

## **CONCLUSIONES DEL XXII CADER SUNARP 2024**

### **“SUNARP: VISIÓN INNOVADORA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS AL 2050”**

Durante este año se han desarrollado cuatro Jornadas Preparatorias al XXII CADER SUNARP 2024 cuyo eje temático es Sunarp: Visión Innovadora de los Registros Públicos al 2050, siendo importante resaltar lo siguiente:

Respecto a la I Jornada Preparatoria, a cargo de la Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, sobre La inversión pública y clima de negocios: visión registral, realizada los días 7 y 8 de marzo de 2024, destacamos que una política estatal permanente en favor del saneamiento de los bienes inmuebles que serán objeto de proyectos de inversión pública, asegura la ejecución y éxito de estos proyectos, por la seguridad jurídica que brinda el Registro Público. Se requiere además de un catastro de uso multipropósito y un equipo multidisciplinario, con actores públicos y privados.

En la II Jornada Preparatoria, a cargo de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, sobre La inteligencia artificial: innovaciones en el procedimiento registral, realizada los días 16 y 17 de marzo de 2024, sobresale que la aplicación de la IA en el procedimiento registral, puede impactar favorablemente en la simplificación de los procesos, el aumento de la productividad y en la mejora continua de la calidad de los servicios registrales, en beneficio de los usuarios y de la sociedad en general, siempre que se implementen sistemas eficientes de regulación, control de riesgos y de calidad en la aplicación de la IA, en un entorno de políticas permanentes de capacitación y adecuación de los trabajadores, dentro de un marco de pleno respeto de sus derechos laborales.

La III Jornada Preparatoria, a cargo de la Zona Registral N° XIV- Sede Ayacucho, sobre Tribunal Registral: predictibilidad y modernización, realizada los días 4 y 5 de julio de 2024, resalta que el dinamismo del Tribunal Registral contribuye a generar confianza en los usuarios del Registro, con los precedentes de observancia obligatoria fija criterios interpretativos de normas y cubre vacíos ante la indeterminación normativa, garantizando al ciudadano la igualdad, razonabilidad, seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad, pues son de obligatorio cumplimiento por la primera instancia. La inteligencia artificial y automatización facilitarán su labor y predictibilidad.

Y en la IV Jornada Preparatoria, a cargo de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, los días 19 y 20 de septiembre de 2024, sobre las Acciones de inclusión desde el Registro, innovación para llegar a más peruanos, remarcando que sin inclusión no hay

desarrollo y la Sunarp viene promoviendo el acercamiento de los servicios públicos registrales al ciudadano, informando, difundiendo y facilitando el acceso mediante diversos programas que incentiven la cultura registral, y desarrollando permanentemente, herramientas digitales que facilitan el acceso a la información que brinda el registro y propende a otorgar mayor seguridad jurídica.

Durante estos tres días de CADER SUNARP 2024, representantes de diferentes países: Brasil, Chile, Cuba, Ecuador, España, Panamá, Paraguay, República Dominicana y Uruguay que nos honran con su participación, se puede concluir que todos están en camino a la modernidad, transformación e interoperabilidad garantizando siempre la seguridad jurídica, transparencia y cercanía al ciudadano con la mejora de la prestación de los servicios.

En ese camino, y a modo de conclusión podemos señalar que la inteligencia artificial es una herramienta que sirve al Registro para la automatización de tareas repetitivas, para el procesamiento de datos, para alertar situaciones fraudulentas, pero es claro que la decisión del Registrador y su autonomía en la calificación jurídica no podrá ser sustituida por la inteligencia artificial. Como lo dijo el Registrador de España José Luis Jiménez Fernández, el trabajo de calificación es un método humano, está hecho por humanos para problemas humanos.

Considerando las experiencias compartidas, es importante poner énfasis en que exista una adecuada regulación respecto de la responsabilidad ante la amenaza o pérdida de datos en los procesos registrales en los que se utiliza inteligencia artificial o respecto de su mala utilización, ciberataques, caídas de los sistemas informáticos, entre otros aspectos.

El Registro de propiedad inmueble en España, desde el presente año es exclusivamente electrónico, se ha dejado de utilizar papel. Así como en España, en nuestro país la existencia de un registro electrónico no ha modificado ni afectado la aplicación de los principios registrales, los cuales tienen total vigencia, pues la utilización de un medio electrónico sólo constituye un cambio de herramienta, que ha generado innovaciones digitales y ha permitido mejorar los servicios a los ciudadanos, conservando el elemento fundamental de éste, que es la calificación del registrador, quien verifica el cumplimiento de los diferentes principios registrales, entre otros aspectos.

Por su parte, Brasil ha desarrollado innovaciones digitales muy favorables para la reducción de los costos de transacción y para la seguridad jurídica, valoradas por el

Doing Business del Banco Mundial, innovaciones que también se tiene en nuestro país, tales como, la calculadora de aranceles registrales de gran utilidad para los usuarios del registro, el protocolo electrónico, que permite presentar títulos a los usuarios públicos y privados, que en nuestro país podríamos asimilarlo al SID-Sunarp, SID-Municipalidades, SID-Poder Judicial, SID ciudadano. Ambos países cuentan también con el sistema de pago electrónico de aranceles registrales y el portal estadístico registral.

En nuestro país, gran parte de los certificados registrales están digitalizados y el Sistema de Intermediación Digital (SID) citado, constituye una de las más importantes innovaciones de los últimos años, siendo uno de los principales ejes para el desarrollo futuro de la inscripción registral de competencia nacional.

El día de hoy, se destacó que en Paraguay existe una política de Estado, de unificación Catastro - Registro, y en ese sentido, existe un proyecto de ley sobre unificación, o integración que busca promover las inversiones con seguridad jurídica y celeridad de trámites registrales y catastrales. En Perú ya existe la Ley 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de información catastral predial, sin embargo a la fecha no logramos la ansiada integración pero esperamos se logre al 2050.

En Uruguay la innovación está encaminada en los ámbitos de la interoperabilidad, la automatización y la digitalización. Los partes notariales digitalizados que acceden al registro están sujetos al control digital de la veracidad de la firma del notario y de las personas naturales y jurídicas que las suscriben. Es necesario invertir en seguridad, necesidad que los presupuestos públicos deben contemplar.

En el caso de Estonia, el registro de tierras se encuentra muy avanzado, es un registro electrónico, constitutivo, obligatorio, no tiene oficinas presenciales y cuenta con un sistema de protección de datos muy eficiente.

Uno de los principales aportes del Sistema Registral Brasileño es el mapa del Registro de inmuebles del Brasil, que puede servir de gran referencia en el desarrollo del Registro en el ámbito latinoamericano por su gran utilidad para los usuarios y en la función registral, con relación a la georreferenciación de propiedades como medio para determinar la competencia registral y de acceso a información de los predios, y en la prevención de fraudes. En el caso peruano, con asombro hemos sido testigos de uno de los tres proyectos de inteligencia artificial presentados: el Módulo de ayuda IA para la base gráfica registral, que permitirá automatizar la lectura de coordenadas (como los puntos que definen los vértices de los límites de una propiedad), eliminando la

necesidad de ingresar manualmente, e incluirá la generación de archivos para su uso en herramientas GIS o CAD.

El Registro de la Propiedad de Panamá ha avanzado en la digitalización de certificaciones registrales, la presentación, calificación e inscripción telemática, el uso de plataformas digitales para la generación de los servicios registrales, y el uso de la IA para la digitalización de la consulta histórica del registro y de la información registral en la generación de los servicios. Nuestro país, también ha logrado a lo largo de estos años, diferentes avances tecnológicos puestos al servicio de la ciudadanía como : Sid Sunarp, Alerta Registral, Alerta Robo, Síguelo Plus, Conoce Aquí, tiv@tive, Servicio de Publicidad en Línea, SPRL, Agente Sunarp, Base Gráfica Registral, Tu casilla electrónica Sun@rp, entre otros.

Con la presentación de proyectos Sunarp: Proyecto Plataforma IA Sunarp, Proyecto de mejora para las Áreas de Base Gráfica y Proyecto de mejora para la prestación del servicio “Visor de la Base Gráfica”, no queda duda que la Sunarp al 2050 se consolidará como una entidad digital e inclusiva que brinde servicios con valor público, optimizando siempre la seguridad jurídica, pues la calificación registral no será sustituida, sino que esta herramienta simplificará los procesos de los servicios de inscripción, reducirá los tiempos en la redacción de los asientos registrales y en la obtención de información registral o de la base gráfica, para una eficiente calificación.

Lima, 19 de Octubre de 2024

**La Comisión Redactora de conclusiones del Congreso:**

Nora Mariella Aldana Duran <b>Presidente del Tribunal Registral</b>	Yuri Omar Zelayarán <b>Representante de la Sub dirección de Formación Registral</b>
Hugo Luis Sedano Nuñez <b>Catedrático universitario</b>	Karina Soledad Figueroa Almengor <b>Integrante de la Red de Capacitadores Registrales</b>

## RESUMEN DE CONFERENCIAS Y APORTES

(JUEVES 17 DE OCTUBRE DE 2024)

### MESA REDONDA: “INNOVACIÓN EN LOS REGISTROS DE IBEROAMÉRICA VISIÓN AL 2050”

#### **BRASIL: Jean Mallmann**

Miembro de la Comisión de Pensamiento Registral del Instituto Brasileño de Registro de Bienes Raíces.

La inteligencia artificial en el Brasil se está utilizando en la automatización de tareas registrales repetitivas, en la generación de decisiones registrales en la inscripción de algunos actos, también en la detección de actos fraudulentos, pero siempre dependiendo de la complejidad del proceso, se requiere la intervención humana, para efectos del control en el manejo de datos y de decisiones.

Sin embargo, existe la necesidad de regular la responsabilidad, sobre la pérdida de datos, en los procesos de generación de servicios registrales, en los cuales se aplica la inteligencia artificial.

#### **CHILE: Yamil Abraham Antonio Najle Alée**

Director de la Corporación Chilena de Derecho Registral y Conservador de Bienes Raíces de Chillán.

En Chile no se aplica la inteligencia artificial, como el **Chat GPT**, en los procesos registrales, mientras no se genere la regulación respectiva, pues existe la amenaza potencial de la pérdida de datos y su mala utilización. En ese sentido, el Conservador Registral es el garante jurídico del registro.

#### **CUBA: Francisco Eduardo García Henríquez**

Registrador de la Propiedad y Coordinador del Grupo de Informatización del Ministerio de Justicia de Cuba

En Cuba la modernización del registro está desarrollando la digitalización de la información registral, la interoperabilidad primero entre los registros y, al mismo tiempo

con otras entidades, como los oficios notariales y la administración de justicia, este proceso incluye el uso de la inteligencia artificial en la generación de los servicios registrales, en las cuales el registrador antes de generar las certificaciones e inscripciones es quien revisa y controla la información proveída por el robot. El robot es un apoyo al trabajo del registrador.

### **ECUADOR: Diana Carolina Velasco Aguilar**

Directora Nacional de Registros Públicos.

En Ecuador se tiene la prioridad de desarrollar el sistema de interoperabilidad entre las entidades públicas, el sector privado y las organizaciones no gubernamentales, para ello estamos acompañando este proceso, con la implementación de políticas de seguridad de la información y de la protección de datos personales, con el fin de prevenir la pérdida y el mal uso de la información.

En Ecuador la adopción de la tecnología de inteligencia artificial se encuentra en etapa inicial, se trabaja en la elaboración de una política pública para la transformación digital.

### **ESPAÑA: José Luis Jiménez Fernández**

Registrador de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial N° 2 de Madrid y representante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

En España el registro de la propiedad ha eliminado a partir de este año el uso del papel, todo está digitalizado, este proceso está acompañado con el uso de métodos y tecnologías que aseguran la información y permiten hacer frente a las contingencias perjudiciales a la continuidad del servicio registral, como los ciberataques o las caídas de los sistemas informáticos, en ese sentido, el uso de la inteligencia artificial no está afectando, ni sustituirá la labor del Registrador Público.

### **REPÚBLICA DOMINICANA: Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra**

Director Nacional de Mensuras Catastrales del Registro Inmobiliario de República Dominicana

La innovación debe tener en cuenta los servicios registrales presenciales y los virtuales, en función de las necesidades y demandas de los usuarios. Asimismo, es importante en la innovación, tomar en cuenta los riesgos en la computación cuántica, la interoperabilidad, la obsolescencia de la data, los factores económicos que pueden

afectar la sostenibilidad del servicio, la educación continua para los servidores y para los usuarios, el desarrollo de una visión de mediano y largo plazo, basada en información actualizada basada en la observación.

### **URUGUAY: Pena Bardakjian**

Directora General de los Registros de Uruguay

En Uruguay la innovación está encaminada en los ámbitos de la interoperabilidad, la automatización y la digitalización. En esa línea, los partes notariales digitalizados que acceden al registro están sujetos al control digital de la veracidad de la firma del notario y de las personas naturales y jurídicas que las suscriben, en ese sentido, la IA implica poder automatizar, pero su aplicación no se puede en los procesos que no implican tareas repetitivas.

En la implementación de todo lo dicho es necesario invertir en seguridad, necesidad que los presupuestos públicos deben contemplar.

### **PERÚ: Armando Miguel Subauste Bracesco**

Superintendente Nacional de los Registros Públicos del Perú

En el Perú gran parte de los certificados registrales están digitalizados y el Sistema de Intermediación Digital (SID), constituye una de las más importantes innovaciones de los últimos años, lo cual constituye uno de los ejes para el desarrollo futuro de la inscripción registral de competencia nacional. Asimismo, la innovación y la mejora continua han sido los principios fundamentales en el desarrollo e implementación de los diferentes servicios registrales digitalizados en beneficio de los usuarios y sociedad en general.

**(VIERNES 18 DE OCTUBRE DE 2024)**

### **PRIMERA CONFERENCIA:**

**“Principios hipotecarios: su aplicación al nuevo Registro Electrónico Español”**

**ESPAÑA: José Luis Jiménez Fernández**

Registrador de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial N°2 (Madrid) y Representante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España

El registro de la propiedad inmueble en España desde el presente año es puramente electrónico, pues se ha dejado de utilizar el papel, las innovaciones digitales han permitido ofrecer más servicios al ciudadano. La aplicación del registro electrónico no está afectando la aplicación de los principios registrales hipotecarios, en vista que los cambios son solo de forma y no alteran en su aplicación la sustancia de los referidos principios.

## **SEGUNDA CONFERENCIA:**

### **“Nuevas tecnologías en el Registro de Bienes Raíces Brasileño”**

#### **BRASIL: Jean Mallmann**

Miembro de la Comisión de Pensamiento Registral del Instituto Brasileño de Registro de Bienes Raíces

El Brasil ha desarrollado innovaciones digitales muy favorables para la reducción de los costes de transacción y para la seguridad jurídica, muy valoradas a nivel del Doing Business del Banco Mundial, tales como, la calculadora de aranceles registrales, de gran utilidad para los usuarios del registro, el protocolo electrónico, que permite presentar títulos a los usuarios públicos y privados, el sistema de pago electrónico de aranceles registrales, el portal estadístico registral, el cual provee de información valiosa al mercado inmobiliario.

Sin embargo, el mapa del registro de inmuebles de Brasil, constituye la herramienta que puede servir de gran referencia en el desarrollo del registro en el ámbito latinoamericano, por su gran utilidad para los usuarios y en la función registral, con relación a la georeferenciación de propiedades, como medio para determinar la competencia registral y de acceso a la información no certificada de los predios, todas ellas de gran utilidad en la prevención de fraudes.

## **TERCERA CONFERENCIA**

### **“Modificaciones legislativas en el Notariado y los Registros en Chile”**

#### **CHILE: Yamil Abraham Antonio Najle Alée**

Director de la Corporación Chilena de Derecho Registral y Conservador de Bienes Raíces de Chillán

La normativa registral y notarial debe adecuarse a la dinámica de las necesidades y demandas de los usuarios de los servicios, en el cual la política debe ir acompañada por la técnica del conocimiento registral y, tomando en cuenta que la incorporación de

las innovaciones tecnológicas en la generación del servicio registral, en razón a su impacto socioeconómico, organizacional y laboral, requieren ser pensadas y repensadas, como la reciente legislación de la Unión Europea sobre la aplicación de IA en el registro.

### **Presentación de proyectos Sunarp**

#### **PERÚ: Raquel Esperanza Guzmán Halberstadt, Hugo Rodrigo Mamani y Renzo Guillermo Ortiz Diaz**

Los proyectos Sunarp encaminados a la aplicación del IA en la innovación de los servicios registrales, están dirigidos a simplificar los procesos de los servicios de inscripción, reduciendo considerablemente los tiempos en la redacción de los asientos registrales y en la obtención de información registral o de la base gráfica, relevantes para una eficiente calificación, así como en brindar información segura y eficiente a los usuarios de los servicios del Registro de la Propiedad Inmueble, con los consiguientes beneficios de acceso a la seguridad jurídica y de reducción en los costes de transacción.

**(SÁBADO 19 DE OCTUBRE DE OCTUBRE DE 2024)**

#### **CUARTA CONFERENCIA:**

##### **ESTONIA: "Registro electrónico de Predios en Estonia"**

###### **Heidi Leppikus**

Centro de Registros y Sistemas de Información de Estonia

El Registro de Tierras de Estonia tiene todos sus archivos digitalizados, es ceropapeles, y no tiene oficinas en presencial, está semi automatizado, el próximo año todo estará automatizado, existe un sistema de protección de datos muy eficiente, con seguimiento de quien lo solicita. El proceso de transición en el uso de las nuevas tecnologías, permite utilizar en paralelo la antigua y las nuevas tecnologías, siempre tomando en cuenta el tema de seguridad, los cambios han sido participativos con los usuarios internos y externos, aprendiendo de los errores, de tal manera que los cambios normativos, se han realizado en equipo con los legisladores.

#### **QUINTA CONFERENCIA:**

##### **PARAGUAY: "Modificación legal para la unificación del Registro Público y el Catastro en Paraguay"**

## Lourdes González Pereira

Directora General de los Registros Públicos del Paraguay

En el Paraguay la integración catastro-registro es deficiente, sin embargo existe un proyecto de ley que crea el Registro Unificado Nacional (RUN), a fin de optimizar la gestión de la información catastral, registral y geodésica del país.

La unificación del Registro Público con el catastro es una política de Estado, por el crecimiento económico y de la inversión privada, que se inició con el proceso previo de la modernización del catastro y, con el desarrollo de la interoperabilidad registrocatastro, condiciones bajo las cuales se está dando paso a la unificación.

Por su parte, respecto del caso peruano se comentó que la diversidad de municipalidades que no tienen implementado el catastro en el Perú, está limitando la integración del registro con el catastro por la vía de la interoperabilidad, integración que es regulada en la Ley N° 28294.

## SEXTA CONFERENCIA

### URUGUAY: “La interoperabilidad como herramienta para alcanzar objetivos comunes”

#### Daniella Pena Bardakjian

Directora General de los Registros del Uruguay

La minuta electrónica y la firma certificada constituyen los mecanismos centrales, a partir del cual se desarrollan los mecanismos de interoperabilidad, automatización de etapas para actos inscribibles y la reserva de prioridad del acto. En el caso de la Sociedad Anónima Cerrada simplificada, el uso de la firma certificada, facilita que los socios que suscriben el acto de constitución lo puedan hacer en tiempo real, desde lugares geográficos distintos, muy similar al caso de Estonia

La minuta electrónica y la firma certificada constituyen los mecanismos centrales, a partir del cual se desarrollan los mecanismos de interoperabilidad, automatización de etapas para actos inscribibles y la reserva de prioridad del acto. En el caso de la Sociedad Anónima Cerrada simplificada, el uso de la firma certificada, facilita que los socios que suscriben el acto de constitución lo puedan hacer en tiempo real, desde lugares geográficos distintos, muy similar al caso de Estonia