



JORNADA PREPARATORIA

Ética, transparencia y confianza ciudadana en la función registral

Señor Superintendente Nacional de los Registros Públicos, Doctor Manuel Augusto Montes Boza; Señor Superintendente Adjunto de los Registros Públicos, Doctor Pablo Cesar Rioja Cueva; señora Giovanna Macedo Eden, señor Javier Anaya Castillo, señor Horacio Eguren Ciurlizza y señora Claudia Angulo Díaz integrantes del Comité Académico de la II Jornada Preparatoria del Cader Sunarp 2026; Señora Gloria Salvatierra Valdivia, presidenta del Tribunal Registral; Señor Mario Rosario Guaylupo, Director Técnico Registral; Señor Renzo Ortiz Díaz, jefe de la Zona Registral X, sede de la presente Jornada Preparatoria, señores jefes de las zonas registrales, estimados expositores de la presente jornada, autoridades, registradores, profesionales del derecho y ciudadanos que nos acompañan de manera presencial y virtual en esta hermosa ciudad del Cusco.

A continuación, se procede a dar lectura de las conclusiones de esta II Jornada Preparatoria Cader Sunarp del año 2026, las cuales son las siguientes:

1. Costa Rica se ha consolidado como un referente de transformación digital registral mediante la implementación de la Ventanilla Digital, logrando que el 98.30% de las presentaciones de documentos sean electrónicas para enero de 2026. Este éxito se fundamenta en la obligatoriedad normativa para los notarios y la integración con el Mapa Catastral, lo que permite una gestión más eficiente, transparente y segura, facilitando incluso el teletrabajo para los registradores.



2. IBEROREG actúa como un ecosistema dinámico de cooperación regional, que impulsa la modernización de los registros públicos en Iberoamérica a través del intercambio de buenas prácticas y la innovación tecnológica. Iniciativas como el Proyecto AIIRE (Inteligencia Artificial) y la Academia de Iberoreg son piezas clave para fortalecer las capacidades técnicas de los funcionarios y promover la seguridad jurídica y la transparencia en toda la región.

3. El sistema español, se basa en un modelo donde el registrador es, simultáneamente, un funcionario y un profesional del derecho. Esta dualidad implica que, aunque acceden al cuerpo de Registradores mediante oposiciones rigurosas y objetivas bajo la dependencia del Ministerio de Justicia, gestionan sus oficinas de forma privada; por lo que son responsables de contratar a su personal, proveer los medios técnicos y financiar la actividad exclusivamente a través de un arancel reglado, sin recurrir a los presupuestos generales del Estado.

4. Una característica fundamental del Sistema Español es la independencia en la calificación, la cual permite al registrador actuar sin someterse a la voluntad de las partes, a instrucciones externas sobre casos concretos, ni a presiones de otras autoridades. Como contrapeso a esta autonomía y para garantizar la seguridad jurídica, el registrador asume una responsabilidad civil personal y directa con su propio patrimonio por los daños que puedan causar los errores en los asientos registrales.



5. El Registro de la Propiedad del Registro de la Provincia de Buenos Aires busca trascender la mera gestión administrativa para posicionar al ciudadano como el centro de su actuación, asumiendo la buena administración no solo como un principio, sino como un derecho fundamental y una obligación estatal. Bajo esta premisa, la institución enfoca sus políticas en asegurar la dignidad humana, garantizando que el servicio registral responda a las necesidades de las personas dentro del marco de una democracia constitucional.

6. El aporte sustancial del citado Registro para garantizar este derecho, se basa en la implementación de pilares éticos, de transparencia y profesionalización de sus agentes, al adoptar estándares de eficacia, celeridad y honestidad. Por lo que, el Registro de la Provincia de Buenos Aires busca consolidar un modelo de "gobierno abierto" que combata la corrupción y asegure que cada acto administrativo esté orientado exclusivamente a la satisfacción del interés público y la calidad del servicio.

7. El cumplimiento normativo, ha dejado de ser un simple requisito legal para transformarse en una cultura organizacional dinámica, basada en principios éticos que trascienden lo económico. La innovación radica en entender el *compliance* como una "inversión en tranquilidad", que protege la reputación institucional y fomenta una ética global, extendiendo sus estándares de responsabilidad a toda la cadena de valor para generar confianza en el mercado y la sociedad.



8. Una mejora fundamental en los sistemas actuales, es la implementación de mapas de riesgos proactivos, que combinan análisis subjetivos de los integrantes con auditorías objetivas externas. Este enfoque permite que el cumplimiento sea absolutamente dinámico, actualizándose constantemente frente a desafíos tecnológicos disruptivos, como la inteligencia artificial o el blockchain, garantizando así una asignación específica de responsabilidades y la supervivencia operativa de la organización.

9. La eficacia y legitimidad de las instituciones, son condiciones indispensables para la gobernabilidad y el desarrollo; por ello, un sistema registral fortalecido es un pilar estratégico para reducir la informalidad, atraer inversión privada y garantizar la seguridad jurídica del derecho de propiedad. La actual crisis de confianza institucional en el Perú, impacta directamente en la economía, pudiendo costar entre el 3% y 7% del PBI anual.

10. Para optimizar los servicios, se propone una simplificación administrativa y transformación digital profunda, mediante el uso de la ventanilla única digital, y la trazabilidad de procesos. Asimismo, es fundamental recuperar la fe pública registral y transitar de una legitimación posesoria a una registral, lo cual permitirá formalizar activos y otorgar un valor real en el mercado.