



CONCLUSIONES DEL XXIV CONGRESO ANUAL DE DERECHO REGISTRAL - CADER SUNARP DEL AÑO 2026

Señor Doctor Pablo César Rioja Cueva, Superintendente Adjunto de la Sunarp, Señora Alicia López Callirgos, Gerente General de la Sunarp, Doctor Mario Rosario Guaylupo, Director Técnico Registral, Doctor Breno Ulianof Alzamora Cancino, jefe de la Zona Registral XIII, sede del presente Congreso Anual de Derecho Registral, distinguidos jefes de las zonas registrales, ilustres expositores, panelistas y apreciados participantes que nos acompañan de manera presencial y virtual en la histórica y generosa ciudad de Tacna, tengan ustedes muy buenas tardes, voy a proceder a dar lectura de las conclusiones generadas en el XXIV Congreso Anual de Derecho Registral, CADER Sunarp del año 2026, que son las siguientes:

1. Los principios registrales son las orientaciones y reglas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario para resolver problemas jurídicos, clasificándose estratégicamente según operen antes (rogación, legalidad), durante (prioridad, especialidad, tracto sucesivo) o después (oponibilidad, legitimación, fe pública) del proceso de inscripción.
2. La vigencia de los principios registrales se ha intensificado para fortalecer la seguridad jurídica y mejorar la calidad del servicio al usuario, bajo la premisa de que la verdadera fortaleza de un sistema registral no reside solo en la teoría, sino en lograr que la mayor parte de la propiedad esté efectivamente inscrita.
3. El registro inmobiliario moderno ha dejado de ser un simple órgano de publicidad jurídica para convertirse en una institución de gobernanza pública, cuyo activo principal es la confianza que genera en la sociedad. Su rol fundamental es servir como un instrumento de cohesión social que beneficia a ciudadanos, inversionistas y al Estado, promoviendo la inclusión y el desarrollo económico.
4. La digitalización de los registros no debe limitarse a la eficiencia técnica, sino que debe tener un "rostro humano" centrado en la persona. El objetivo central no es solo digitalizar trámites, sino utilizar la tecnología —basada en pilares de accesibilidad e interoperabilidad— para facilitar el ejercicio efectivo de los derechos del ciudadano digital y reducir las brechas existentes.
5. La transición del modelo de folio personal al de Folio Real, impulsada por la Ley de Propiedad de 2004, ha sido el factor determinante para modernizar el registro en Honduras. Esta técnica permite centrar toda la información y el historial de transacciones directamente en el inmueble, lo que mejora significativamente la trazabilidad, reduce errores y fortalece la certeza jurídica necesaria para el desarrollo económico del país.
6. La modernización registral no se limita a la digitalización tecnológica, sino que es una transformación estratégica centrada en el ciudadano. Una de sus piezas clave es la vinculación entre el registro y el catastro a través de plataformas digitales, logrando una concordancia entre la realidad física del predio y su situación jurídica para brindar servicios más transparentes, eficientes y confiables.
7. Las firmas digitales son únicas, infalsificables, verificables, innegables y viables. Es por ello que la utilización de un ecosistema digital tiene un gran impacto estratégico: anti falsificación, cero trámites físicos, simplificación interna, acceso inmediato, ahorro de



costo, comunicación activa e interoperabilidad. Para la mejora se requiere una reforma específica como firma digital longeva, videoconferencia segura e interoperabilidad biométrica.

8. La seguridad informática si bien garantiza la inalterabilidad del archivo y el no repudio técnico, no evalúa el contexto humano ni legal. La seguridad notarial garantiza la verificación de capacidad mental y discernimiento, la asesoría imparcial y la adecuación legal, la ausencia total de coacción o violencia, previene litigios, estafas y lavado de activos.
9. Hay una brecha emocional en la modernización de la gestión registral: miedo a lo desconocido, complejidad del lenguaje técnico, temor a fraudes o suplantación de identidad. Para generar confianza se requiere transparencia y control de datos, facilidad y acompañamiento, y seguridad institucional. Ello amerita preparar un plan de acción para la inclusión digital porque la transformación digital no debe dejar atrás a quienes tienen más dificultades.
10. La digitalización no busca reemplazar al profesional por una "pantalla fría", sino utilizar la automatización para liberar tiempo de tareas repetitivas. Esto permite que el registrador se enfoque en valores que se consideran indelegables: la empatía y el criterio jurídico.
11. Los expertos de la primera mesa redonda coinciden en que, si bien la transformación digital es esencial para la agilidad y el combate al fraude, esta debe implementarse sin abandonar los principios registrales tradicionales, como la legalidad, el tracto sucesivo y la especialidad. La tecnología se ve como un medio para fortalecer la seguridad jurídica preventiva, pero la esencia del sistema sigue radicando en la calificación y los efectos jurídicos de los asientos.
12. Existe una dicotomía en la región donde, a pesar de que los registros han evolucionado internamente hacia la vanguardia tecnológica, enfrentan desafíos externos como la alta litigiosidad y tendencias judiciales que, en ocasiones, priorizan la posesión o la informalidad sobre la fe pública registral. Por ello, se destaca la necesidad de reivindicar el valor de la inscripción y la fe pública como mecanismos indispensables para garantizar la paz social y fomentar la inversión económica.
13. El Perú ha consolidado una infraestructura digital robusta para la constitución de empresas y la presentación electrónica de títulos mediante el SID SUNARP; sin embargo, la vida interna de las organizaciones —como las convocatorias y los libros societarios— sigue atada al papel, lo que genera altos costos, riesgos de pérdida y baja trazabilidad.
14. El nuevo reto no es digitalizar documentos físicos, sino lograr que los actos de organización interna que se desarrollan a través de convocatorias, deliberaciones y acuerdos se realicen mediante módulos de publicidad web registral y libros en la nube, garantizando así la autenticidad, integridad y conservación de la prueba de manera verificable y segura.
15. En la experiencia comparada toda transición no solo debe ser una digitalización de documentos, sino un proceso gradual en el tiempo, desde la conversión de registros físicos hasta la implementación de un sistema que facilite trámites remotos, utilice Inteligencia Artificial para asistir a los registradores, Big Data para ofrecer información visualizada y datos procesables con los cuales generar valor económico para el sector público y privado.



16. El núcleo de la reforma debe ser mejorar los servicios registrales a favor de los la usuarios, mediante la eliminación de barreras geográficas y la integración de servicios móviles. Todo esto debe lograrse sin comprometer la estabilidad legal, manteniendo la intervención humana del registrador en las decisiones finales y asegurando que la innovación tecnológica siempre refuerce la confianza y la veracidad del registro.
17. La transformación digital en la Sunarp tiene como fin primordial fortalecer la confianza ciudadana y la seguridad jurídica, convirtiendo los servicios registrales en herramientas eficientes y transparentes que impulsen el desarrollo económico. Esto se logra mediante la automatización de procesos y el uso de nuevas tecnologías, como agentes automatizados y firma digital, lo que permite eliminar tiempos de espera innecesarios y facilitar el acceso a la información en tiempo real.
18. La innovación tecnológica solo es verdaderamente efectiva si va acompañada del compromiso del talento humano de la institución, así como del rediseño y simplificación de los procesos previos. Proyectos estratégicos, como la implementación de la inteligencia artificial para consultas jurídicas y la integración de servicios en zonas rurales a través de los Tambos, demuestran un enfoque proactivo para modernizar la gestión pública y acercar el Estado a todos los ciudadanos

Estas son todas las conclusiones, muchas gracias.