

# jurídica

SUPLEMENTO DE ANÁLISIS LEGAL DE *EL PERUANO*

Nº  
712

## EL SISTEMA REGISTRAL

### Perspectivas de un proceso en constante mejora

Págs. 4 y 5 Manuel Montes Boza



**Pág. 2**  
**SEGURIDAD A LA INVERSIÓN PRIVADA.** La extinción de las sociedades por prolongada inactividad y su efecto en el desarrollo del país. **José A. Pérez Soto**

**Pág. 3**  
**PREDICTIBILIDAD Y PUBLICIDAD.** Apuntes para una reforma urgente del procedimiento de saneamiento catastral y registral. **Juan J. Garazatúa**

**Págs. 6**  
**LAS OPERACIONES SOSPECHOSAS.** El papel de la Sunarp en la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento al terrorismo. **Mario Rosario Guaylupo**

**Pág. 7**  
**LA TECNOLOGÍA EMERGENTE EN LA SUNARP.** ¿Es posible aplicar el blockchain a temas registrales? **Harold Manuel Tirado Chapoñan**

**Pág. 8**  
**INVERSIÓN E IMPACTO ESPERADO.** La regulación de la hipoteca inversa en la rentabilización del patrimonio inmobiliario. **Javier Anaya Castillo**



**JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO**

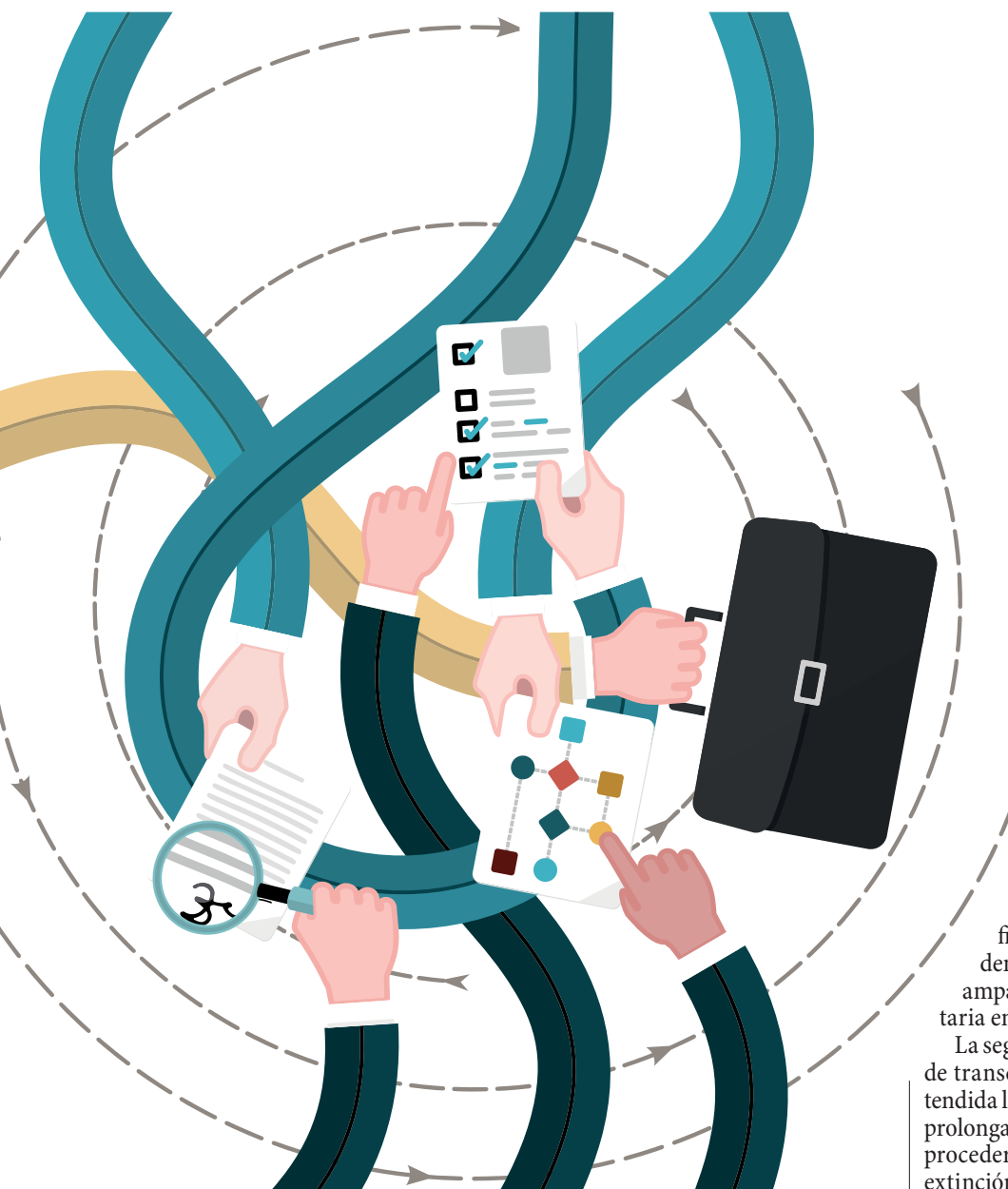
**Abogado.** Coordinador del Registro de Personas Naturales y Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sunarp.

El Perú está en proceso de lograr su adhesión como miembro de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), que nos permitirá aumentar la probabilidad de captar inversiones extranjeras, estimulando así el crecimiento de la economía nacional. Sin embargo, para ser parte de la OCDE se requiere la adaptación del país a los diversos estándares establecidos por esta organización. Así, una de las medidas por efectuar será reducir la brecha existente entre el número de sociedades inscritas en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) (al 31 de diciembre del 2017 existían 911,800 sociedades) y las anotadas en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) en la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat) (253,496 sociedades con RUC).

La Sunarp tendrá un papel vital en este proceso, ya que, de oficio, inscribirá el asiento de extinción en las partidas registrales de las sociedades en que se haya producido el supuesto de prolongada inactividad conforme al procedimiento regulado en el novísimo Decreto Legislativo N° 1427, publicado en el Diario Oficial *El Peruano* el 16 de setiembre del 2018, vigente recién a partir del 1 de enero del año siguiente a la publicación de su reglamento, según la quinta disposición complementaria final de esta norma, que regula la extinción de sociedades por prolongada inactividad. La administración registral también deberá dictar las normas pertinentes para la aplicación en sede registral del mencionado decreto legislativo.

La finalidad de esta norma es contribuir a la prevención del fraude tributario y los delitos económicos, así como depurar, actualizar y ordenar la información que otorga el Registro de Personas Jurídicas de la Sunarp.

Las sociedades comprendidas, según el Decreto Legislativo N° 1427, están reguladas por la Ley General de Sociedades, exceptuándose a las empresas del sistema financiero y las empresas individuales de responsabilidad limitada, reguladas por el Decreto Ley N° 21621 y a las personas jurídicas normadas por el Código Civil.



## Situación jurídica

La prolongada inactividad es la situación jurídica en la que concurren dos elementos: la no existencia de actividad empresarial ni económica respecto al objeto social o fines de la sociedad, y la no inscripción de actos societarios en la partida registral respectiva.

tratándose de declaraciones informativas en el lapso de cuatro años. Además, estas sociedades no deberán tener deuda tributaria pendiente ni procedimientos de fiscalización, reclamación, apelación demanda contencioso-administrativa, amparo ni otro referido a la deuda tributaria en curso.

La segunda etapa se desarrollará después de transcurrido el plazo de dos años de extendida la anotación preventiva por presunta prolongada inactividad, y en ella, la Sunarp procederá a inscribir de oficio el asiento de extinción por el supuesto de prolongada inactividad.

Este proceso de extinción de sociedades regulado en el Decreto Legislativo N° 1427 no afectará derecho de los socios o participacionistas de las sociedades, ni de los terceros acreedores o proveedores de ella, los que podrán accionar conforme a la legislación aplicable a las sociedades irregulares, conforme al artículo 11 de este dispositivo.

La Sunarp tendrá el gran reto de iniciar el procedimiento de oficio de aproximadamente 600,000 sociedades en el primer año de vigencia de la norma, lo que implicará la ejecución de tareas concretas a cargo de la institución tanto en aspectos normativos para la reglamentación de la norma como en los procedimientos registrales propiamente dicho, reforzando la interconexión con las entidades públicas involucradas, en el marco de la política de transformación digital impulsada por el Poder Ejecutivo. En conclusión, la dación del Decreto Legislativo N° 1427 es vital en los esfuerzos para evitar el fraude tributario y los delitos económicos, que permitirán la inscripción de la extinción de las sociedades con prolongada inactividad, depurando el índice del Registro de Personas Jurídicas de la Sunarp y minimizando la brecha existente con el RUC de la Sunat. ■

## LA EXTINCIÓN DE LAS SOCIEDADES POR PROLONGADA INACTIVIDAD

# Seguridad para las inversiones

El procedimiento que se realizará en la Sunarp comprende dos etapas. La primera consistirá en la anotación preventiva de oficio por presunta prolongada inactividad en las partidas registrales de las sociedades que no

han inscrito acto societario alguno en el lapso de 10 años y que no se hayan inscrito en el RUC, o que estando inscritas en el RUC no hubieran presentado declaraciones determinativas ante la Sunat en el lapso de seis años, o

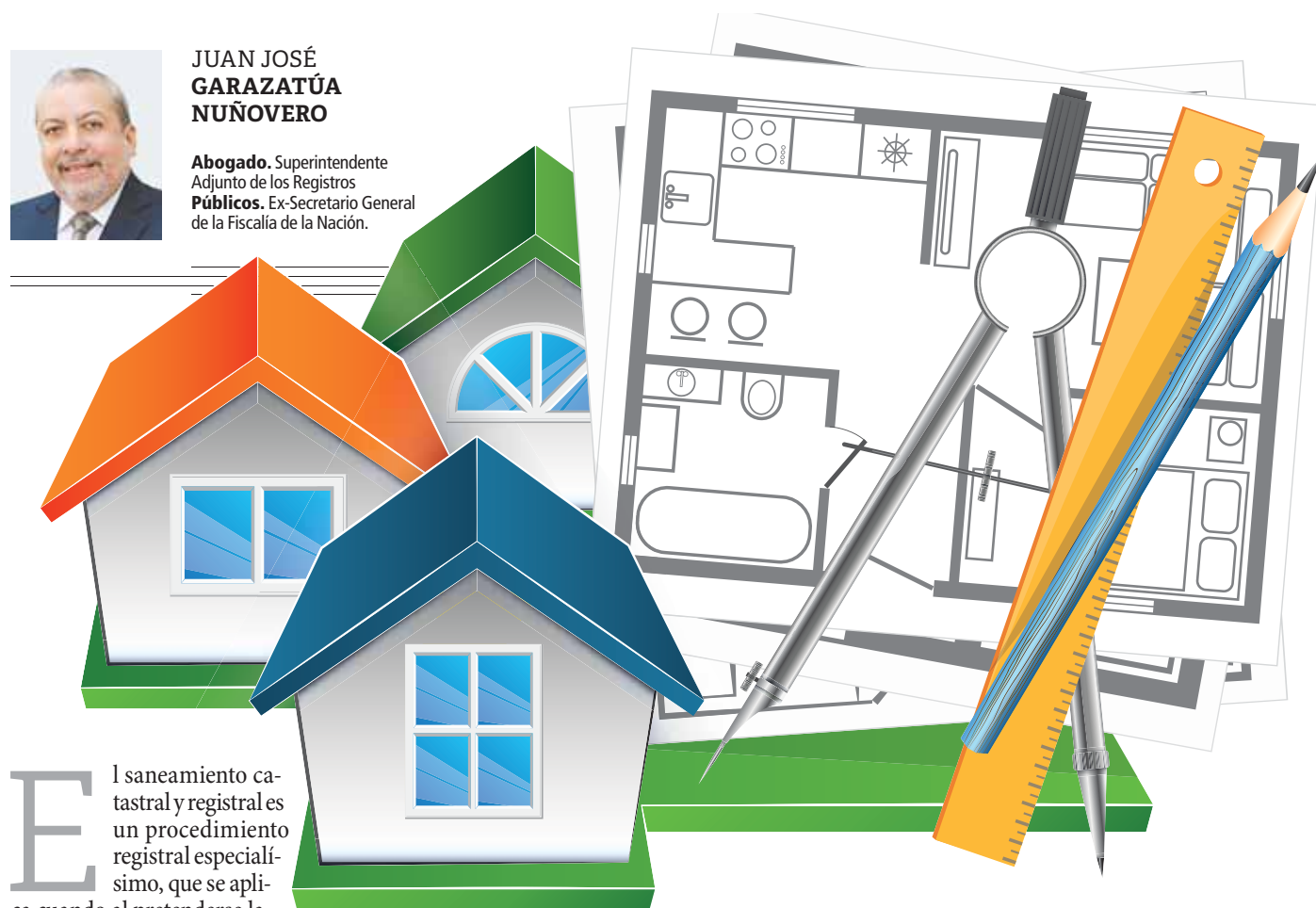
URGEN CAMBIOS AL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

# Publicidad registral fiable



JUAN JOSÉ  
GARZATÚA  
NUÑOVERO

**Abogado.** Superintendente  
Adjunto de los Registros  
**Públicos.** Ex-Secretario General  
de la Fiscalía de la Nación.



**E**l saneamiento catastral y registral es un procedimiento registral especialísimo, que se aplica cuando al pretenderse la inscripción del Código Único Catastral (CUC) se advierten discrepancias entre la información registral y la catastral. Se distingue del procedimiento registral común por los siguientes rasgos:

Primero, se inicia como consecuencia inmediata de la solicitud de inscripción del CUC cuando esta no pueda ser admitida directamente, por advertirse discrepancias entre la información catastral del título presentado y la información registral de la partida respectiva.

Segundo, basta la solicitud de inscripción del CUC para que se deduzca extensivamente que contiene una rogatoria alternativa legalmente implícita, pues, si hay discrepancia entre la información catastral y la registral, el registrador no hará observación, sino que procederá a extender la anotación correspondiente, consignando los datos que figuran en el plano presentado, previo pago de los derechos registrales. No es necesario que el interesado varíe la rogatoria de inscripción del CUC por la de anotación preventiva, como indebidamente se exige en algunas ocasiones en la práctica registral.

Tercero, una de las principales características que distingue la peculiaridad de dicho procedimiento, es que la oposición formulada no se desestima liminarmente como ocurre en los demás trámites registrales, sino más bien se

somete a la valoración y el pronunciamiento resolutivo en sede registral.

Cuarto, finalmente, se ha incorporado en dicho procedimiento especialísimo la competencia atípica otorgada a las jefaturas de las unidades registrales (antes gerencias registrales) de las zonas registrales, para intervenir en el trámite resolutivo de primera instancia de las oposiciones formuladas durante su tramitación.

En la actualidad, el trámite del saneamiento catastral y registral se regula por la Directiva N° 002-2013-Sunarp/SN, aprobada por Resolución N° 075-2013-Sunarp/SN. Sin embargo, dicha regulación no satisface la naturaleza unitaria del procedimiento, ni tampoco se adecúa a los fines propios de su verdadera esencia jurídica, lo que hace necesario la revisión y la implementación de reformas urgentes, como se propone a continuación.

En primer lugar, carece de sentido que la anotación de inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral esté sometida a un plazo determinado (80 días hábiles), cuando en realidad debería tratarse de una anotación de duración indeterminada que quede sujeta a las resultas y al tiempo que demande el trámite ulterior de dicho procedimiento; mantener un

**“LA REGULACIÓN ACTUAL DEL TRÁMITE DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL NO SATISFACE LA NATURALEZA UNITARIA DEL PROCEDIMIENTO, NI TAMPOCO SE ADECUA A LOS FINES PROPIOS DE SU VERDADERA ESENCIA JURÍDICA, LO QUE HACE NECESARIO LA REVISIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE REFORMAS URGENTES”.**

plazo determinado para dicha anotación no se justifica, por el contrario, ha originado múltiples problemas operativos.

En segundo lugar, las publicaciones deberían ser realizadas dentro del procedimiento por el órgano registral, y no por el interesado. Se traslada innecesariamente al interesado la responsabilidad de hacer dichas publicaciones, en un plazo de cinco días desde la notificación

## Las oposiciones

Las oposiciones al saneamiento catastral y registral, por su propia naturaleza, constituyen pretensiones negativas. Su finalidad es evitar que se produzca

una inscripción. De ser así, no tiene sentido legal, ni racional que se obligue a su presentación como un título distinto por el diario.

dirigida a él, lo que constituye un punto crítico. Si bien el interesado tiene que cubrir los costos de las notificaciones, por la naturaleza unitaria del procedimiento debería corresponder al registro la responsabilidad integral de su ejecución, lo que incluye a las publicaciones.

Tampoco tiene sentido que se exija que la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva se solicite por el interesado como título aparte, ni establecer que dicha nueva rogatoria deba formularse durante la vigencia del plazo de vigencia de la anotación extendida. Hay una clara inconsistencia en dicha regulación al haberse fraccionado el procedimiento en varias rogatorias con títulos diferentes (anotación preventiva, oposición, conversión en inscripción definitiva), cuando en realidad todo ello debería tratarse de etapas del mismo procedimiento iniciado con la anotación.

En efecto, la conversión en inscripción definitiva debería hacerse de oficio, sin necesidad de pedido de parte, ya sea que no se haya formulado oposición o que se haya desestimado la oposición formulada. El artículo 62, cuarto párrafo, in fine, del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, establece textualmente que “de no formularse oposición, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva”; la referida norma no exige petición de parte, la conversión en inscripción definitiva es automática. En el caso de las oposiciones desestimadas por las instancias registrales competentes, también debería aplicarse el mismo criterio, pues con mayor razón, al existir pronunciamiento favorable a la inscripción del CUC, se debería proceder de oficio a la conversión definitiva. En la actualidad, si el interesado omitiera solicitar la conversión en definitiva dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, perdería el derecho anotado, aun cuando no se hayan formulado oposiciones o estas hayan sido desestimadas. Eso es evidentemente absurdo, arbitrario e ilegal.

Hay otros problemas operativos, pero incorporando las reformas señaladas se recuperará la sensatez y el orden en beneficio de los ciudadanos. ▀

## AVANCES Y PERSPECTIVAS DE UN PROCESO DE MEJORA CONSTANTE

# El sistema registral en la gestión pública



MANUEL  
MONTES BOZA

Abogado.  
Superintendente  
Nacional de los  
Registros Públicos

Una institución es eficiente cuando se plantea “políticas públicas” estratégicamente efectivas, que son gestionadas en forma transparente y técnica, haciendo uso de los medios adecuados para resolver y atender la diversidad de necesidades e intereses de los ciudadanos.

Parafraseando a Aguilar y Lima (2009) [1] es importante distinguir que una política pública no es cualquier acción de la administración en respuesta a particulares circunstancias coyunturales, sino que consiste en un conjunto de acciones intencionales y causales, orientadas a la realización de un objetivo de beneficio público, cuyos lineamientos de acción, agentes, instrumentos, procedimientos y recursos se reproducen en el tiempo de manera constante y coherente con la atención de problemas colectivos, cuya solución implica una acción sostenida.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) es consciente del rol que cumple dentro de la dinámica social, económica, política, e inclusive cultural de nuestro país, y de la necesidad de participar activamente en el desarrollo e implementación de reformas políticas con responsabilidad sobre los resultados.

Desde esta perspectiva y ante los retos que le atañen, la Sunarp realiza permanentes esfuerzos para el desarrollo sostenido de un proceso de mejoras del sistema registral, que permita satisfacer las exigencias ciudadanas y coadyuve a la protección del mercado, la prevención de conflictos, el acceso universal a los servicios registrales, haciendo uso de la tecnología, la lucha contra la informalidad y el robustecimiento de la seguridad jurídica.

En el impulso de estas políticas públicas orientadas al progreso y el bienestar de la comunidad, se ha considerado como referentes

## Fortalecimiento de capacidades

La Sunarp ha fortalecido sus capacidades operativas mediante la suscripción de convenios de cooperación con instituciones públicas estratégicas, entre ellas, la Contraloría General de la República, la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat), la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (Sunafil), la Agencia Peruana de Cooperación Internacional (APCI), la Superintendencia

Nacional de Bienes Nacionales (SBN), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Minjusdh), el Ministerio de Agricultura y Riego (Minagri), con el propósito de alcanzar objetivos mutuamente acordados, relativos a los servicios que prestan, reduciendo la segmentación de los poderes públicos y facilitando su acercamiento conjunto con la población.

tres elementos de gran relevancia:

- Los cambios normativos promovidos por el Poder Ejecutivo durante el presente año.
- La necesidad de “reinventar” los procedimientos de inscripción y publicidad registral con la incorporación de las tecnologías de la información y comunicación (TIC).
- La interacción e integración con otras entidades del Estado, como aliados estratégicos para el cumplimiento de los objetivos misionales.

### Cambios normativos

Con relación a los cambios normativos, en uso de facultades delegadas, el Poder Ejecutivo ha emitido un conjunto de normas orientadas a promover el crecimiento productivo y empre-

sarial de la micro, pequeña y mediana empresa (mipyme) y de los sectores de alto impacto de la economía nacional, mejorando el financiamiento y otorgamiento de garantías y similares, así como estableciendo una nueva regulación del régimen societario, de garantía mobiliaria y del régimen de contrataciones. Este nuevo marco legal incorpora a la Sunarp como uno de los actores primordiales en la realización de tales reformas; lo que obliga a nuestra institución a redoblar su compromiso de cooperar para la oportuna y beneficiosa implementación de las innovadoras disposiciones dictadas.

A manera de ejemplo tenemos:

- Mediante el Decreto Legislativo N° 1400, se regula el nuevo régimen de garantía mobiliaria y el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), con la finalidad de facilitar la utilización de garantías sobre bienes muebles a efectos de aumentar el acceso al financiamiento, por medio de crédito formal garantizado, haciéndolas oponibles frente a terceros mediante su inscripción y publicidad por medio del SIGM. La Sunarp es responsable de organizar, administrar, supervisar y brindar las seguridades necesarias para el correcto funcionamiento de la plataforma SIGM.

- Mediante el Decreto Legislativo N° 1427, se regula la extinción de sociedades por prolongada inactividad, con el propósito de contribuir a la prevención del fraude tributario y los delitos económicos; iniciando, simultáneamente, un proceso de optimización de la información del Registro de Personas Jurídicas de la Sunarp, que importa la depuración, actualización y orden de las sociedades inscritas. Con la implementación de esta norma se eliminará la posibilidad de que las sociedades inactivas continúen en situación de clandestinidad y puedan ser usadas como medios para la comisión de delitos; además, se cumplirán con los estándares internacionales establecidos por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), fortaleciendo la confianza de los terceros en la información registral.

- Mediante el Decreto Legislativo N° 1409, se crea y regula un régimen societario alternativo de responsabilidad limitada para la formalización y dinamización de la mipyme, denominado Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada,

con el objetivo de promover una propuesta de formalización de actividades económicas de las personas naturales e impulsar con ello el desarrollo productivo y empresarial de la mipyme. En este caso, la constitución se puede hacer mediante documento privado generado, de manera electrónica, por la plataforma Sistema de Intermediación Digital –SID Sunarp, usando formatos estándar para la elaboración de estatutos y pacto social de constitución, lo que conlleva una significativa reducción de costos de transacción.

### Tecnología e interacción

Por otro lado, se advierte que los avances tecnológicos han influenciado en la modernización sustancial de las herramientas tradicionales de comunicación y de transferencia de información en la Sunarp, siendo un desafío constante mantenerse a la vanguardia de la modernidad y aprovechar las incuestionables ventajas que las TIC aportan para ofrecer servicios públicos de manera más eficiente, con el objetivo de acercar el Estado al ciudadano; para lo cual,



se ha diseñado una infraestructura tecnológica que permite la implementación de servicios públicos en línea y el intercambio electrónico de datos, mediante internet, telefonía móvil y otros medios tecnológicos disponibles, dando paso a los expedientes electrónicos, la utilización de la firma digital, entre otros procesos de cambio de soporte (digitalización certificada, microfilms, etcétera).

Concurre con esta aspiración, la atribución de nuevas tareas a la Sunarp para que amplíe la entrega de información registral y catastral, incidiendo en menores plazos, a múltiples sectores de la administración; ello sin dejar de mencionar el aumento sostenido de la demanda de los servicios de publicidad e inscripción por parte del público usuario.

En este contexto, es importante resaltar los indicadores referidos al incremento del acceso a los servicios registrales durante los últimos años, que evidencia que en los diez últimos años, de manera acumulada, los servicios registrales –en general– se han incrementado en un rango de 77.19%, porcentaje que se desagrega en un aumento de 56.14% en las inscripciones registrales y 81.30% en los servicios de publicidad registral.

#### Apertura institucional

Ante esta perspectiva, la Sunarp se ha propuesto garantizar una creciente apertura a la información y a los servicios institucionales, sin perder de vista la calidad del servicio y la expansión de oportunidades para el acceso remoto gracias a la utilización intensiva de herramientas tecnológicas que facilitan la interacción entre el usuario y el registro.

Así, en los últimos meses se ha puesto a disposición de la ciudadanía nuevos productos que simplifican y dotan de celeridad y seguridad los procedimientos registrales tradicionales dentro de la política de mejora continua, entre otros:

- La Resolución N° 110-2018-SUNARP/SN, que autoriza el uso de los dispositivos móviles a favor de los usuarios para la toma de imágenes en los títulos archivados. El objeto es que los usuarios accedan y conserven, en forma rápida, mediante fotos, el contenido de los títulos archivados, evitando desplazamientos presenciales y ahorrando costos de reproducciones en soporte papel.

- La Resolución N° 207-2018-SUNARP/SN, la cual pone a disposición una herramienta informática que permite a las entidades del Estado acceder a información de la Base Gráfica Registral mediante un entorno web, en el que se puede visualizar los polígonos de los predios inscritos que fueron incorporados a aquella base. Dicha información es de carácter referencial e informativo, no constituye un servicio de publicidad registral y es brindada previa suscripción de un convenio de cooperación interinstitucional.

- La Resolución N° 263-2018-SUNARP-SN, la cual implementa la consulta gratuita de propiedad, que posibilita conocer de forma inmediata el número de la partida registral de su predio, solo con indicar su número de documento nacional de identidad (DNI) y la fecha de emisión del mismo. Esta información

**“LA SUNARP SE HA PROPUESTO GARANTIZAR UNA CRECIENTE APERTURA A LA INFORMACIÓN Y A LOS SERVICIOS INSTITUCIONALES, SIN PERDER DE VISTA LA CALIDAD Y LA EXPANSIÓN DE OPORTUNIDADES PARA EL ACCESO REMOTO GRACIAS A LA UTILIZACIÓN INTENSIVA DE HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS QUE FACILITAN LA INTERACCIÓN ENTRE EL USUARIO Y EL REGISTRO”.**

es de especial importancia para realizar toda clase de trámites registrales de inscripción y publicidad vinculados al Registro de Predios, así como también otros actos extra registrales que requieran dicha información.

- La Resolución N° 260-2018-SUNARP-SN, la cual incorpora nuevas funcionalidades para el aplicativo móvil “App-Sunarp”, que permitirá, desde el 16 de noviembre del año en curso, que el ciudadano solicite, pague y obtenga servicios de publicidad registral formal, mediante un dispositivo móvil desde cualquier punto del país, efectuando el pago de derechos registrales mediante una tarjeta de crédito o débito debidamente autorizada. La publicidad expedida mediante el App Sunarp, será remitida al correo electrónico del solicitante y, en el caso específico de la publicidad certificada, podrá ser visualizada también en la misma App. Una ventaja comparativa respecto a los servicios prestados de manera presencial en cuanto a reducción de costos y tiempo.

Con la implementación de estos servicios, el uso de las herramientas que las TIC nos ofrecen y la colaboración entre las entidades públicas, mediante alianzas estratégicas, la Sunarp contribuye a la modernización del Estado facilitando al ciudadano el acceso al registro por medio del uso de la tecnología y contribuyendo a la formalización e inscripción de los actos, contratos, derechos y titularidades de las personas, otorgando seguridad jurídica al ciudadano y fortaleciendo sus derechos de conformidad con nuestra visión y misión institucional. ▀

## LA ADMINISTRACIÓN REGISTRAL EN LA LUCHA CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS

# Operaciones sospechosas



MARIO ROSARIO GUAYLUPO

Abogado. Director de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp.

Es un hecho que el Estado peruano se encuentra plenamente comprometido en la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. En ese contexto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 55 de la Constitución Política del Perú [1], el Perú ha ratificado los siguientes tratados internacionales:

► Convenio Internacional para la Represión de la Financiación del Terrorismo, ratificado mediante el Decreto Supremo N° 084-2001-RE.

► Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional, ratificado mediante el Decreto Supremo N° 088-2001-RE.

► Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción, ratificado mediante el Decreto Supremo N° 075-2004-RE.

Especial mención merece lo señalado en el artículo 1 del Convenio Internacional para la Represión de la Financiación del Terrorismo, que define el término “fondos” como “bienes de cualquier tipo, tangibles o intangibles, muebles o inmuebles, con independencia de cómo se hubieran obtenido.

Al respecto, mediante la Ley N° 27693, se crea la Unidad de Inteligencia Financiera (en adelante, UIF-Perú), a la que mediante el Decreto Legislativo N° 1106 se le faculta a disponer el congelamiento administrativo nacional de fondos en los casos vinculados al delito de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

Asimismo, mediante el Decreto Supremo N° 020-2017-JUS, se precisa que la facultad de congelamiento administrativo nacional de la UIF-Perú, no solo comprende a los fondos sino también a los activos, cuya convalidación o revocación es competencia del Poder Judicial.

En ese sentido, el artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 27693 señala que el congelamiento administrativo nacional de fondos es una medida dispuesta por la UIF-Perú como resultado del análisis de un caso que, durante su vigencia, prohíbe el retiro, transferencia, uso, conversión, disposición o movimiento de fondos u otros activos que se presumen están vinculados a los referidos delitos.

El artículo 10 del citado reglamento dispone que, una vez la UIF-Perú establece el congelamiento, dicha entidad comunica inmediatamente la medida adoptada a los sujetos obligados y entidades públicas y privadas, para efectos de ejecutar la medida dentro del plazo de 24 horas de recibida la comunicación. Asimismo, la UIF-Perú pone en conocimiento del juez la medida administrativa de congelamiento, con el sustento correspondiente.

Mediante el Decreto Supremo N° 008-

2018-JUS, asimismo, se precisa que el término “activo” comprende también a los bienes muebles e inmuebles registrados, que pueden ser susceptibles de la medida administrativa de congelamiento de activos, disponiendo a su vez que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), en su condición de entidad pública y conforme a sus atribuciones, dicte las disposiciones complementarias necesarias para la aplicación, en sede registral, de la inscripción de la medida administrativa de congelamiento de activos, así como su convalidación o revocación judicial.

### Normativa

En cumplimiento de dicha normativa, la Sunarp aprobó la Directiva N° 07-2018-SUNARP/SN, que tiene por objetivo regular el procedimiento que permita la ejecución, en sede registral, de la medida del congelamiento dispuesta por la UIF, así como de su convalidación o revocación judicial, de acuerdo a las siguientes características:

a) Un sistema web desarrollado conjuntamente entre la Sunarp y la UIF-Perú que permite al funcionario de esta última entidad presentar electrónicamente el título sobre congelamiento administrativo de activos.

b) La calificación registral del título generado electrónicamente estará supeditado a la presentación en soporte papel del oficio de la UIF-Perú y del parte judicial que revoca o convalida la medida del congelamiento, hasta que ingrese la documentación cuya prioridad

ha sido reservada registralmente.

c) El acto inscribible corresponde a la medida de congelamiento administrativo de activos dispuesta por la UIF-Perú y convalidada por resolución judicial.

d) Los registros donde, en principio, recae la medida del congelamiento comprende al de Predios y al de Propiedad Vehicular a escala nacional.

e) La facultad de congelamiento administrativo de activos de la UIF-Perú se ejecuta, en sede registral, con la generación automática del asiento de presentación del título ingresado al registro mediante el servicio web. En tanto, es el parte judicial de convalidación el instrumento que da mérito a la calificación e inscripción de la medida de congelamiento en el Registro de Predios o en el Registro de Propiedad Vehicular, según corresponda.

f) Extendido el asiento de congelamiento administrativo de activos de la UIF-Perú, este impide la inscripción de otro título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado de forma posterior.

Como podemos apreciar, la Sunarp en el marco de sus facultades reglamentarias, ha expedido la citada directiva que contribuye significativamente en la lucha contra estos delitos. ►

► Artículo 55.- Los tratados celebrados por el Estado y en vigor forman parte del derecho nacional.

## ¿ES VIABLE EL BLOCKCHAIN EN EL SISTEMA REGISTRAL?

# La tecnología en el registro de las transacciones



**HAROLD  
MANUEL  
TIRADO  
CHAPOÑAN**

**Abogado.** Jefe de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.

El blockchain (cadena de bloques) es una tecnología que se ha venido desarrollando en los últimos años y plantea una transformación digital, no solo en el ámbito económico, sino también en servicios como el que brinda la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). Apareció en el 2008 con el bitcoin (dinero digital) y, desde entonces, ha pasado desapercibido hasta el 2016, cuando Gartner lo situó directamente en el punto más alto de la tecnología emergente.

¿Qué es el blockchain y cómo funciona? A modo de síntesis, podemos decir que es una base de datos distribuida en diferentes bloques de información que se encuentran conectados con el objetivo de proteger información y verificar que esta no haya sido cambiada y que permita la transferencia de datos de una manera completamente segura al contar con una codificación muy sofisticada.

Según Carrascosa Cobos [1], el blockchain ha permitido crear el concepto de gestión automatizada y descentralizada, al estar formada por un número indefinido de participantes cuyos beneficios, además, se distribuyen de manera sistematizada.

Dicha función es posible debido a que estos bloques tienen aplicadas técnicas criptográficas, “códigos encriptados” parecidos a los que se tienen en los token bancarios. De ese modo, si alguien desea cambiar la información, tendrá que cambiar todos los bloques posteriores, dejando en claro que está sujeto a los accesos y permisos que se defina en la cadena de bloques. Por esa razón, según Buhigas [2], “el blockchain es un protocolo

de transferencia de información en internet que funciona como un detector de mentiras”, convirtiéndolo por tanto en un registro inmutable, con trazabilidad y seguridad. Es una tecnología segura, confiable y moldeable ante otras tecnologías.

Entonces, conociendo que es el blockchain, ¿será posible aplicarlo en el sector público y, concretamente, en el ámbito registral? Para comenzar, debemos destacar la versatilidad que tiene esta tecnología, que permite, entre otras cosas, un mecanismo eficiente y seguro de almacenamiento de información. Es decir, estaríamos frente a una herramienta que tendría gran potencial para reducir el fraude de los registros a nivel digital. En efecto, tener una base de datos distribuida que permita integrar los datos de diferentes bloques de información a nivel local y/o externo reduce la posibilidad de delitos informáticos o posible hurto y mal uso de la información a cargo de la Sunarp por parte de los hackers.

La estructura de blockchain facilitaría en la Sunarp el almacenamiento de la información con la posibilidad de que esta se modifique con las validaciones de seguridad respectivas, logrando de esa manera vincular múltiples registros entre sí, como por ejemplo el Registro de Propiedad, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Propiedad Vehicular, etcétera. Así como también conectar con otro tipo de bases de otras entidades vinculadas con el quehacer registral y la dinámica del tráfico jurídico. De allí que Carmelo Benlloch [3] haya sostenido que el blockchain es una tecnología que ayudará a mejorar el desarrollo de las labores tanto en el ámbito notarial como en el registral.

En el caso del Perú será relevante que este sistema de cadena de bloques se implemente en la Sunarp y cumpla con la Ley de Protección de Datos Personales (Ley N° 29733); deben proponerse leyes que garanticen la regulación adecuada del blockchain en nuestro país.

Por último, si bien el tiempo y el costo de adoptar blockchain para registrar las transacciones de las propiedades no serían



## Casos vigentes

Es importante destacar que la utilización del blockchain, particularmente en el registro de la propiedad, se viene implementado en diversos países: Reino Unido, India, Suecia, Dubái, Ucrania, entre otros. De allí que el Banco Mundial incorporó en su conferencia *Tierra y*

*Pobreza 2017* un módulo llamado: ¿El blockchain revolucionará la administración de tierras? Sin embargo, hay importantes retos que superar para la implementación de esta cadena de bloques en el proceso de inscripción registral. A decir, de Carrascosa Cobos [4] “el problema con

los activos materiales y el blockchain es la dificultad de conciliar la realidad offchain con la onchain, es decir, crear el reflejo de lo que sucede en el tráfico jurídico en la cadena de bloque [...] el desarrollo de un protocolo que refleje de forma exacta la realidad del tráfico jurídico es complicado y limitado”.

inmediatos, no puede negarse el hecho de que es una herramienta que en el ámbito registral podría ofrecer importantes ventajas como: seguridad, trazabilidad de la información y una gran interconectividad con diferentes bases de datos, lo que redundará finalmente en optimizar los procesos y servicios que brinda la Sunarp, las cuales estarían enmarcadas en las políticas señaladas por el Gobierno de acercar los servicios que brinda el Estado, de manera transparente, a la ciudadanía. ▀

[1] Carrascosa Cobos, C. (2017). BLOCKCHAIN: La revolución industrial de internet. En C. Carrascosa Cobos.

[2] Buhigas, J. (7 de Agosto de 2017). Puentes Digitales. Obtenido de <https://puentesdigitales.com/2017/08/07/que-es-blockchain-con-10-ejemplos-de-diferentes-industrias/>

[3] Carmelo Benlloch, J. L. (28 de Septiembre de 2017). Blockchain y Notarías. Obtenido de <https://www.notariabierta.es/blockchain-notarios-confianza-analogica-digital/>

[4] Carrascosa Cobos, C. Ob. cit.

## NORMATIVA PARA LA RENTABILIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

# La hipoteca inversa



JAVIER ANAYA CASTILLO

Abogado. Jefe de la Unidad Registral de la Z.R.N° IX-Lima.

En la actualidad, qué duda cabe que la esperanza de vida de las personas se prolonga en forma sostenida. En el Perú por ejemplo, según refiere el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la esperanza de vida aumentó –en las últimas cuatro décadas– en 15 años y, de acuerdo con un estudio realizado por el IHME, se estima que a partir del 2040 la expectativa de vida podría llegar a aumentar en 82.6 años. Sin embargo, estas alentadoras cifras no necesariamente son un indicador de mejoría para este colectivo de personas. Así pues, puede ocurrir que una persona en la tercera edad, aunque posea un patrimonio inmobiliario considerable, no tenga los ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades básicas o que, peor aún, al encontrarse en un estado de dependencia severa no pueda afrontar esta situación que le aqueja. Pues bien, precisamente, para este grupo de personas vulnerables se ha previsto la hipoteca inversa.

En efecto, este mecanismo financiero permite a un propietario –carente de flujo de ingresos– poner en valor su vivienda, al permitirle recibir un crédito, sin estar obligado a pagarlo sino hasta después de su fallecimiento. De ese modo, serán sus herederos –y, de ser el caso, los legatarios– los que deberán, facultativamente, cancelar la totalidad del crédito, adjudicar la vivienda a la entidad acreedora autorizada, o dejar que la entidad autorizada ejecute la hipoteca, recibiendo, en este último caso, el saldo de la venta después de cubrir el crédito. El monto de este crédito, que puede ser una cantidad única o periódica, será determinado en función del valor del inmueble, la esperanza de vida del titular y la tasa de interés aplicable. Su reembolso quedará finalmente garantizado con la hipoteca constituida a favor de la entidad acreedora autorizada.

Sin duda, la hipoteca inversa, regulada en nuestro ordenamiento a partir de la Ley N° 30741,

constituye una alternativa novedosa para obtener liquidez, al permitir que las personas mayores tengan un soporte económico complementario de su pensión. Su reciente reglamento (Decreto Supremo N° 202-2018-EF), si bien ha despejado ciertas interrogantes con relación a la mencionada ley, ha dejado abierto otros tópicos que merecen ser evaluados. Pues bien, de eso trata principalmente este artículo. De apuntalar algunas inquietudes respecto a esta reciente normativa.

Al leer el artículo 3 de la ley uno espera encontrar –quizá, similar al artículo 1099 del Código Civil– los requisitos especiales de esta nueva modalidad hipotecaria; sin embargo, ello no ocurre, pues en este precepto normativo confluyen reglas relativas al negocio crediticio, obligaciones del titular-propietario y aspectos que son propios de la ejecución. Es decir, elementos que en estricto no son consustanciales a un derecho real de garantía. Con lo cual, por técnica legislativa, no debió regularse en forma conjunta todos estos apartados y referirse a ellos como requisitos de la hipoteca inversa.

En cuanto al deudor hipotecante, no se ha previsto una edad mínima para constituirse en sujeto pasivo de la relación crediticia, circunstancia que no ocurre en otros ordenamientos.

Así, por ejemplo, en el Reino Unido la hipoteca inversa (*reverse mortgage*)

## Herederos y legatarios

El artículo 4.4 del reglamento establece que el cliente al momento de firmar el contrato debe declarar a sus herederos y/o legatarios. Esto presupone que el deudor hipotecario no solo sea un consumidor razonable, sino que además sepa de derecho sucesorio, con lo cual será recomendable que el propietario tenga una asesoría legal previa. Ahora bien, esta norma también precisa que tal designación es solo para fines de notificación, salvaguardando por tanto el derecho de los

terceros herederos no previstos en el contrato. Sin embargo, el plazo de sesenta días previsto en los artículos 11 y 12 del reglamento, tal vez no sea el más adecuado. No solo porque es un plazo relativamente corto para que los herederos reúnan el dinero para pagar la deuda pendiente, sino porque, de haberse excluido algún heredero, puede ocurrir que se inste un proceso judicial en el que justamente se discuta esta condición y su dilucidación.

prevé que el propietario tenga una edad igual o superior a los 62 años, mientras que en México y España la edad mínima requerida es de 60 y 65 años, respectivamente. Con los beneficiarios designados por el titular ocurre algo similar. Tampoco se ha previsto una edad mínima, lo que podría ocasionar que, al designarse una persona joven como beneficiario, se tenga que esperar un tiempo prolongado para que recién el acreedor pueda exigir el reembolso del crédito. Esto por ejemplo no ocurre en España, donde la Ley 41/2007 ha previsto que los beneficiarios tengan también 65 años. Entendemos que esta exigencia de edad mínima podrá ser precisada en el contrato crediticio, más aún si, en el caso de los beneficiarios, su designación requiere la aprobación de la entidad acreedora autorizada.

Esperamos, finalmente, que esta “rentabilización” del patrimonio inmobiliario mediante esta modalidad hipotecaria, logre ser implementada de la mejor manera por las entidades autorizadas, considerando las ventajas de liquidez que ofrece a un sector de la población que económicamente no es activa. ▀

