

EL ROL DEL REGISTRO EN EL DESARROLLO NACIONAL

Juan José Garazatua Nuñovero

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

¡Cómo han pasado los años.
Qué mundo tan diferente!

EVOLUCIÓN NORMATIVA

- El origen: *Ley del 2 de enero de 1888.*
- La expansión: *Código Civil de 1936.*
- La liberación: *Código Civil de 1984.*
- La especialización: *Ley 26366 (Ley Sunarp).*

EVOLUCIÓN ORGÁNICA

- Gestión centralista
- Dispersión orgánica
- Sistema nacional desconcentrado

GESTIÓN CENTRALISTA

“Cien años de soledad ...”

De la Ley del 2 de enero de 1888 a la ONARP

DISPERSIÓN ORGÁNICA

“Crónica de una muerte anunciada ...”

- *Proceso de regionalización (ruptura centralista)*
- *Autonomía disminuida ORLC (D.L. 25993 –Dic 92: Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles órgano de línea del Ministerio de Justicia)*

SISTEMA NACIONAL DESCONCENTRADO

“Regresa a mi ...”

- Ley 26366 (SINARP)
- Vinculación de Registros Jurídicos
- Integración de órganos desconcentrados

CONSIDERACIONES NECESARIAS

¿Qué es la función registral?

Una mirada más allá de la mera labor calificadora

CONSIDERACIONES NECESARIAS

Enfocando la función registral desde la perspectiva del servicio.

CONSIDERACIONES NECESARIAS

El valor de la función registral es generar seguridad jurídica y confianza social.

CONSIDERACIONES NECESARIAS

No es correcto analizar la función registral tan solo limitada a la labor calificadora, pues ello solo tiende a producir algunas distorsiones:

- *En la actitud de los registradores; y,*
- *En la percepción institucional de la ciudadanía.*

CONSIDERACIONES NECESARIAS

El servicio registral como proceso.

Aterrizando abstracciones teóricas

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Características del servicio registral:

- Intangible
- Inseparable
- Heterogéneo
- Perecedero

APRENDAMOS DE NUESTROS ERRORES

Parece que fue ayer ...

EL PERU NO ES UN PAIS DE PROPIETARIOS

- EL 20 de enero, el Presidente de la República arranca con el **Registro Predial** elaborado por el Instituto Libertad y Democracia.
- Este sistema permitirá titular en menos de cinco años **a todos** los Asentamientos Humanos, **a todos** los parceleros, **a todas** las Comunidades Campesinas del Perú.
- Es un sistema totalmente **computarizado** que reduce el plazo promedio de titulación de **48 meses a menos de un mes** y el costo de hacerlo, **a menos del 1%**
- Dentro de cinco años, **todos seremos dueños del Perú** y se **habrán eliminado las causas principales de la pobreza y la violencia en nuestro país.**

**REGISTRO PREDIAL:
PAIS DE PROPIETARIOS**

EL PERU NO ES UN PAIS DE PROPIETARIOS

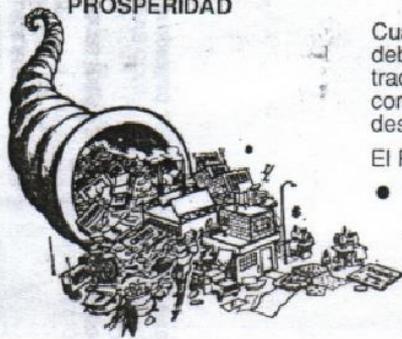
PERO LO SERA EN MENOS DE 5 AÑOS CON EL REGISTRO PREDIAL

Hoy, la mayoría de las familias peruanas poseen viviendas y tierras que son sus bienes más preciados. Sólo en el área urbana, estos bienes equivalen a 16,500 millones de dólares, que es más de lo que producimos todos los peruanos en 1989.

Pero resulta dramático que ni el 4 % de las viviendas de los asentamientos humanos y ni el 10 % de las tierras rurales tengan un título de propiedad registrado.

Que estos bienes no estén titulados ni registrados, es la razón más importante por la cual los pobres no han podido salir de su miseria y que sigan los conflictos de clases que engendran violencia al dividir al país entre los que tienen propiedad y los que no la tienen.

LA PROPIEDAD REGISTRADA Y DIFUNDIR CREA PROSPERIDAD



Cuando los inmuebles están debidamente titulados y registrados, suben su valor y se convierten en instrumento de desarrollo.

El Registro Predial permitirá:

- Convertir el resultado del esfuerzo personal y familiar en capital activo en tanto se puede vender, alquilar, prestar o utilizar con fines productivos con absoluta seguridad.
- Incentivar la inversión ya que aumenta nueve veces más el valor del inmueble en un plazo de diez años.
- Utilizar al inmueble como garantía hipotecaria para acceder al crédito. En los países desarrollados, la propiedad titulada y registrada constituye el principal elemento de garantía para el lanzamiento de una empresa.
- Evitar que el propietario sea desalojado arbitrariamente o que su bien sea ocupado por terceros sin su consentimiento.
- Minimizar los litigios al eliminarse las dudas sobre la propiedad.

LA PROPIEDAD REGISTRADA Y DIFUNDIR QUITA MOTIVOS A LA VIOLENCIA



Como la propiedad es el canal principal para el progreso económico y social, su falta de reconocimiento puede producir frustración que desemboca en la violencia.

El Registro Predial permitirá:

- Proteger a las mayorías de las formas más primarias de explotación y despojo por aquellos que pueden manipular la Ley.
- Disminuir la dependencia y la subordinación de éstas frente a los pocos que tienen propiedad.
- Otorgar a todos un espacio de libertad y de intimidad tan soberano e inalienable como el de los más poderosos.
- Crear un interés concreto de las clases emergentes en un régimen de propiedad privada ya que ellos también pueden tenerla.
- Disminuir los antagonismos sociales existentes al extender las oportunidades de progreso que hoy se encuentran restringidos a unos pocos.
- Empezar a construir una economía social de mercado con efectiva participación de la mayoría.

UN NUEVO REMEDIO PARA UNA VIEJA ENFERMEDAD

Luego de 4 años de estudios, el ILD ha creado el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares (Registro Predial) que deja atrás al obsoleto Registro de la Propiedad Inmueble (Registro Inmobiliario). El Registro Predial se ha hecho a la medida de las necesidades del país, abriendo la puerta de la propiedad a todas las

¡OJO!

AYER

Registro Inmobiliario

1. La inscripción demanda, en promedio, 48 meses.
2. Registrar una vivienda cuesta 30 millones de intis.
3. Exige complicados documentos, minutas, escrituras públicas y múltiples gestiones.
4. Está centralizado en la capital.
5. Utiliza libros diseñados hace cientos de años con información dispersa y de difícil acceso.
6. El registro no es responsable ante la opinión pública.
7. Exige presentación de documentos ajenos a la propiedad.
8. Se basa en largas e imprecisas descripciones de la propiedad.
9. La propiedad sólo se puede probar a través de instrumentos públicos.



HOY

Registro Predial

1. La inscripción demanda, en promedio, menos de un mes.
2. Registrar una vivienda cuesta, en promedio, 65 mil intis; esto es menos del 1%.
3. Es simplificado. Sólo requiere formularios impresos en los que basta la verificación privada de abogados, arquitectos o ingenieros.
4. Es descentralizado. Se instalarán Registros Regionales a nivel nacional.
5. Emplea computadoras que garantizan la seguridad y rapidez del manejo de la información a nivel nacional.
6. Los pobladores y representantes elegidos por el pueblo forman parte del Directorio.
7. Sólo exige pruebas de posesión o propiedad.
8. Se basa en la prueba concreta de las construcciones y sus cercos.
9. La propiedad se puede probar, además, con elementos del derecho consuetudinario que tienen vigencia social tales como el testimonio de las organizaciones populares, y de los vecinos, así como con documentos indiciarios como los que acreditan el pago de los servicios de agua, luz y arbitrios.



EL 20 ARRANCAMOS

El 20 de enero, en Palacio de Gobierno a las 12 a.m., el Presidente de la República pondrá en marcha el Registro Predial, que incorporará en 5 años a las mayorías nacionales (Asentamientos Humanos, Comunidades Campesinas, Parceleros, Cooperativas y todos los demás poseedores de tierras) al Sistema Legal.

TODOS PUEDEN PARTICIPAR

Todos los que quieran participar de los beneficios del nuevo registro, pueden obtener información en:

— Instituto Libertad y Democracia
Avenida Benavides 881, Miraflores.

REGISTRO PREDIAL: PAIS DE PROPIETARIOS

Convenio Gobierno - Instituto Libertad y Democracia (ILD)

AYER

Registro Inmobiliario

1. La inscripción demanda, en promedio, 48 meses.
2. Registrar una vivienda cuesta 30 millones de intis.
3. Exige complicados documentos, minutas, escrituras públicas y múltiples gestiones.
4. Está centralizado en la capital. ✓
5. Utiliza libros diseñados hace cientos de años con información dispersa y de difícil acceso. ✓
6. El registro no es responsable ante la opinión pública.
7. Exige presentación de documentos ajenos a la propiedad.
8. Se basa en largas e imprecisas descripciones de la propiedad.
9. La propiedad sólo se puede probar a través de instrumentos públicos.



Registro Predial

1. La inscripción demanda, en promedio, menos de un mes.
2. Registrar una vivienda cuesta, en promedio, 65 mil intis; esto es menos del 1%.
3. Es simplificado. Sólo requiere formularios impresos en los que basta la verificación privada de abogados, arquitectos o ingenieros.
4. Es descentralizado. Se instalarán Registros Regionales a nivel nacional.
5. Emplea computadoras que garantizan la seguridad y rapidez del manejo de la información a nivel nacional.
6. Los pobladores y representantes elegidos por el pueblo forman parte del Directorio.
7. Sólo exige pruebas de posesión o propiedad.
8. Se basa en la prueba concreta de las construcciones y sus cercos.
9. La propiedad se puede probar, además, con elementos del derecho consuetudinario que tienen vigencia social tales como el testimonio de las organizaciones populares, y de los vecinos, así como con documentos indiciarios como los que acreditan el pago de los servicios de agua, luz y arbitrios.



LOS ESFUERZOS DE RECONVERSIÓN

SÍ SE PUEDE ...

TRANSFORMACIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL

Revolución tecnológica

- Partida electrónica
- Interconexión del sistema
- Competencia nacional
- Catastro

TRANSFORMACIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL

Trascendencia ética del contenido humano

- Corrupción
- Revaloración de la persona humana

EL REGISTRO EN CIFRAS

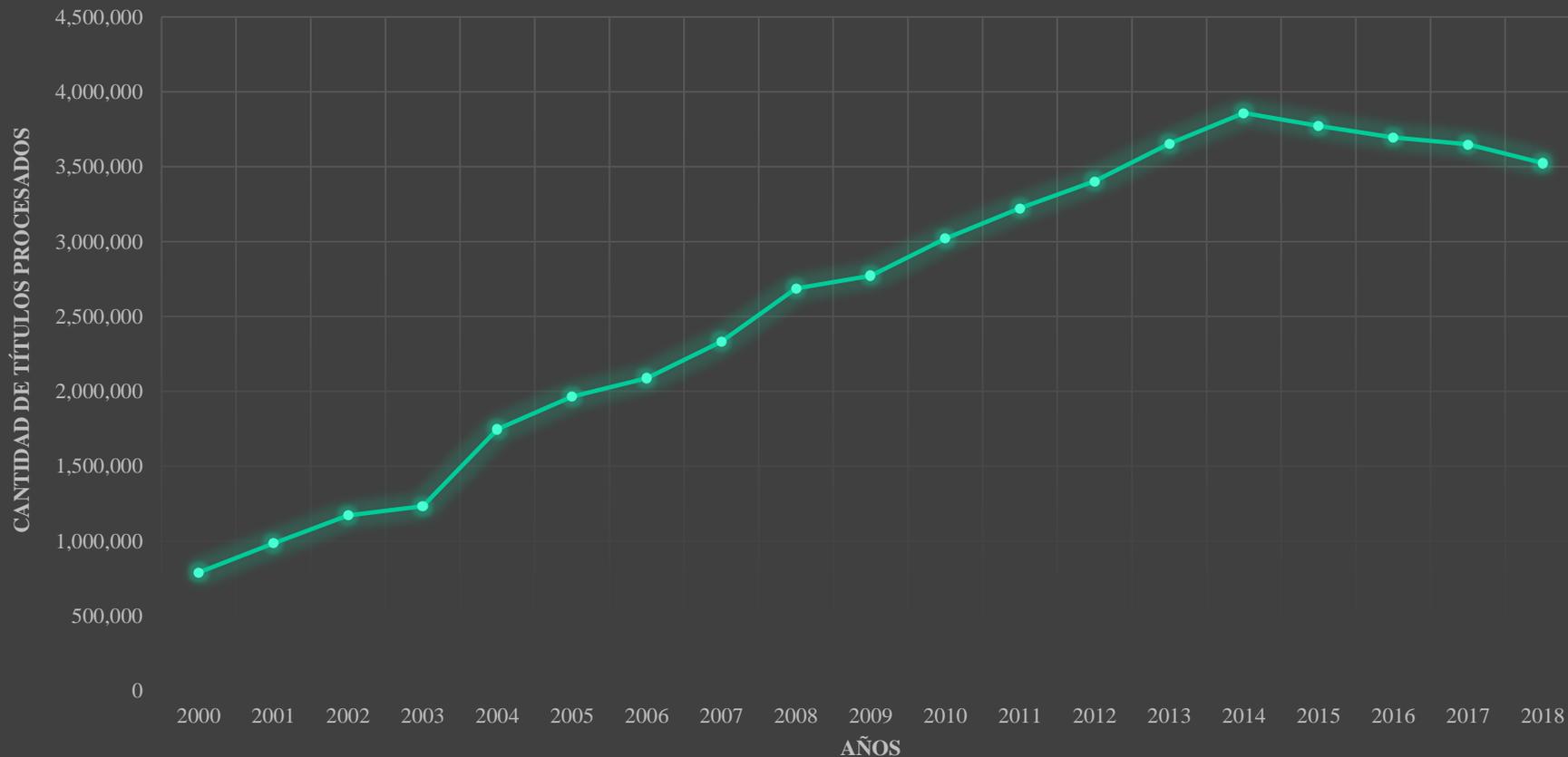
LOS NÚMEROS HABLAN POR SÍ
SOLOS...

EVOLUCIÓN DE CANTIDAD TOTAL DE TÍTULOS ATENDIDOS

| Año | Total de Títulos |
|------------|-------------------------|
| 2000 | 789.532 |
| 2001 | 984.844 |
| 2002 | 1.171.233 |
| 2003 | 1.231.570 |
| 2004 | 1.747.160 |
| 2005 | 1.964.100 |
| 2006 | 2.087.345 |
| 2007 | 2.331.576 |
| 2008 | 2.686.992 |
| 2009 | 2.771.508 |
| 2010 | 3.019.509 |
| 2011 | 3.222.957 |
| 2012 | 3.403.245 |
| 2013 | 3.652.865 |
| 2014 | 3.858.608 |
| 2015 | 3.772.368 |
| 2016 | 3.695.815 |
| 2017 | 3.648.768 |
| 2018 | 3.524.347 |

EVOLUCIÓN DE CANTIDAD TOTAL DE TÍTULOS ATENDIDOS

TOTAL DE TÍTULOS PROCESADOS (2000-2018)

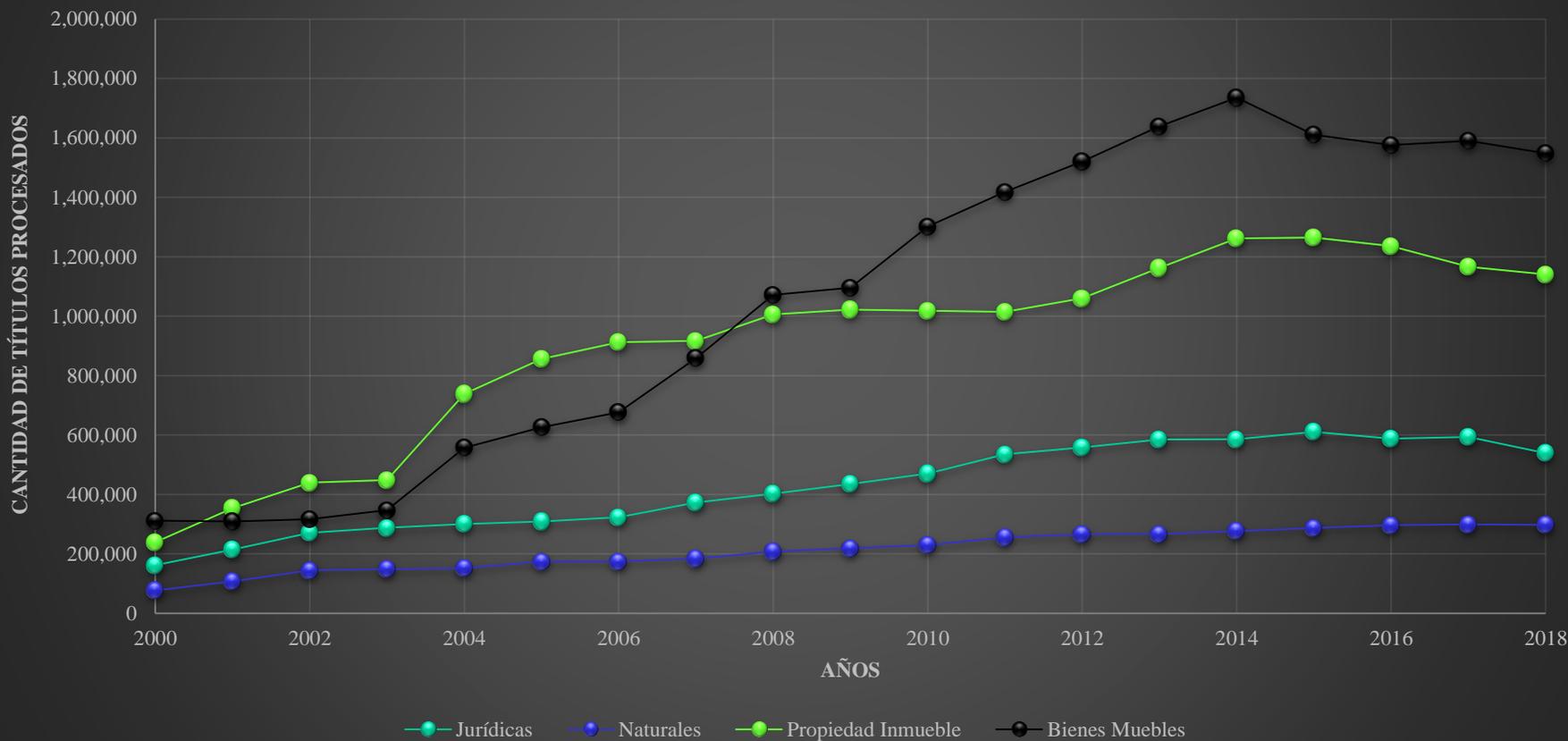


EVOLUCIÓN DE TÍTULOS ATENDIDOS POR REGISTRO

| Año | Personas Jurídicas | Personas Naturales | Propiedad Inmueble | Bienes Muebles | Total |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2000 | 161,489.00 | 77,101.00 | 238,857.00 | 312,085.00 | 789,532.00 |
| 2001 | 214,413.00 | 107,818.00 | 353,448.00 | 309,165.00 | 984,844.00 |
| 2002 | 270,389.00 | 144,876.00 | 439,543.00 | 316,425.00 | 1,171,233.00 |
| 2003 | 287,441.00 | 148,201.00 | 448,637.00 | 347,291.00 | 1,231,570.00 |
| 2004 | 300,235.00 | 151,721.00 | 738,206.00 | 556,998.00 | 1,747,160.00 |
| 2005 | 308,584.00 | 174,315.00 | 855,668.00 | 625,533.00 | 1,964,100.00 |
| 2006 | 323,666.00 | 174,495.00 | 912,298.00 | 676,886.00 | 2,087,345.00 |
| 2007 | 372,974.00 | 183,386.00 | 916,705.00 | 858,511.00 | 2,331,576.00 |
| 2008 | 402,628.00 | 207,446.00 | 1,005,484.00 | 1,071,434.00 | 2,686,992.00 |
| 2009 | 435,123.00 | 219,248.00 | 1,022,035.00 | 1,095,102.00 | 2,771,508.00 |
| 2010 | 469,796.00 | 230,043.00 | 1,018,264.00 | 1,301,406.00 | 3,011,509.00 |
| 2011 | 534,801.00 | 255,575.00 | 1,014,345.00 | 1,418,236.00 | 3,222,957.00 |
| 2012 | 557,629.00 | 265,515.00 | 1,060,049.00 | 1,520,052.00 | 3,403,245.00 |
| 2013 | 584,638.00 | 266,568.00 | 1,162,504.00 | 1,639,155.00 | 3,652,865.00 |
| 2014 | 585,580.00 | 276,867.00 | 1,261,274.00 | 1,734,887.00 | 3,858,608.00 |
| 2015 | 610,298.00 | 287,282.00 | 1,265,014.00 | 1,609,774.00 | 3,772,368.00 |
| 2016 | 587,872.00 | 296,028.00 | 1,235,902.00 | 1,576,013.00 | 3,695,815.00 |
| 2017 | 593,663.00 | 299,227.00 | 1,165,901.00 | 1,589,977.00 | 3,648,768.00 |
| 2018 | 538,931.00 | 297,041.00 | 1,140,285.00 | 1,548,090.00 | 3,524,347.00 |
| Resultados | 8,140,150.00 | 4,062,753.00 | 17,254,419.00 | 20,107,020.00 | 49,556,342.00 |

EVOLUCIÓN DE TÍTULOS ATENDIDOS POR REGISTRO

TÍTULOS PROCESADOS POR REGISTRO JURÍDICO (2000-2018)

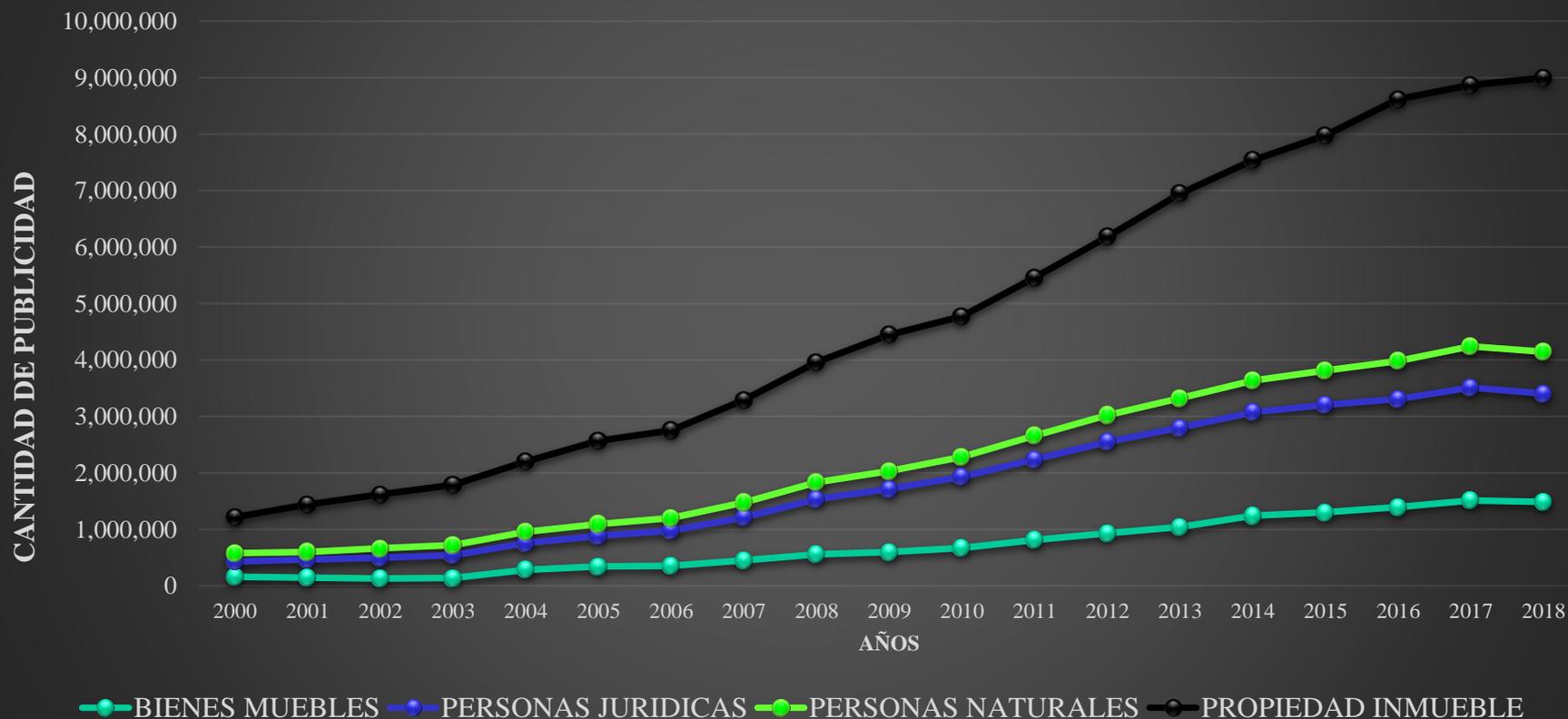


EVOLUCIÓN DE SERVICIOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL

| Año | BIENES MUEBLES | PERSONAS JURIDICAS | PERSONAS NATURALES | PROPIEDAD INMUEBLE | TOTAL |
|------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 2000 | 162.160 | 270.692 | 148.103 | 635.472 | 1.216.427 |
| 2001 | 147.080 | 319.299 | 135.645 | 840.407 | 1.442.431 |
| 2002 | 128.125 | 369.942 | 166.704 | 954.788 | 1.619.559 |
| 2003 | 139.015 | 405.493 | 179.411 | 1.064.806 | 1.788.725 |
| 2004 | 285.860 | 474.287 | 197.199 | 1.247.595 | 2.204.941 |
| 2005 | 343.596 | 542.803 | 210.506 | 1.474.018 | 2.570.923 |
| 2006 | 354.020 | 623.065 | 225.760 | 1.551.098 | 2.753.943 |
| 2007 | 453.230 | 760.163 | 264.963 | 1.815.400 | 3.293.756 |
| 2008 | 557.975 | 981.138 | 298.400 | 2.123.787 | 3.961.300 |
| 2009 | 599.570 | 1.117.742 | 317.494 | 2.415.186 | 4.449.992 |
| 2010 | 670.913 | 1.260.533 | 352.540 | 2.488.743 | 4.772.729 |
| 2011 | 814.296 | 1.427.444 | 421.690 | 2.797.717 | 5.461.147 |
| 2012 | 932.057 | 1.618.840 | 473.350 | 3.158.644 | 6.182.891 |
| 2013 | 1.042.366 | 1.762.038 | 520.561 | 3.625.128 | 6.950.093 |
| 2014 | 1.241.236 | 1.833.947 | 561.000 | 3.905.673 | 7.541.856 |
| 2015 | 1.303.371 | 1.903.485 | 607.266 | 4.162.710 | 7.976.832 |
| 2016 | 1.396.024 | 1.913.754 | 674.129 | 4.636.489 | 8.620.395 |
| 2017 | 1.515.120 | 2.000.225 | 728.237 | 4.628.772 | 8.872.354 |
| 2018 | 1.486.983 | 1.918.688 | 740.099 | 4.851.505 | 8.997.275 |

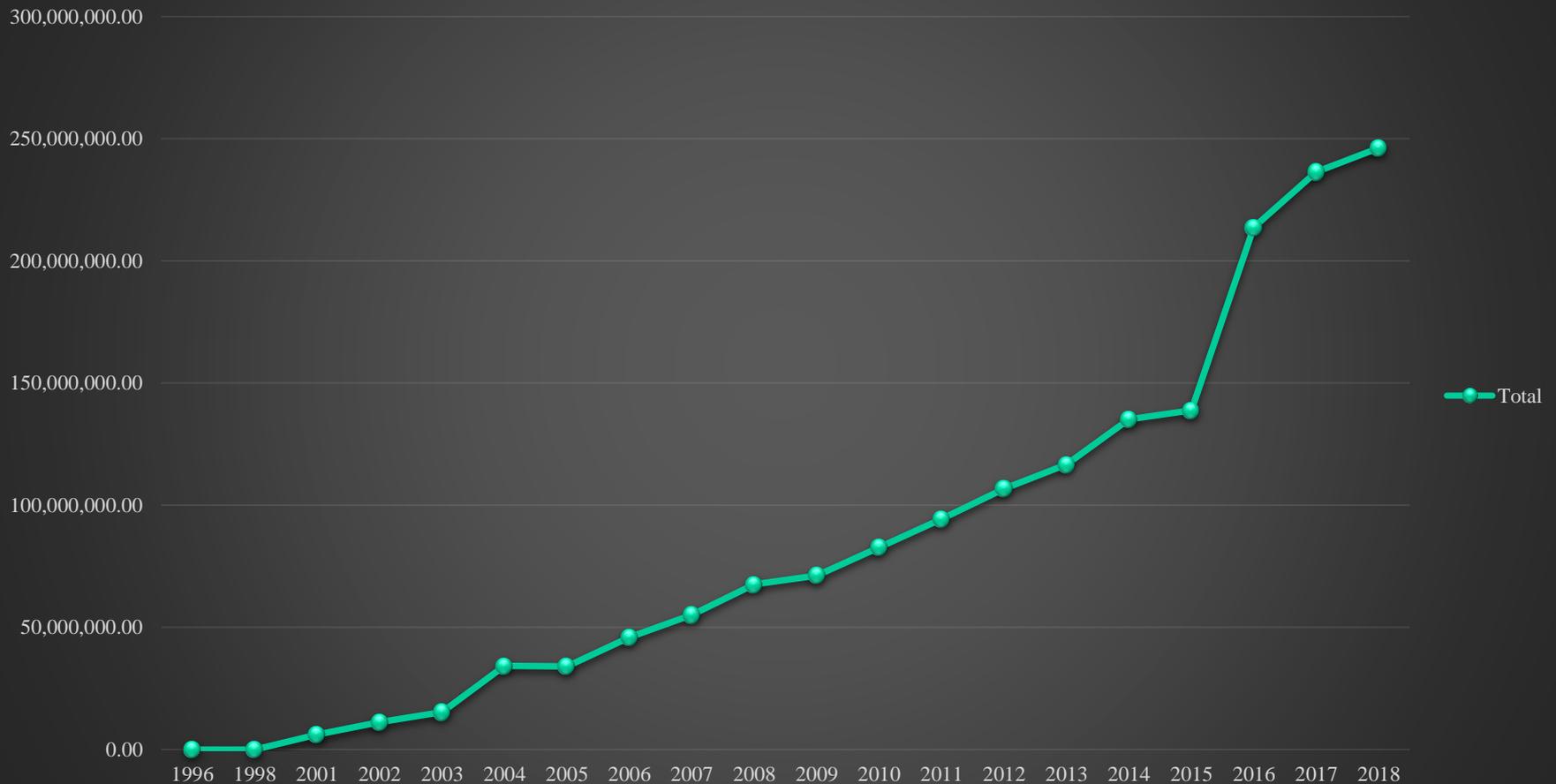
EVOLUCIÓN DE SERVICIOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL

PUBLICIDAD EMITIDA EN VENTANILLA, POR REGISTRO JURÍDICO (2000-2018)



EVOLUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES

Recaudación por Año



PARA TERMINAR

Nuestros retos

REDUCCIÓN DE PLAZOS DE ATENCIÓN

En el mundo contemporáneo todo es urgente y las instituciones tienen que adecuarse a dicha necesidad.

El registro está obligado a responder a dicha expectativa social, desterrándose la falsa idea de que la rapidez excluye la seguridad.

IDONEIDAD EN LA ATENCIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL

Si bien resulta terrible, como usuario del servicio registral, tener al frente a un funcionario que desconoce el tema registral y solo se limita a la literalidad de la norma, peor aún es tener que interactuar con un funcionario corrupto, soberbio o prepotente.

Tan o más importante que el conocimiento, resultan la humildad, la tolerancia y la ética en el servicio.

NUEVO ENFOQUE DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

La BGR no es un Catastro, mas bien debe aspirar a adecuarse a la información de los entes generadores de Catastro; no al revés.

Los Informes técnicos de las áreas de Catastro Registral son opiniones especializadas, pero no constituyen actos administrativos, no deben ser vinculantes, ni mucho menos sustituyen la competencia decisoria del órgano registral.

“LIDERAR LÍDERES”

Romper paradigmas de la relación laboral.

Ser líder es crear nuevos liderazgos que hagan suyo el mismo proyecto institucional.

La desmotivación del personal es tan o más riesgosa que las trabas normativas, las fallas de la tecnología o el veneno de la corrupción.

A MODO DE CONCLUSIÓN

- Todos somos importantes.
- Nuestro trabajo debe orientarse a que el servicio sea de calidad.
- El reto es lograr que el ciudadano note el cambio y se incremente la confianza institucional.

A MODO DE CONCLUSIÓN

Los servidores del Registro tenemos, en estos tiempos, una doble y elevada responsabilidad: (i) Cumplir a cabalidad la función pública a nuestro cargo; y, sobretodo, (ii) Edificar una imagen institucional sólida y respetable, sembrando en la percepción de la comunidad la sensación de eficiencia y decencia que el país necesita.

MUCHAS GRACIAS