el servicio de visualización del título archivado (máximo por 30 minutos) a través del servicio de publicidad registral en línea. Desde el 26 de agosto de 2021 las personas podrán acceder a la visualización de títulos tramitados a través del SID-Sunarp. Así mismo, se podrán reproducir electrónicamente títulos archivados en formato físico.

#### **2.1.4 Legislación comparada**

##### **Ecuador**

El Decreto del 19 de enero de 1938, crea el Archivo de Historia Nacional, hoy Archivo Nacional, este país fue el primero en establecer un Sistema Nacional de Archivos en todo Latinoamérica. A propósito de ello en la constitución política de Ecuador del 2008 se mencionaba en el artículo 18 y 379 como un derecho humano el acceso a la información y a los documentos y archivo como objetos de salvaguarda nacional. En esa línea debemos mencionar que en la actualidad no encontramos una norma específica que regule el tema de la digitalización de documentos. No obstante, en todas las entidades públicas se están digitalizando los documentos a través de un sistema de gestión documental denominado Quipux.

Según la página web del Gobierno de Ecuador señala que Quipux es:

El software web que utiliza tecnologías y estándares abiertos, desarrollado por el Viceministerio de Gobierno Electrónico y Registro Civil, ahora forma parte del Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información MINTEL,



pudiendo ser entregado a instituciones públicas de la administración funcional del Ecuador y para el público en general. Quipux permite el registro, control, flujo, organización y trazabilidad de documentos digitales y/o físicos enviados y recibidos en una organización. Esto se logra mediante la elaboración de memorandos, cartas formales, anuncios, resoluciones y/o acuerdos, y todas aquellas funciones que impliquen una comunicación formal dentro y fuera de la organización. Para lograr la comunicación interna y externa dentro de la organización, Quipux gestiona dos tipos de usuarios: Funcionarios y ciudadanos. Al mejorar la eficiencia, transparencia y trazabilidad de la información, a través del sistema Quipux, los ciudadanos pueden:

- Ver y recibir respuestas a documentos realmente enviados por agencias públicas que usan el sistema. (Ciudadanos sin firma electrónica)
- Enviar y recibir documentos desde cualquier dispositivo electrónico (ciudadano con firma electrónica) que pueda acceder a Internet a diversas instituciones públicas que utilizan el sistema.

### **Venezuela**

Según Sánchez y Rondón (2008) señalan que:

La legislación archivística venezolana va de la mano con la historia del Archivo Nacional el cual fue creado por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela a través de la Ley del Archivo Nacional del 23 de marzo de 1914, teniendo a su cargo para aquella fecha, la Administración General y de todos los documentos históricos que fueran de propiedad nacional. En el año de 1945 se da la Ley de archivos la cual introdujo nuevos términos y alcances para el archivo general de la nación como



la de la utilidad pública que guarda, conservación y estudio de los documentos históricos son el final de la sucesión. No obstante, revisada la información con la que se cuenta en la página web del archivo nacional de Venezuela podemos mencionar que no hay una Ley específica sobre los archivos digitales. No obstante, según el autor mencionado concluye que se requiere una Ley de archivos moderna la cual debe incluir una categorización de los archivos públicos nacionales, regionales y municipales, a fin de normar su inclusión en el Sistema de Archivo. De esta forma, se normaría la responsabilidad, propiedad, manejo y aprovechamiento de los archivos públicos, de allí la importancia de establecer lo referido a las contrataciones de personal y empresas para los servicios de custodia, traslado, organización, reproducción, automatización, digitalización, conservación y restauración de documentos de archivo.

### **Espacio digital europeo:**

Según Carmelo Llopis (2017) citado por Mejía (2019; pp.87-89) señala:

Que en la actualidad el continente europeo crea un espacio económico plenamente electrónico y busca eliminar las barreras entre Estados, más aún en el contexto en el que se vive como consecuencia de la pandemia. Actualmente los documentos que circulan no son las matrices, sino las copias electrónicas, que por cierto no pueden remitirse a particulares. A efecto de consolidar el uso del documento electrónico se requiere de la interoperabilidad y parametrización.



## SUBCAPITULO II

### 2.2 SEGURIDAD JURÍDICA

#### 2.2.1 Concepto

Hablar de seguridad jurídica es referirnos a un concepto abstracto, pero muy importante, dado que a través de este concepto las personas pueden predecir y tener la certeza de los derechos y obligaciones que adquirieron, de esta manera mediante la seguridad jurídica las personas pueden contratar e invertir basados en esa certeza. Es así que la Sunarp, con base en la publicidad que brinda, genera que las personas puedan contratar o realizar actividades comerciales en mérito a los asientos registrales y de acuerdo al título archivado.

Moisset (2000) en sus conclusiones del VII Congreso Internacional Registral realizado en Buenos Aires en 1989 refiere que:

La seguridad jurídica, valor esencial del derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos.



En ese entender según Ossorio (2012; p. 906) señala que:

La seguridad jurídica es una condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la Ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez la seguridad limita y determina las facultades y los deberes públicos.

Por su parte Pérez (2000; p.28) indica que:

La seguridad jurídica, es un valor estrechamente ligado a los Estado de Derecho que se concreta en exigencias objetivas de: Corrección estructural (formulación adecuada de las normas del Ordenamiento Jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del Derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos encargados de su aplicación). Junto a esa dimensión objetiva, la seguridad jurídica se presenta en su acepción subjetiva encarnada por la certeza del Derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales de la seguridad objetiva.



Por su parte Cárdenas (2010; p.52) refiere que:

La seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que deben de tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a proteger eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses y/o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad.

Según la Resolución del Tribunal Constitucional del 29/01/2016 EXP. N.º 00010-2014-PI/TC

Fundamento 14:

El Tribunal ha señalado que la seguridad jurídica es un principio inherente a la personalidad jurídica de la Constitución y su influencia afectará a todo el Ordenamiento Jurídico. Aunque no se reconoce expresamente, "El Tribunal enfatizó que su rango constitucional se deriva de diferentes disposiciones constitucionales, algunas de las cuales son universales, como el artículo 2, párrafo 24, inciso a) ["Nadie está obligado a hacer cosas que no estén estipuladas por la Ley, o Impedir hacer cosas que no estén prohibidas por la Ley"], y otras las específica, como las descritas en el párrafo 24) f) del artículo e, serán procesadas o condenadas por actos u omisiones, un delito punible y no sujeto a castigo no especificado en Jet], o el párrafo 3) del artículo 139º de la Ley Fundamental ["Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la Ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación" (SIC 0016-2002-AUTC, Fund. N° 4)]. Mediante dicho principio se asegura a todos los individuos una



expectativa razonablemente fundada sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, los individuos al desarrollarse e interactuar en la vida comunitaria (Fund. N° 3, STC 0001-0003-2003-A0TC),

#### Fundamento 17

Ahora bien, la garantía de certeza y predictibilidad del (y en él) comportamiento de los poderes públicos y de los ciudadanos, no es lo mismo que inmutabilidad o petrificación del Ordenamiento Jurídico. El principio de seguridad jurídica no constitucionaliza la estática social. La vida en comunidad está en constante transformación y, con ella, también las reglas que aspiran a disciplinarla. Por ello, constituyendo el nuestro un Ordenamiento Jurídico esencialmente dinámico, el principio de seguridad jurídica no impide que el legislador pueda modificar el sistema normativo [Cf. STC 0009-2001- AUTC, Fund. N° 18]. En realidad, lo que demanda es que cuando se tenga que modificar, este deba necesariamente considerar sus efectos entre sus destinatarios, encontrándose vedado de efectuar cambios irrazonables o arbitrarios.

Según Huerta (2013; p.13) señala que la seguridad jurídica:

Proporciona a las personas la regularidad y certeza de las instituciones que operan en el derecho privado, como son el juez, el notario y el registrador; los tres con la finalidad de velar por la seguridad jurídica en sus respectivas especialidades, primero en los casos en que surja contienda o controversia entre los derechos de los particulares mediante una función correctiva; segundo en los casos de normalidad de la vida, esto es sin que haya surgido contienda, especialmente en materia negocial, mediante el ejercicio de una





función preventiva. Finalmente, como tercer punto el ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción.

### **Clases de seguridad jurídica en el ámbito registral:**

Luego de haber analizado la importancia del concepto de seguridad jurídica debemos manifestar que en la doctrina se habla de dos tipos de seguridad jurídica, en esa línea Amado (2021; p. 91) refiere que existen dos tipos de seguridad jurídica.

**-Seguridad jurídica estática:** La cual está destinada a proteger al titular del derecho inscrito frente a los ataques de terceros. Dado que para que un título pueda ingresar a la Sunarp, este pasa por una calificación en la que se verifica la capacidad de las partes, las formalidades del acto y la validez de los documentos, al pasar este filtro las personas que aparezcan como titulares gozan de esta seguridad jurídica estática. Asimismo, no permite que alguna modificación, ni perjuicio patrimonial sobre los derechos inscritos se den sin el consentimiento del titular.

**- Seguridad jurídica dinámica o del tráfico patrimonial:** Este tipo de seguridad busca dar protección a los terceros que se vean involucrados en la circulación de la riqueza o flujo económico.

Protege a los acreedores quienes a efecto de garantizar el pago de un determinado crédito son acreedores de garantías reales como una hipoteca, garantía mobiliaria, etc. Esta seguridad jurídica dinámica, los protege por que uno puede tener conocimiento de lo que



sucede con estas garantías mediante de la publicidad, de esta manera se evita que los deudores puedan ver burladas sus garantías mediante documentos fraudulentos.

Asimismo, protege a las personas adquirientes quienes tienen la posibilidad de verificar el estado de un determinado bien y tener la certeza de que este bien no cuenta con un gravamen o simplemente no pertenezca a otra persona.

En ese entender, y a efecto de dotar de seguridad jurídica se requiere de ambas clases de seguridad expuestas líneas arriba, de esta manera la Sunarp cumple su función esencial la cual es ser un facilitador económico.

### **2.2.2 documento digital**

Lo primero que debemos indicar es que, con la finalidad de mejorar la gestión del Estado en todos sus niveles se aprueba la Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado mediante la presente la Ley se establecen las bases y principios que deben regir para la modernización del Estado en todas sus instancias. Lo que se busca en concreto es que las entidades públicas puedan ser más eficaces mejorando el servicio a la ciudadanía optimizando el uso de los recursos públicos. Entre las principales acciones que menciona esta Ley, se encuentra el uso adecuado de los medios tecnológicos.

Es importante mencionar dicha norma, ya que esta fue el inicio de una postura distinta por parte del Estado en cuanto a mejorar el servicio de las entidades públicas haciendo uso de la tecnología.

Al hablar de los servicios al ciudadano uno de los términos que se nos viene a la cabeza es el de los documentos, los cuales son de uso diario en cualquier institución pública o privada y la Sunarp no es la excepción.



Al respecto podemos mencionar

Según Urbina (2013) citado por Mejía (2019; p. 70) refiere que, el documento electrónico y el documento digital no son lo mismo, la diferencia radica en que el primero puede ser contenido o reproducido por cualquier tecnología análoga, soporte electrónico, fax, fotocopia entre otros; mientras que el documento digital es producido o reproducido únicamente por la computadora.

Por su parte Falbo y Perez (2016) citado por Tarazona al (2019; pp.50, 57) refiere que:

Las TIC's determinaron la aparición de un nuevo tipo de documento, el electrónico, donde su existencia física, su materialidad, está conformado por una serie de datos, un conjunto de bits, o en un plano mayor de abstracción, un conjunto de códigos binarios alojados en un dispositivo de almacenamiento de datos.

Que el documento sea informático no significa que se le quite la validez correspondiente, dado que en estos se utiliza la firma digital la cual puede ser verificada.

Ahora bien, el hecho de que en la actualidad se use un documento electrónico requiere que se garantice la autenticidad, integridad y el no repudio del documento electrónico, pero sobre todo la conservación y por tanto que el documento no sea alterado a través de los años.

En esa línea Robles (2016; p.7) refiere que, en la actualidad, no existe todavía un medio informático que garantice la conservación del documento por cientos de años, teniendo en cuenta que el cambio, los sistemas operativos obligan a migrar el documento a los nuevos sistemas informáticos que van apareciendo lo cual trae consigo un gasto mayor.



Por su parte tenemos que según el artículo 5 Decreto Supremo N° 052-2008-PCM reglamento de la Ley de firmas y certificados digitales el cual menciona de manera taxativa:

#### Artículo 5.- De la conservación de documentos electrónicos

Cuando los documentos, registros o informaciones requieran de una formalidad para la conservación de documentos electrónicos firmados digitalmente, deberán:

- a) Ser accesibles para su posterior consulta.
- b) Ser conservados con su formato original de generación, envío, recepción u otro formato que reproduzca en forma demostrable la exactitud e integridad del contenido electrónico.
- c) Ser conservado todo dato que permita determinar el origen, destino, fecha y hora del envío y recepción. Para estos casos, los documentos electrónicos deberán ser conservados mediante microformas o microarchivos, observando para ello lo regulado en el Decreto Legislativo N° 681 y normas complementarias y reglamentarias; siendo, en tales supuestos, indispensable la participación de un notario o fedatario que cuente con Diploma de Idoneidad Técnica y se encuentre registrado ante su correspondiente Colegio o Asociación Profesional conforme a lo establecido por la legislación de la materia.

Mediante esta norma se incorpora una normatividad que deben tener en cuenta todos los documentos que cuentan con firma digital en este entender todos los partes notariales que



ingresan a registros mediante el SID tienen que tener las características establecidas en el reglamento de la ley de firmas y certificados digitales.

### **El Sistema de Intermediación Digital -SID**

El SID fue aprobado mediante Decreto Supremo N°007-2014-JUS por el cual se designa a la Sunarp como la entidad responsable de administrar el sistema de constitución de empresas en línea, de esta manera se dio inicio a lo que hoy en día es una de las cartas de presentación de los registros públicos.

El sistema de intermediación digital en un inicio estaba enfocado sólo para los notarios, quienes eran los únicos que podían presentar los partes notariales de manera virtual, puesto que, de esta manera se garantiza y robustece la seguridad jurídica evitando la falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Como consecuencia de la pandemia, la cantidad de actos que se pueden presentar a través de este sistema se amplió en gran cantidad y existe la tendencia de que en algún momento todos los trámites se realicen de manera virtual. Así tenemos las siguientes resoluciones:

Así tenemos

- Resolución: 179-2020- SUNARP-SN

SID Municipalidades

Esta resolución es muy importante dado que complementa la resolución 119-2020 SID Municipalidades ya que en esta se establece el formato en el que se muestra como las



municipalidades pueden hacer uso del SID respecto a determinados actos. Esto con la finalidad de que las municipalidades hagan uso de ese sistema digital.

- Resolución 119-2020- SUNARP-SN

#### SID Municipalidades

Establece los actos que se pueden generar a través del SID y en este caso pueden ser presentadas por las municipalidades provinciales y distritales siendo estos:

En el Registro de Predios:

Nomenclatura, numeración y jurisdicción

En el Registro Personal

Separación convencional y divorcio

Como vemos este es un inicio de la interoperabilidad que puede existir con las distintas instituciones públicas la cual beneficia a todos los usuarios. Sin embargo, hay que mencionar que no todas las municipalidades del país cuentan con este sistema ya que se viene aplicando de manera gradual y progresiva.

Si tendríamos que enumerar todas las resoluciones de la Sunarp que establecen, que un determinado acto se tramite a través del SID no terminaríamos, ya que en la actualidad casi todos los actos se presentan de manera virtual.

No obstante, podemos mencionar algunas:

- Resolución N° 052-2021-SUNARP/SN

Desde el 9 de junio de 2021



Los actos de constitución, ampliación, reducción, modificación y levantamiento de hipotecas del Registro de Predios, que requieren de intervención notarial, serán tramitados exclusivamente a través del Sistema de Intermediación Digital

-Resolución N° 050-2021-SUNARP/SN

Desde 02 de junio de 2021

Se autoriza la implementación, de la funcionalidad informática en el SID-SUNARP, que permite que el trámite de inscripción de un título, iniciado por un notario a través de dicha plataforma, sea continuado por un notario distinto, a elección del interesado.

-Resolución N° 046-2021-SUNARP/SA

Desde 31 de marzo de 2021

Se autoriza la presentación electrónica, mediante el Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP (SID-SUNARP), de los partes notariales, copias certificadas, documentos privados con certificación notarial de firmas y solicitudes en general, según corresponda de acuerdo a la naturaleza y formalidad del acto, suscritos con firma digital del notario, conteniendo actos inscribibles en el Registro de Bienes Muebles

- Resolución N°200-2020-SUNARP-SN

Desde del 04 de enero de 2021

En el Registro de Predios

Se deben presentar todas las solicitudes de anotación y levantamiento de Bloqueo Registral a través del SID.



Esta medida ayudará sobre todo a las personas que realicen determinados actos con los bancos, ya que por lo general son los que, de manera permanente, presentan la solicitud de anotación de inscripción del bloqueo registral.

Desde el 11 de enero de 2021

En el Registro de Personas Jurídicas

Las copias certificadas o partes notariales sobre nombramiento, remoción o renuncia de gerente general y otorgamiento o revocatoria de apoderado de Sociedad Anónima (S.A), de Sociedad Anónima Cerrada (S.A.C), de Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (S.R.L) y de Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (E.I.R.L).

Desde el 18 de enero de 2021

En el Registro de Personas Naturales

Las solicitudes de anotación preventiva, de sucesión intestada, de su levantamiento o inscripción definitiva deben darse a través del SID

- Resolución 164-2020- SUNARP-SN permite inscribir varios actos en el Registro de Personas Jurídicas a través del SID.

Se indica que a partir del 01/12/2020 se podrán inscribir la totalidad de actos inscribibles en el Registro de Personas Jurídicas, formalizados con intervención notarial.

- Resolución 140-2020- SUNARP-SN permite inscribir varios actos del Registro de Personas Naturales a desde el 01/10/2020





Registro personal:

- Acabamiento, cese, extinción remoción, renuncia de la curatela.
- Remoción, renuncia, cese del cargo de tutor.
- Remoción renuncia, cese de apoyo.
- Reconciliación, Aclaración, Modificación, Rectificación.
- Anotación por presunta suplantación de identidad o falsificación prevista en el decreto 1049.

Otros actos que puedan ser tramitados mediante instrumentos notariales.

Registro de comerciantes:

Comerciantes, liquidación o fenecimiento del negocio, poder de comerciante, rectificación, revocatoria, extinción de poder de comerciante.

Otros actos que puedan ser tramitados mediante instrumentos notariales.

Registro de Testamento:

Renuncia al cargo de albacea, caducidad de testamento, revocatoria de desheredación, aclaración, rectificación.

Anotación de presunta suplantación de identidad o falsificación prevista en el D.L. 1049

Según Pacora et al (2019; p.122) señala que los principales beneficios que genera la plataforma siendo los siguientes:

- a) Eliminación del soporte papel en el procedimiento registral.



- b) Eliminación de falsificación documentaria
- c) Simplificación del trámite notarial y registral
- d) Comunicación inmediata al correo electrónico del ciudadano sobre el resultado del trabajo notarial y registral.
- e) Ahorro de tiempo y dinero por traslado a las oficinas de la Sunarp.

#### **2.2.4 Archivo digital**

El archivo digital surge como una nueva forma de almacenar y conservar los archivos conjugando el tema tecnológico con los conocimientos archivísticos.

Un archivo digital, es un sistema de gestión de documentos basado en la captura y procesamiento de imágenes digitales, creadas a partir de cualquiera de los dispositivos existentes (escáner o cámara digital), desde su soporte original (papel, microfilm, negativos, diapositivas, placas de cristal, etc.) y dirigido a su posterior implementación, en un sistema de búsqueda y recuperación donde quedan asociadas las imágenes digitales con la descripción de los documentos.

Por su parte según Ávila y Penelas (1998; pp. 505,506) mencionan que el departamento de historia del islam de las escuelas de estudios árabes planteó la necesidad de poner en funcionamiento un sistema digital, ello con la finalidad de poner fin a la fragilidad del soporte físico, puesto que con el tiempo los documentos se deterioran.

Es por ello que esta escuela realizó un archivo digital para ello realizó determinados pasos como:

El material a digitalizar puede ser el mismo manuscrito o una reproducción en microfilm siendo procedimientos que pueden utilizarse para la digitalización: El



escáner y el dispositivo grabador de vídeo conectado a una tarjeta digitalizadora que convierte el video a formato de archivo gráfico y las cámaras fotográficas digitales.

Según Álvarez (2017; p.15) existen dos enfoques dentro de la conservación y son: la conservación y preservación llevando estos conceptos al tema digital

Conservación digital: La cual se define como acciones tomadas a corto plazo para anticipar, prevenir, detener o retardar el deterioro del soporte de obras digitales con el objeto de poder ser usadas de manera permanente garantizando que los contenidos de los documentos se mantengan.

Preservación digital: Son acciones específicas a largo plazo con la cual se busca asegurar la permanencia y acceso del contenido de documentos digitales independientemente del soporte formato o sistema.

La autora indica como principios de preservación digital los siguientes: Integridad, autenticidad, fiabilidad y funcionalidad.

Para poder crear un archivo digital, requiere tener claro a que se refiere con el proceso de digitalización

Según Heredia (2011), define digitalización como el “proceso metodológico que permite convertir un documento en soporte papel o en otro soporte no electrónico en uno o varios ficheros electrónicos que contienen la imagen codificada, fiel e íntegra del documento”, además, destaca que la digitalización es la manifestación actualizada de la reproducción, así como también la manifestación actual de la última etapa de la gestión documental, que no es otra que la difusión y el servicio de los documentos, se planifica con fines de conservación y no puede confundirse



con la gestión documental electrónica, ni con normalización aunque tenga que ver con una y otra.

En esa misma línea podemos mencionar que según Sanz (2017; pg. 54)

La digitalización representa, un método y un reto para la conservación.

La digitalización de documentos en soporte papel por parte de las administraciones públicas se realiza de acuerdo con lo indicado en la norma técnica de interoperabilidad correspondiente en relación con los siguientes aspectos:

- a) Formatos estándares de uso común para la digitalización de documentos en soporte papel y técnica de compresión empleada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.
- b) Nivel de resolución.
- c) Garantía de imagen fiel e íntegra.
- d) Metadatos mínimos obligatorios y complementarios, asociados al proceso de digitalización.



## CAPITULO III

### 3. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

#### 3.1 Resultados del estudio

##### 3.1.1 Contribución del archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú

El archivo constituye el núcleo de toda la información que ingresa a la Sunarp, entre las cuales podemos mencionar: Las escrituras públicas notariales, escrituras públicas consulares, partes judiciales, sentencias administrativas, documentos certificados (generalmente en el Registro de Personas Jurídicas) entre otros. Todos estos documentos son el sustento de los asientos registrales, los cuales son resúmenes de la información más importante que constan en esos documentos presentados ante la Sunarp. Por lo que es importante que los documentos que se encuentran en el archivo registral, así como los asientos registrales sean inalterables y sean conservados de una manera adecuada, donde se busque preservar esos documentos de manera permanente. De esta forma todas las personas que se basen



en la publicidad dada por la Sunarp gozan de la seguridad jurídica ya que tienen la certeza de que la información que se les proporciona es verás y por lo tanto permite que el flujo económico sea de manera eficiente. De no contar con un archivo que brinde esa seguridad esa predictibilidad simplemente la institución como tal no cumpliría su finalidad generando que los costos para desarrollar alguna actividad comercial como la compra venta de algún bien sea mucho más oneroso y burocrático.

### **3.1.2 Situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral**

Del análisis realizado podemos referir que, el archivo se configura como un elemento trascendental para la seguridad jurídica de nuestro país, el archivo registral contiene una cantidad impresionante de documentos que dieron mérito a las distintas inscripciones que se realizan. Al ingresar a uno de los archivos registrales en cualquiera de las Oficinas Registrales extendidas por todo el territorio nacional logramos darnos cuenta que en el interior yacen tomos antiguos en las cuales los registradores de antaño transcribían los documentos de forma manual con la finalidad de llevar un registro, es así que muchas de estas inscripciones realizadas a mano son difíciles de entender por la letra de los registradores, y en otros casos por el deterioro del papel. También pudimos percatarnos de que aún en la actualidad existen unas fichas aparentemente de cartón o material similar, donde las inscripciones se encuentran de una manera más ordenada, dichas inscripciones fueron elaboradas con las máquinas de escribir, siendo estas muchos más legibles y entendibles. Con el paso del tiempo y la aparición de las computadoras el registro también tuvo un cambio, ya que hoy en día las inscripciones se realizan de manera digital de esta manera podemos hablar de partidas y asientos electrónicos. Estos asientos registrales son



muy legibles, puesto que, son realizados de manera digital y quedan en los archivos digitales. Debemos hacer hincapié en que estos asientos y partidas registrales son firmados de manera digital lo que facilita que las inscripciones de los asientos registrales sean mucho más eficientes. Al margen de ello los títulos presentados que dan mérito a las inscripciones se almacenan de manera física a excepción de los documentos presentados mediante el SID- Sistema de Intermediación digital.

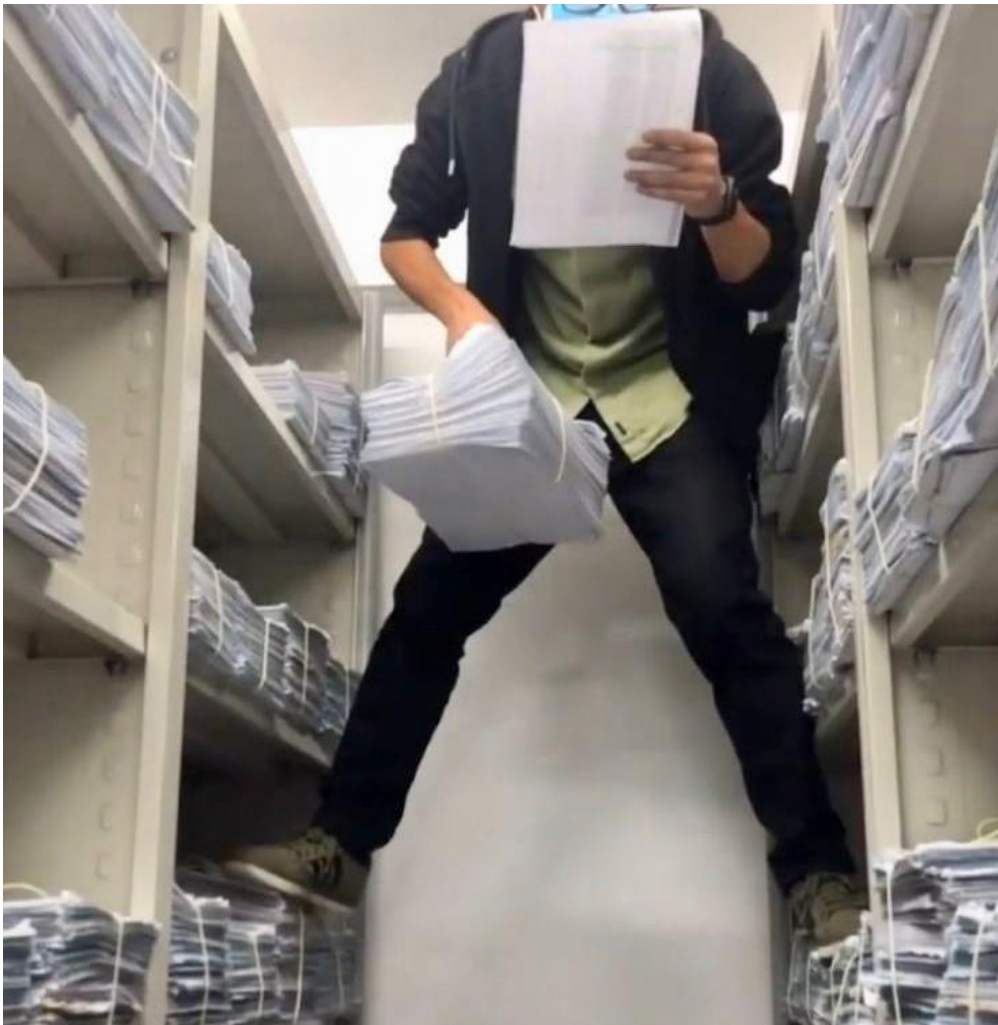
Para poder tener una mejor referencia sobre el archivo registral usamos como técnica de recolección de información las entrevistas y como instrumentos la guía de entrevistas la cual fue validada por la doctora Yorka Jordán Gamarra Notaria Pública, esto con la finalidad de conocer la opinión de personas especializadas en el tema. Para ello realizamos algunas entrevistas que constan en los anexos (para ser precisos 4) podemos señalar que las personas entrevistadas manifiestan la necesidad de contar con un archivo registral digital, siendo una herramienta muy importante para cumplir con la modernización de nuestro sistema registral peruano y resguardar de una mejor manera toda la información que entra al archivo registral.

En ese entender, consideramos que se va por un buen camino, ya que actualmente podemos solicitar el título archivado mediante el servicio del sistema de publicidad registral en línea de títulos archivados desde el año 2001, no obstante, se requiere tener todos los documentos presentados con anterioridad a disposición de los usuarios siendo la vía pertinente el archivo registral digital que contenga absolutamente todos los documentos en una gran base de datos digital.

Mientras no contemos con un archivo registral digital, los archivos registrales seguirán necesitando más espacio para guardar los documentos que ingresan de manera física tal como observamos en la foto presentada tomada en una de las oficinas de la Sunarp, donde



se ve claramente que existen cientos de documentos que aún no están empastados existiendo un gran riesgo de extraviarse o deteriorarse.



Fuente: Foto tomada por las tesisistas

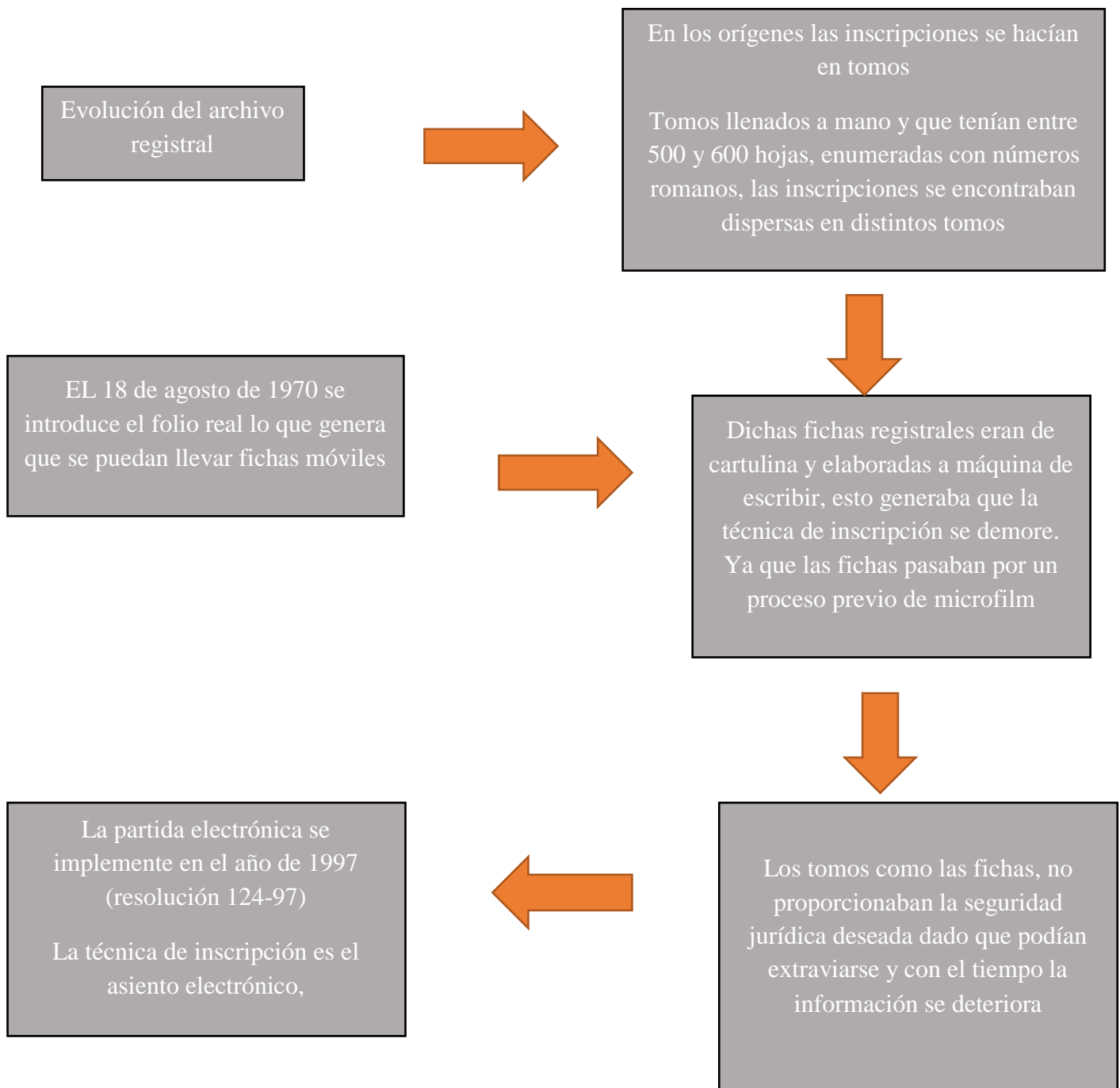
También debemos mencionar que el 23 de Julio de 2021 se inauguró un archivo registral en la oficina receptora de Cerro Colorado en la ciudad de Arequipa. Por su parte el 26 de julio del presente año se inauguró la Oficina Registral de Pichari la cual comprende la apertura de un archivo registral esto en la provincia de la Convención perteneciente a la Zona Registral de Ayacucho lo que nos demuestra que hoy en día los archivos registrales siguen teniendo el problema de espacio por la gran cantidad de títulos en físico que aun ingresan a la Sunarp.





A modo de resumen podemos presentar los siguientes gráficos los cuales dan cuenta de

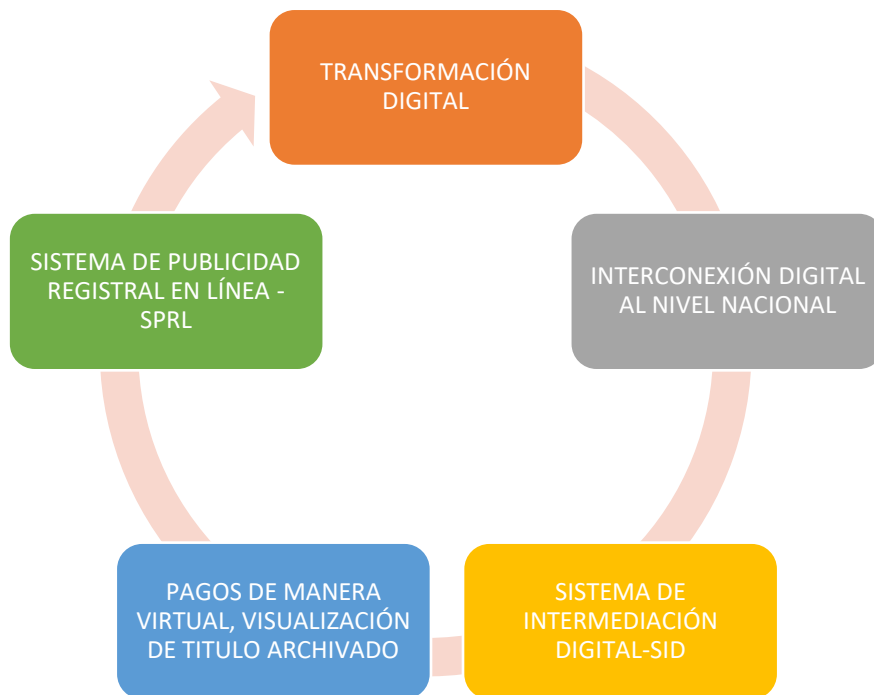
la evolución del archivo registral.



**Elaboración propia**



También debemos mencionar que la Sunarp implementó bastantes servicios digitales que se dan en la actualidad resumiéndolos en el presente cuadro.



Elaboración propia

### 3.1.3 Legislación vigente que regula el tratamiento de los archivos en el Perú

Podemos mencionar que la legislación vigente que está relacionada con el tema de los archivos en general y el archivo registral, las encontramos en las siguientes normas:

Primero la norma que regula el Archivo General de la Nación es cuál es el ente rector del Sistema Nacional de Archivos, de acuerdo a la Ley N° 25323 y D.S. N° 008-92-JUS, Reglamento de la Ley N° 25323. Si bien es una Norma antigua consideramos que es importante poder realizar modificaciones que permitan incorporar un archivo general digital.



Otra Norma muy importante vendría a ser el TUO de la SUNARP, aprobado por Resolución 126-2012-Sunarp/SN publicada el 21/05/2012 específicamente el título VIII desde el artículo 108 hasta el artículo 126, en esos artículos que hace referencia al título archivado, el tratamiento que se les da, así como la reconstrucción de ser el caso.

Directiva N° 03-2016-Sunarp/SN directiva que regula la atención y expedición de información registral que no forma parte del archivo registral.

Directiva N° 009-2019-AGN/DDPA sobre las normas para la administración de archivos en la entidad pública.

Resolución N° 109-2011-SUNARP-SA- Lineamientos para el mantenimiento, uso y seguridad del archivo registral y procedimiento del ingreso préstamo, y devolución de títulos archivados.

Resolución N° 049-2021-SUNARP/SA del 30/03/2021- Expedición de título archivado a través del SPRL.

### **3.1.4 Propuesta legislativa que se permita crear un archivo registral digital**

## **IMPLEMENTACIÓN DE UN ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL EN LA SUNARP**

### **I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El presente Proyecto tiene por finalidad PROPONER la creación de un archivo registral digital en la Sunarp.



La presente iniciativa se sustenta en las siguientes consideraciones:

- a) En principio, al ser la Sunarp una entidad con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa destinada a brindar seguridad jurídica y brindar publicidad tiene la facultad de poder crear un archivo registral digital como parte de su política de innovación y servicio al ciudadano.
- b) Por otro lado, el título archivado constituye un pilar de la seguridad jurídica que brinda la Sunarp, por lo que, es menester proteger esa información tan valiosa para nuestro sistema.
- c) Así mismo, a efecto de mejorar la atención a los usuarios y prestar un servicio virtual de manera permanente se requieren tomar medidas que incluyan la transformación digital
- d) En ese entender, dada la nueva realidad que vivimos y la necesidad que existe, es pertinente la creación de un archivo digital registral que permita el acceso a los usuarios a toda la información que brinda la Sunarp en este caso a todos los documentos que constituyen el archivo registral de las catorce zonas registrales.

## II. FÓRMULA LEGAL. –

**CREESE UN ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL** gestionado por la Oficina General de Tecnologías de la Información con apoyo de las distintas unidades registrales. De tal forma que, en un plazo de 6 meses pueda aprobarse las directivas correspondientes para el buen uso del nuevo servicio, el cual será agregado a los servicios del Sistema de Publicidad Registral en Línea (SPRL).



### **Artículo 1: Objeto de la Norma:**

Con la creación del archivo registral digital, se busca dar un mejor servicio al ciudadano de tal forma que este pueda acceder a la información almacenada en el archivo registral al nivel nacional, de esta manera se busca facilitar el tráfico comercial, pero también hacer uso de las tecnologías para mejorar la seguridad jurídica de nuestro país.

### **Artículo 2: Proceso de digitalización**

Para garantizar y validar el proceso de digitalización se requiere de un validador, quien será la persona con conocimientos legales e informáticos encargada de validar el proceso de digitalización de un documento físico a uno virtual, con este filtro se busca evitar errores en la digitalización y garantizar la inalterabilidad de los documentos escaneados.

En ese sentido, para poder realizar el proceso de digitalización de documentos del archivo registral, se requerirá de “digitalizadores” quienes serán las personas encargadas de realizar el proceso de escaneo de todos los títulos archivados, de una manera ordenada y cuidadosa.

Previo inicio al proceso de digitalización se deberá recibir una capacitación sobre el proceso de digitalización y la importancia de los documentos que manejarán y escanearán.

### **Artículo 3: Unidad Responsable**

La unidad responsable de la digitalización de títulos archivados para la creación de un archivo registral digital estará a cargo del jefe de la Unidad Registral, quien



deberá trabajar de la mano con la Unidad de Tecnologías e información en cada zona registral.

#### **Artículo 4: Incorporación del servicio dentro del SPRL**

Una vez culminado el proceso de digitalización, se deberá habilitar el servicio de archivo registral digital en la plataforma del Sistema de Publicidad Registral en Línea, de tal forma que se este servicio pueda integrarse a los demás servicios que ya se brindan. Este servicio se implementará de manera gradual, dado que la cantidad de títulos archivados que existen difiere en cada Zona registral.

### **III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

Esta propuesta contribuye a un mejor servicio registral para todos los peruanos, contribuyendo al desarrollo del país mediante la publicidad y la seguridad jurídica que brinda.

Los beneficios que se pueden esperar de esta propuesta son:

- a) Mejorar el servicio de publicidad
- b) Contribuir al medio ambiente, dado que al priorizar el tema digital estamos dejando de consumir el soporte papel, en consecuencia, mejora la calidad del aire que requerimos para vivir
- c) Disminución de la brecha digital
- d) Favorece el desarrollo de la actividad económica en el país.
- e) Permite una mejor gestión, conservación y difusión del archivo registral.

#### **3.1.5 Razones por las cuales se debería crear un archivo registral digital en el Perú**



- Crear un archivo digital permitirá resolver muchos problemas, tales como el problema de espacio que con el tiempo experimentan los distintos archivos de las 14 zonas registrales, por la gran cantidad de documentos en soporte papel que a diario ingresan a la Sunarp.
- Al ser un archivo íntegramente digital permitirá reducir de manera considerable el uso del soporte papel al cual estamos muy acostumbrado y ello ayudará en el tema ambiental.
- Usar los sistemas digitales para tener todos los títulos archivados almacenados permitirán que los usuarios puedan obtener esta información desde cualquier lugar, en cualquier horario los 365 días del año; esto se traduce en un mejor servicio para el usuario.
- Por otro lado, el hecho de que exista un archivo digital registral permitirá almacenar los títulos de una manera segura e inalterable, asimismo; Se garantiza que a pesar del tiempo la información contenida en los documentos digitales no se vea dañada.
- Es necesaria la creación de un archivo registral digital dada la nueva realidad que vivimos en el que los sistemas digitales y el internet son aspectos cotidianos por lo que en este caso la Sunarp tienen que brindar este servicio tan importante de acuerdo a la nuevas necesidades y realidad que se vive.
- Tener un archivo registral digital permitirá robustecer y mejorar la seguridad jurídica de nuestro país lo que se traduce en un tráfico económico más fluido.



## CONCLUSIONES

- El archivo registral constituye un elemento muy importante para la seguridad jurídica de nuestro país, dado que, en base a esta información los ciudadanos pueden tener la certeza de que un determinado bien pertenece a alguien, o en todo caso mediante la inscripción una persona goza de la protección jurídica que el sistema brinda. La base de esa publicidad que la Sunarp emite, se encuentra en los documentos que forman parte del archivo registral (ya sean los documentos que están en el soporte como todos aquellos documentos digitales presentados a través del SID.

- La Sunarp cuenta con un gran número de archivos registrales, los cuales se encuentran en las distintas oficinas a nivel nacional, dentro de estas se puede observar un panorama similar, gran cantidad de documentos sin empastar los cuales tiene un gran riesgo de deteriorarse e incluso perderse. Por otro lado, también se pudo observar el deterioro de los títulos que se encuentran en los tomos más antiguos y en las fichas, los cuales por el pasar del tiempo tienden a dañarse. Al margen de ello podemos mencionar que se está trabajando bastante en el tema digital, muestra de ello es la posibilidad de poder acceder al título archivado de títulos presentados desde el año 2001 hasta la actualidad, dicha publicidad tiene una vigencia de 90 días.

- La legislación vigente respecto al archivo registral la podemos encontrar en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN publicada el 21/005/2012 específicamente en el título VIII del artículo 108 al 126 del presente marco normativo, también tenemos la Resolución N° 109-2011-SUNARP-SA- sobre los lineamientos para el mantenimiento, uso y seguridad del archivo registral y procedimiento del ingreso, préstamo, y devolución de títulos archivados. Y la resolución N° 049-2021-





SUNARP/SA del 30/03/2021-relativos a la expedición de título archivado a través del SPRL.

-La implementación de un archivo registral digital es la solución para preservar y conservar los documentos que forman parte del título archivado, asimismo permitirá que las personas puedan acceder a esta información sin importar el lugar geográfico donde se encuentren, brindando un servicio público de acorde a la nueva realidad que se vive garantizando y mejorando la seguridad jurídica de nuestro sistema.

- Las razones más importantes para implementar un archivo registral digital son la de mejorar el servicio que se brinda a los ciudadanos, razón de ser de toda entidad pública, reducir el gasto público que ocasiona alquilar o construir nuevos archivos registrales, ser más amigable con el medio ambiente, utilizar la nueva tecnología con la que se cuenta y consolidar la transformación digital que la Sunarp brinda.



## RECOMENDACIONES

- A efecto de mejorar la seguridad jurídica se requiere utilizar mecanismos digitales que permitan dotar de mayor robustez a los documentos que ingresan al registro, en este caso se recomienda implementa el SID en las escrituras públicas consulares, resoluciones judiciales, etc.

-Se recomienda realizar una mejor selección de documentos que ingresan al archivo registral, de tal forma que solo ingresen los documentos esenciales y por ende los documentos presentados en físico puedan ser empastados, y así se evita el deterioro o incluso la pérdida de documentos.

- Se recomienda realizar un compendio de todas las normas que regulan el tema de los archivos, ya que en la actualidad esta se encuentra muy dispersa.

-Crear un archivo registral digital centralizado de tal forma que toda la información entre a una sola base de datos, lo cual permitirá establecer criterios uniformes sobre el manejo de dicho archivo.

-Difundir el nuevo servicio digital mediante charlas prácticas que permitan familiarizar a las personas sobre la existencia de un archivo registral digital.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amado Ramírez, E. P. (2021) “Derecho registral y notarial” legales- grupo editorial.
- Ávila, M.L; Penelas, M. (1998) El archivo digital de manuscritos árabes de las escuelas de estudios árabes – Consejo Superior de Investigaciones Científicas- Revista Alqantara.
- Baltazar Caballer, J.L. “Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral” – elaborado por la oficina general del sistema de bibliotecas y biblioteca central UNMSM- extraído de:  
[https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar\\_C\\_J/cap2.pdf](https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf)
- Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). El Principio de la Fe Publica Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Galicia Florencio, J. E. (2013) en su tesis titulada “La Publicidad Registral a través de los medios electrónicos en el Estado de México” tesis para optar el grado de maestro en derecho por el Instituto Tecnológico y de estudios superiores de Monterey- EGAP gobierno y política pública ciudad de México.
- García García, J. M. (1993) “Derecho Inmobiliario registral o hipotecario” Tomo II editorial Civitas S.A. Madrid.



- Heredia Herrera, A. (2011). Lenguaje y vocabulario archivísticos. Algo más que un diccionario. Sevilla: Andalucía. Consejería de Cultura
- Huerta Ayala, O. (2013) La problemática de la buena fe del tercero registral- 1ª edición – Gaceta Jurídica- Lima.
- Luna Escalante, E. (2020) “La publicidad registral: instrumento de certeza- comentarios al reglamento del servicio de publicidad registral” Grijley.
- Mejía Cordero, R.A, Nakasine Dizama, R.A. y Mejía Cordero, R.A (2019) en el libro “El notario en la era digital” - Gaceta Notarial
- Mendoza Del Maestro, G. (2013) “Los medios impugnatorios en el Sistema Registral Peruano” en la revista virtual El Visur, UPCP.
- Mendoza Navarro A. L. (2015) en su libro “El sistema institucional de archivos, ¿Por qué? ¿para qué?”.
- Moisset de Espanés, L. (2000) Ponencia sobre calificación registral. En el congreso internacional de derecho registral. 25/04/2000.
- Ossorio, M. (2012) “Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales” Editorial Heliasta.



- Pacora Bazalar, M., Cavallé Cruz, A., Tarazona Alvarado, F., Shikina Higa, A., Lora Castañeda, J., Gutiérrez Pradel, S., Villota Cerna, M. y Almeida Briceño, J. (2019) “Las nuevas tecnologías en la función notarial” - Gaceta Notarial-Academia Notarial Americana.
- Pasco Arauco, A. (2020) “Fe pública registral- análisis doctrinario y jurisprudencial” -Gaceta Jurídica.
- Pérez Luño, A.E. (2000) en su artículo “La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia”, publicado en el boletín de la facultad de derecho, num. 15 – 2000 extraído de la página web:  
<https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/2606/eserv.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rabascall, F. (2016). La Seguridad Jurídica Como Derecho Justiciable en Ecuador (Tesis de maestría). Recuperado de  
<http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/17125>
- Robles Perea, M.A. (2016) “La intervención notarial en los documentos electrónicos” extraído:  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-intervencion-notarial-en-los-documentos-electronicos/>
- Sanz Caballero, I. (2017) Transformación en archivos: un recorrido de la tecnología tradicional a la tecnología digital DOI  
<http://dx.doi.org/10.5557/IIMEI8-N14-043065>



- Sánchez Gómez, E. y Rondón de Rincón, M. C. (2008) Legislación archivística venezolana una contribución para la consolidación de la gestión de archivos en Venezuela” Enlace v.5 n.2 Maracaibo mayo 2008. Extraído de [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1690-75152008000200006](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1690-75152008000200006)
- Sunarp (2020) “Los Registros Públicos en la Historia del Perú- Inscripciones emblemáticas”
- Torres Manrique, F. (2008) “La publicidad jurídica y el principio registral de publicidad”
- Voutssas M. Juan y Barnard Amozorrutia Alicia coordinadores del libro “Glosario de preservación archivística digital versión 4.0.

## **NORMAS LEGALES**

- Directiva N° 009-2019-AGN/DDPA sobre las normas para la administración de archivos en la entidad pública.
- Directiva N° 03-2016-Sunarp/SN directiva que regula la atención y expedición de información registral que no forma parte del archivo registral.
- Ley N° 26366- Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado



- Resolución N° 109-2011-SUNARP-SA- Lineamientos para el mantenimiento, uso y seguridad del archivo registral y procedimiento del ingreso préstamo, y devolución de títulos archivados.
- Resolución N° 126-2012-Sunarp/SN- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución N° 049-2021-SUNARP/SA del 30/03/2021- Expedición de título archivado a través del SPRL.
- Resolución del superintendente N° 110-2021-SUNARP/SN de fecha 19 de agosto de 2021 Implementan el servicio de visualización de título archivado a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL)
- Resolución Ministerial N° 0020-2021-JUS -Plan Estratégico Institucional PEI 2019 – 2024
- EXP. N.º 00010-2014-PI/TC del 29/01/2016 F.14 y17

### **PÁGINAS WEB**

<https://agn.gob.pe/portal/institucional/1517500182-quienes-somos>

[www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)

<https://agn.gob.pe/portal/>

<https://web.gestiondocumental.gob.ec/que-es-quipux/>



ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA PRINCIPAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS DE TRABAJO	MÉTODO
<p>¿Por qué debería crearse un archivo registral digital?</p> <p><b>Problemas específicos</b></p> <p>1° ¿Cómo contribuye el archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú?</p>	<p>Establecer las razones por las cuales se debería crear un archivo registral digital en el Perú.</p> <p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>1° Reconocer la contribución del archivo registral a la seguridad jurídica en el Perú</p>	<p>Es posible que la solución sea implementar un archivo registral digital a efecto de brindar un servicio de publicidad eficiente y eficaz, así como robustecer la seguridad jurídica de todos los documentos que se encuentran en el archivo de la Sunarp.</p>	<p><b><u>Enfoque de Investigación:</u></b></p> <p><b>Cualitativo:</b> Puesto que el estudio se basa en el análisis y la interpretación del objeto de estudio y no en mediciones estadísticas probabilísticas.</p> <p><b><u>Tipo de investigación jurídica:</u></b></p>





<p>2° ¿Cuál es la situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral?</p> <p>3° ¿Cuál es la legislación vigente sobre los archivos en el Perú?</p> <p>4° ¿Qué propuesta legislativa se puede implementar para crear un archivo registral digital en el Perú?</p>	<p>2° Analizar la situación de los documentos que se almacenan en el archivo registral.</p> <p>3° Conocer la legislación vigente que regula el tratamiento de los archivos en el Perú.</p> <p>4° Establecer una propuesta legislativa que permita crear un archivo registral digital.</p>		<p><b>Dogmática propositiva:</b> Pretende implementar la creación de un archivo registral digital en el Perú.</p>
		<p><b>CATEGORÍAS DE ESTUDIO</b></p> <p>1° <b>Archivo registral digital</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sunarp</li> <li>- Principio de publicidad</li> <li>- Archivo registral</li> </ul> <p>2° <b>Seguridad jurídica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento digital</li> </ul>	<p><b>UNIDAD DE ANÁLISIS</b></p> <p>La presente investigación enfoca su análisis en el tema del archivo registral digital como un mecanismo de seguridad jurídica en el Perú.</p>

Fuente: elaboración propia



**INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN**

**Instrumento de validación**

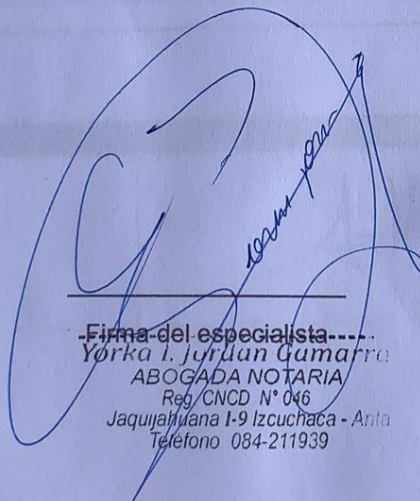
Nombre del especialista:  
Yorka Inés Jordan Gamarra

Grado académico:  
Abogada

Cargo:  
Notaria Pública

PREGUNTAS-ITEMS	¿El ítem tiene relación con los objetivos?		OBSERVACIONES
	sí	no	
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ninguna

Fecha: 08/07/2022



-----  
**Firma del especialista**  
 Yorka I. Jordan Gamarra  
 ABOGADA NOTARIA  
 Reg. CNCD N° 046  
 Jaquijahuana 1-9 Izcuchaca - Anta  
 Teléfono 084-211939



GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS  
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL COMO UN MEDIO DE SEGURIDAD  
JURÍDICA EN EL PERÚ

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la posibilidad de implementar un archivo registral digital, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : Yuri Thon Pereira Aragón  
Cargo : JUEZ SUPERIOR.  
Institución : PODER JUDICIAL

Preguntas:

1. ¿Cuál es la situación actual de los documentos que se almacena en el archivo registral, teniendo en cuenta que día a día entra cientos de documentos? ¿Cómo almacenan tantos documentos en soporte papel? Fundamente su respuesta.

No tengo información directa pero se dice que existe la duda que los documentos se hallan guardados en papel se pierden por pérdida muchas veces.

2. ¿Existe alguna norma o directiva por la cual se rige el archivo registral, enfocada a la conservación y manipulación de los documentos? Fundamente su respuesta.

Creo que no existe pero debería implementarse el archivo digital.



3. De acuerdo a sus conocimientos considera usted ¿Qué el archivo registral aporta a la seguridad jurídica? ¿Por qué? Fundamente su respuesta.

*Creo que aún existen aspectos que deben mejorarse, porque se han dado casos de nulidad por falsificación.*

Preguntas:

4. Desde su punto de vista. ¿Considera usted que la tecnología puede aportar al funcionamiento del archivo registral? Fundamente su respuesta.

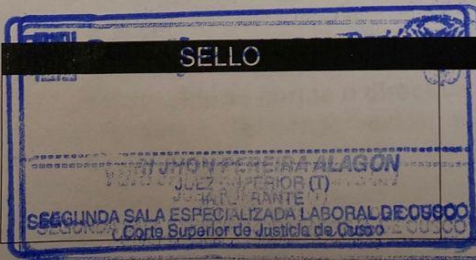
*La tecnología es fundamental y permite su avance y desarrollo en la organización de todo el estado.*

5. A partir de su experiencia, ¿Cree que sería conveniente crear un archivo registral digital? ¿Por qué?

*Por supuesto. Digitalmente se puede almacenar mucha información y permite su acceso en todo.*

6. De acuerdo a sus conocimientos ¿Conoce algún país donde ya exista un archivo digital? Fundamente su respuesta.

*Nuestro país es uno de los últimos en América Latina.*



SELLO

FIRMA

*[Handwritten signature]*



GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS  
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL COMO UN MEDIO DE SEGURIDAD  
JURÍDICA EN EL PERÚ

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la posibilidad de implementar un archivo registral digital, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a .....  
Huamani Cardenas Edison  
Cargo .....  
Analista de Archivo  
Institución .....  
SUNARP Zona X - Sede Cusco

Preguntas:

1. ¿Cuál es la situación actual de los documentos que se almacena en el archivo registral, teniendo en cuenta que día a día entra cientos de documentos? ¿Cómo almacenan tantos documentos en soporte papel? Fundamente su respuesta.

Los documentos q se custodian se encuentran en un buen estado de conservación se cuenta con un buen espacio, buena iluminación, limpieza diaria, en cuanto al almacenamiento desde el año 2018 contamos con archivos móviles por el cual se gana mucho espacio, los documentos están empaquetados generando tomas. Todo esto hasta el año 2015 los documentos desde el año 2016 en adelante están en anaqueles en carpetas.

2. ¿Existe alguna norma o directiva por la cual se rige el archivo registral, enfocada a la conservación y manipulación de los documentos? Fundamente su respuesta.

Contamos con el Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012, en el TÍTULO VIII indica sobre el Archivo Registral y su conservación, reproducción y reconstrucción de títulos archivados.  
Directiva "Límites generales para el mantenimiento, uso y seguridad del archivo registral y procedimiento del ingreso, préstamos y devolución de títulos archivados" resolución N° 109-2011-SUNARP/SA



3. De acuerdo a sus conocimientos considera usted ¿Qué el archivo registral aporta a la seguridad jurídica? ¿Por qué? Fundamente su respuesta.

Si aporta, porque custodiamos los documentos que dieron origen a los objetos registrales y los cuales servirán para futuros calificaciones

Preguntas:

4. Desde su punto de vista. ¿Considera usted que la tecnología puede aportar al funcionamiento del archivo registral? Fundamente su respuesta.


El funcionamiento del archivo registral con la custodia y publicidad actualmente algunos tipos de inscripciones, los Notarios lo presentan por la plataforma de la Sunarp por SID y se generan archivos digitales la cantidad de documentos que ingresan al archivo disminuye. El ciudadano puede solicitar datos informativos por el "SPRL"

5. A partir de su experiencia, ¿Cree que sería conveniente crear un archivo registral digital? ¿Por qué?

Si, ayuda que la cantidad de documentos en el archivo disminuya la conservación de los documentos sería optima. En caso al acceso cualquier ciudadano podría acceder desde el lugar en el que se encuentre

6. De acuerdo a sus conocimientos ¿Conoce algún país donde ya exista un archivo digital? Fundamente su respuesta.

En España, Su biblioteca Nacional los documentos que custodiamos la gran mayoría esta digitalizada.

SELLO	FIRMA
<p>EDSON HUAMANI CARDENAS CERTIFICADOR Zona Registral N° X - Sede Cusco</p>	



GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS  
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL COMO UN MEDIO DE SEGURIDAD  
JURÍDICA EN EL PERÚ

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la posibilidad de implementar un archivo registral digital, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : Ada Tello Acosta  
Cargo : Asistente Registral  
Institución : SUNARP - Cusco

Preguntas:

1. ¿Cuál es la situación actual de los documentos que se almacena en el archivo registral, teniendo en cuenta que día a día entra cientos de documentos? ¿Cómo almacenan tantos documentos en soporte papel? Fundamente su respuesta.

Actualmente los títulos se encuentran archivados físicamente; sin embargo, a raíz de la pandemia que ha ocasionado el covid-19, se ha optimizado la presentación online y en la mayoría de actos, la presentación online es obligatoria, es decir, no existe título archivado en soporte papel.

2. ¿Existe alguna norma o directiva por la cual se rige el archivo registral, enfocada a la conservación y manipulación de los documentos? Fundamente su respuesta.

Si, el año pasado se aprobó una Directiva respecto del archivo registral



3. De acuerdo a sus conocimientos considera usted ¿Qué el archivo registral aporta a la seguridad jurídica? ¿Por qué? Fundamente su respuesta.

Si, la SUNARP brinda información de lo contenido en el archivo registral mediante la Publicidad Registral, con la finalidad de que el interesado acceda con seguridad al realizar algún acto jurídico.

**Preguntas:**

4. Desde su punto de vista. ¿Considera usted que la tecnología puede aportar al funcionamiento del archivo registral? Fundamente su respuesta.

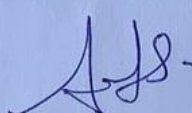
Si, SUNARP ha creado algunos años el SID (Sistema de Intermediación digital) así mismo, desde el año 2020 se vienen incorporando cada vez mas actos cuya presentación es obligatoria mediante la plataforma del SID

5. A partir de su experiencia, ¿Cree que sería conveniente crear un archivo registral digital? ¿Por qué?

Si, porque además de la seguridad en cuanto a los documentos que dan origen al asiento registral, se va a contribuir con el medio ambiente.

6. De acuerdo a sus conocimientos ¿Conoce algún país donde ya exista un archivo digital? Fundamente su respuesta.

No

SELLO	FIRMA
	





GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS  
GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: ARCHIVO REGISTRAL DIGITAL COMO UN MEDIO DE SEGURIDAD  
JURÍDICA EN EL PERÚ

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la posibilidad de implementar un archivo registral digital, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad, y compromiso.

Entrevistado/a : *Karis Junior Alvarez Garcia*  
Cargo : *C.A.S. Archivo Registral*  
Institución : *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*

Preguntas:

1. ¿Cuál es la situación actual de los documentos que se almacena en el archivo registral, teniendo en cuenta que día a día entra cientos de documentos? ¿Cómo almacenan tantos documentos en soporte papel?

Fundamente su respuesta.

*La situación actual es optima, por a ver mucha afluencia de documentos, puesto que estos se conservan por el mantenimiento y limpieza que se hace diariamente por el personal a cargo.  
La forma de almacenamiento es estar en caja, formados paquetes en un promedio de 50 a 70 expedientes, cabe mencionar que todos documentos que entran cuentan con un proceso de empastado posteriormente.*

2. ¿Existe alguna norma o directiva por la cual se rige el archivo registral, enfocada a la conservación y manipulación de los documentos?

Fundamente su respuesta.

*No existe, solo se rige a la norma del Archivo General de la Nación, sobre conservación y ejecución de acines de conservación y restauración.*



3. De acuerdo a sus conocimientos considera usted ¿Qué el archivo registral aporta a la seguridad jurídica? ¿Por qué? Fundamente su respuesta.

Si, ya que este garantiza los documentos sustrato para cada inscripción los cuales son necesarios para calificación y futuras calificaciones, de igual forma involucra y protege disminución de mucha impopularidad para los usuarios, el cual sirve como antecedente y sustento de sus derechos.

**Preguntas:**

4. Desde su punto de vista. ¿Considera usted que la tecnología puede aportar al funcionamiento del archivo registral? Fundamente su respuesta.

Si, puesto que la tecnología se esta implementando actualmente en diferentes organismos, para la mayor facilidad del ciudadano, y así hacer mucho mas rapido el funcionamiento de archivo para la ubicación y publicidad de los documentos archivados.

5. A partir de su experiencia, ¿Cree que sería conveniente crear un archivo registral digital? ¿Por qué?

Si, porque daría facilidad, para emitir la publicidad solicitada por los usuarios y acortaría los tiempos ya que este se podría acceder en un futuro desde cualquier lugar.

6. De acuerdo a sus conocimientos ¿Conoce algún país donde ya exista un archivo digital? Fundamente su respuesta.

Si, en Europa y en casi todos los países de Sudamerica, ya se implementa esto, puesto que es muy necesario y acorde al avance de la tecnología, el cual por esto se evita o disminuye la utilización del papel y contribuye para evitar la contaminación.

SELLO	FIRMA
MARIO JUNIOR ALVAREZ GARCÍA CERTIFICADOR Zona Registral N° X - Sede Cusco	