

TAXONOMÍA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL PERÚ

Christian Oscar Díaz Solís (*)

DÍAZ SOLÍS, Christian Oscar: TAXONOMIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL PERÚ. En: IPEF, Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses, Año XV N° 78-2, Marzo 2019, pps. del 99 al 103.

Print ISSN: 2308- 5401 / Line ISSN: 2617- 0566 La revista indexada en LATINDEX (folio 22495) www.latindex.org.unam.mx

RESUMEN:

Nuestro Sistema Registral, se encuentra constituido por un conjunto de normas principios e instituciones públicas registrales. Así mismo, su ente rector, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia, unificó y simplificó los (7) Registros Públicos contenidos en el Libro IX del Código Civil de 1,984, en (4) Registros Públicos: Registro de Bienes Inmuebles, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Personas Naturales y Registro de Bienes Muebles, mediante el empleo del folio real establecido en el actual Reglamento General de los Registros Públicos, entiéndase, una Partida Registral para cada bien o derecho inscrito. Finalmente, la Superintendencia de los Registros Públicos, promueve el desarrollo económico del país, registrando la titularidad de la propiedad inmueble y otorgando seguridad jurídica a través de la publicidad de la inscripción de actos jurídicos y derechos.

ABSTRACT:

Our Registration System is constituted by a set of rules, principles and public registration institutions. Likewise, its governing body, the National Superintendence of Public Registries, an autonomous decentralized body of the Justice Sector, unified and simplified the (7) Public Registries contained in Book IX of the Civil Code of 1984, in (4) Public Registries: Registry of Real Estate, Registry of Legal Entities, Registry of Natural Persons and Registry of Movable Assets, through the use of the real folio established in the current General Regulations of Public Registries, that is, a Registry Item for each registered asset or right. Finally, the Superintendence of Public Registries promotes the economic development of the country, registering the ownership of real property and granting legal certainty through the publicity of the registration of legal acts and rights.

PALABRAS CLAVES:

Registros Públicos / Registros Administrativos / Personería Jurídica de Derecho Público / Actos Jurídicos / Bienes Inmuebles / Persona Jurídica / Persona Natural / Bienes Muebles.

KEY WORDS:

Public records / Administrative records / Legal status of public law / legal acts / property / legal person / natural person / movable property

Fecha de recepción de originales: 07 de Febrero de 2019.

Fecha de aceptación de originales: 28 de Febrero de 2019.

* (*) Abogado por las USMP

Magister en Tributación y Política fiscal por la U. Lima Maestría en Ciencias Penales por la UNFV.
Ex - Fiscal Provincial Penal del Distrito Judicial de Lima Este.

I. INTRODUCCIÓN:

Mediante Ley de fecha 15 de noviembre de 1,887 se creó El Registro General de Propiedades del Perú, el cual inició funciones, con fecha 02 de enero de 1988, a través de la primera Oficina Registral de Lima, posteriormente denominado, Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil y Registros Públicos. Así mismo, en el departamento de Piura, los Registros Públicos fueron constituidos con fecha 2 de julio de 1,888.

En su primera etapa fundacional, Los Registros Públicos dependían del Poder Judicial e instituciones registrales del Poder Ejecutivo. Así mismo, diversas oficinas registrales dependieron de los Consejos Regionales Transitorios. En 1,981, se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos, entiéndase, organismo público descentralizado del Sector Justicia. Y en 1992 se creó la Dirección Nacional de los Registros Públicos y Civiles.

Posteriormente, mediante Ley N° 26366 de fecha 17 de octubre de 1,994, se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú. Entiéndase, qué hasta su creación, los Registros Públicos eran una dependencia del Ministerio de Justicia, de actividad registral limitada a ciertos actos jurídicos, toda vez, que los registros prediales, vehiculares y de aeronaves, estaban bajo responsabilidad del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, respectivamente. Así mismo, el registro de las embarcaciones, estaban a cargo del Ministerio de Pesquería, y el registro de minería estaba a cargo del Ministerio de Energías y Minas. Compréndase, qué con la institucionalización del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se integran los principales registros jurídicos a nivel nacional.

Así mismo, resulta pertinente precisar, la dispersión normativa de las normas registrales, entiéndase, el Reglamento de Inscripciones de 1,936 y el Reglamento General de los Registros Públicos de 1,968. Posteriormente, con la promulgación del Código Civil de 1,984 se logró sistematizar las instituciones registrales mediante su libro IX.

Finalmente, el presente artículo contiene una descripción sumaria de la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos en el Perú, así mismo, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, su taxonomía, organización funcional y relevancia socio jurídica.

II. ZONAS REGISTRALES - COMPETENCIA TERRITORIAL:

Mediante la Ley N° 26366 de fecha 17 de octubre de 1,994, se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; En tal sentido, el artículo 1) de la citada norma, textualmente reza: *“Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran”*¹. Así mismo, según el artículo 2) de la citada norma: *“La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema Nacional”*. Así mismo, según el artículo 3) del Reglamento de Organizaciones y Funciones de la SUNARP, esta institución tiene personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa².

Con respecto a su organización, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos³, está constituido por 59 Oficinas Registrales distribuidas en las 14 Zonas Registrales, según el siguiente detalle: 1) Zona

1 Artículo 1 de la Ley N° 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

2 Artículo 3 de la Resolución Suprema 139-2002-JUS del 19 de julio de 2002 - Reglamento de Organización y Funciones-ROF de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

3 SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>

Registral N° I (Sede Piura): la cual comprende las siguientes (03) Oficinas Registrales: Piura, Sullana y Tumbes; Así mismo, la competencia geográfica de cada una es la siguiente: Piura (Piura, Paita, Sechura, Morropón y Huancabamba), Sullana (Sullana, Ayabaca y Talara), Tumbes (Tumbes, Contralmirante Villar y Zarumilla). 2) Zona Registral N° II (Sede Chiclayo), la cual comprende las siguientes seis (06) Oficinas Registrales: Chiclayo, Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua; y, Chachapoyas; 3) Zona Registral N° III (Sede Moyobamba), la cual comprende las siguientes tres (03) Oficinas Registrales de Moyobamba, Tarapoto, Juanjui y Yurimaguas; 4) Zona Registral N° IV (Sede Iquitos), la cual comprende la Oficina Registral de Iquitos; 5) Zona Registral N° V (Sede Trujillo), al cual comprende las siguientes cinco (05) Oficinas Registrales: Trujillo, Chepén, San Pedro de Lloc, Sánchez Carrión y Otuzco; 6) Zona Registral N° VI (Sede Pucallpa), la comprende dos (02) Oficinas registrales: Pucallpa y Aguaytía; 7) Zona Registral N° VII (Sede Huaraz), la comprende las siguientes tres (03) Oficinas Registrales: Huaraz, Chimbote y Casma; 8) Zona Registral N° VIII (Sede Huancayo), la cual comprende las siguientes siete (07) Oficinas Registrales: Huancayo, Huánuco, Cerro de Pasco, Tarma, Tingo María, Selva Central, Satipo y Huancavelica; 9) Zona Registral N° IX (Sede Lima), la cual comprende las siguientes seis (06) Oficinas Registrales: Lima, Barranca, Huaral, Huacho, Cañete y Callao; 10) Zona Registral N° X (Sede Cusco), la cual comprende las siguientes seis (06) Oficinas Registrales: Cusco, Abancay, Madre de Dios, Quillabamba, Sicuani, Espinar y Andahuaylas; 11) Zona Registral N° XI (Sede Ica), la cual comprende las siguientes ocho (08) Oficinas Registrales: Ica, Chincha, Pisco y Nazca; 12) Zona Registral N° XII (Sede Arequipa), la cual comprende las siguientes cuatro (04) Oficinas Registrales: Arequipa, Camaná, Castilla Aplao e Islay Mollendo; 13) Zona Registral N° XIII (Sede Tacna), la cual comprende las siguientes cinco (05) Oficinas Registrales: Tacna, Moquegua, Ilo, Puno y Juliaca; 14) Zona Registral N° XIV (Sede Ayacucho), la cual comprende la Oficina Registral de Ayacucho y Huanta; Finalmente, con 30 de septiembre del 2,013, mediante Sesión de Directorio N° 297 se aprobó la creación: 15) Zona Registral N° XV (Sede Ayacucho), la misma que fue anteriormente competencia de la Zona Registral N° XI (Sede Ica).

III. TAXONOMIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS:

Según el artículo 2008 del Libro IX del Código Civil, los registros públicos son los siguientes: 1) Registro de la propiedad inmueble; 2) Registro de personas jurídicas; 3) Registro de mandatos y poderes; 4) Registro personal; 5) Registro de testamentos; 6) Registro de sucesiones intestadas y 7) Registro de bienes muebles; Sin embargo, conforme al artículo 2 de la Ley N° 26366 y sus normas modificatorias, el Sistema Nacional de los Registros Públicos, está conformado por (04) grandes Registros Públicos: 1) Registro de Bienes Inmuebles, 2) Registro de Personas Jurídicas, 3) Registro de Personas Naturales y 4) Registro de Bienes Muebles.

En el Registro de Propiedad Inmueble se anota la primera inscripción de determinado predio (inmatriculación); Así mismo, se inscriben sus modificaciones, transferencias, cargas y gravámenes, entre otros actos inscribibles ⁴. A su vez, está conformado por los siguientes registros: 1) Registro de Predios; 2) Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos; 3) Registro de Derechos Mineros; 4) Registro de Áreas Naturales Protegidas.

Así mismo, en el Registro de Propiedad Inmueble se pueden inscribir la habilitación urbana, inmatriculación de un inmueble; La compra venta, donación, anticipo de herencia; La declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración; La inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda; La acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote; La subdivisión con regularización de fábrica, independización; La traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria.

Por su parte, el Dr. Jorge Luis Gonzales Loli, en su Libro Código Civil Comentado Tomo X, textualmente reza: *“En el Registro de Predios, normalmente la inscripción no es obligatoria, no es constitutiva, sino que, siendo declarativa, genera oponibilidad frente a terceros, conforme al artículo 2022 del Código Civil. Sin embargo, existen excepciones, como el caso de la constitución del derecho real de hipoteca, para la cual el Código Civil peruano*

⁴ SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>

de 1984 consagra como requisito de validez de la misma su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. De igual modo ocurre en el Registro de Derechos Mineros. En el Registro de Embarcaciones Pesqueras, siendo la inscripción también declarativa y de oponibilidad, el artículo 2 de su Reglamento establece su carácter obligatorio. Igualmente, el Registro de Aeronaves es declarativo y de oponibilidad, pero la inscripción es requisito para la obtención de la matrícula peruana. Respecto al predio, buque, embarcación, aeronave o derecho minero inscribible la técnica de inscripción es la de folio real. Sin embargo, en el Registro de Aeronaves, para el registro de contratos de utilización de aeronaves, se utiliza el folio causal (contratos), pero organizados todos los contratos respecto a la misma nave no inscrita. También se usa el folio causal en el Registro de Derechos Mineros para la inscripción de los contratos de riesgo compartido⁵.

Con respecto al Registro de Personas Jurídicas, está se constituyó en función de los entes societarios o no societarios; Entiéndase, implica abrir una partida por cada persona jurídica, a efectos de inscribir su constitución, estatuto, modificación del estatuto, extinción, así como el desenvolvimiento de sus órganos directivos, entre otros órganos inscribibles⁶. Así mismo, con la primera inscripción, la organización adquiere personalidad jurídica, surgiendo la persona jurídica como centro de imputación de derechos y obligaciones.

Ahora, en el ámbito no societario, se podrán registrar los siguientes tipos de persona jurídica: Asociaciones, Fundaciones, Comités, Comunidades Campesinas y Nativas, Cooperativas y Organizaciones sociales de base; Así mismo, en el ámbito societario se podrán registrar los siguientes tipos de persona jurídica: Sociedades Anónimas (abiertas y cerradas), Sociedades Colectivas, Sociedades en Comandita, Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, Sociedades Civiles.

Al respecto, Gonzales Loli, a la letra dice: *“En todos estos Registros la inscripción de la persona jurídica es normalmente constitutiva*

*de la misma, siendo que la inscripción de los actos posteriores es voluntaria, declarativa y de mera oponibilidad frente a terceros. Se organizan sobre la base del folio personal, abriendo partidas por cada persona jurídica, sociedad, empresa individual de responsabilidad limitada o sucursal que se inscriba; excepto en el caso de los poderes de sociedades constituidas o sucursales establecidas en el extranjero, en el que es el poder el que da lugar a la apertura de una partida registral, con la salvedad de que en esa misma partida deberán inscribirse todos los poderes otorgados por esa sociedad o sucursal. El Registro de Hidrocarburos, en franco desuso al referirse a contratos, se lleva por folio causal (contrato inscrito)”*⁷.

Por su parte, el Registro de Personas Naturales, permite la inscripción y publicidad de actos y contratos referidos a las personas naturales; por lo que unifica a los siguientes Registros⁸: 1) Registro Personal, donde se inscriben divorcios, separación de patrimonio y sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros actos; 2) Registro de Mandatos y Poderes, en el cual encontramos los siguientes actos inscribibles: mandato, poder, la ampliación y modificación de los mismos, la sustitución, la delegación y su extinción; 3) Registro de Testamento, donde encontramos el otorgamiento y modificación del testamento, la ampliación del asiento de inscripción del testamento cerrado al fallecimiento del causante, la ampliación del asiento de extinción del testamento otorgado por escritura pública al fallecimiento del testador, entre otros; 4) Registro de Sucesiones Intestadas, donde se inscriben las sucesiones intestadas, su anotación preventiva, entre otras.

Al respecto, Gonzales Loli opina: *“En el Registro de Personas Naturales se utiliza la técnica del folio personal para los Registros de Mandatos y Poderes y Personal, en la medida en que cada poder o resolución judicial, aun otorgado por la misma persona, dará lugar a la apertura de una partida registral, aunque los actos modificatorios o extintivos de dicho poder o resolución se inscribirán en la misma partida. En el Registro de Sucesiones Intestadas y de Testamentos se organiza la partida por el*

5 GONZALES LOLI, Jorge Luis: “Código Civil Comentado”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Tomo X, pág. 333

6 SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>

7 GONZALES LOLI, Jorge Luis: “Código Civil Comentado”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Tomo X, pág. 334

8 SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>

*causante, siendo aplicable el folio personal. En el Registro de Comerciantes se aplica el folio personal sobre la base del comerciante inscrito*⁹.”

Finalmente, el Registro de Bienes Muebles, está integrado: 1) Registro Mobiliario de Contratos; 2) Registro de Naves y Aeronaves y 3) Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques. Al respecto, el Registro de Propiedad Vehicular es el más importante por su significativa demanda¹⁰. Así mismo, ante este registro se inscriben primeras de dominio, transferencias de propiedad, anotaciones o cancelaciones de embargos, cambios de características y otros, de vehículos automotores, así como la prenda vehicular. Se rige básicamente por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos W 087-2004-SUNARP-SN. Entiéndase, es un Registro obligatorio, no constitutivo, pero de oponibilidad frente a terceros.

Citando a Gonzales Loli: *“De todos los Registros integrantes del Registro de Bienes Muebles, el único que utiliza el sistema de folio real es el Registro de Propiedad Vehicular, en el que la inmatriculación se produce con la inscripción del derecho de propiedad del vehículo automotor, siendo similar al Registro de Propiedad Inmueble. En los demás casos -prenda agrícola, prenda industrial, prenda global y flotante, y venta a plazos- se abre la partida por folio causal, en virtud del contrato de prenda o venta, sin que previamente se inmatricule el bien. El Registro de Martilleros, reiterando la atingencia que el mismo es de naturaleza administrativa y no jurídica, utiliza el sistema de folio personal. Aún no se ha implementado el Registro de Bienes Muebles previsto en los artículos 2043 al 2045 del Código Civil, lo que no permite la inscripción de prendas con entrega jurídica, excepto en el caso del Registro de Propiedad Vehicular*¹¹”.

IV. CONCLUSIONES:

El Sistema Nacional de los Registros Públicos está constituido por un conjunto de normas, reglamentos,

⁹ GONZALES LOLI, Jorge Luis: “Código Civil Comentado”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Tomo X, pág. 335

¹⁰ SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>

¹¹ GONZALES LOLI, Jorge Luis: “Código Civil Comentado”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Tomo X, pág. 336

directivas, principios e instituciones públicas registrales, que regulan la inscripción y publicidad de diversos actos jurídicos y derechos. Así mismo, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es un organismo técnico especializado y descentralizado del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, que dota de seguridad jurídica al tráfico de bienes muebles e inmuebles y constitución de actos jurídicos y societarios.

La Superintendencia de Los Registros Públicos, es una persona jurídica de derecho público, con marcada función declarativa de actos jurídicos y derechos, conforme lo establece el principio de publicidad registral, previsto en el Libro IX del Código Civil; Por tanto, no reviste carácter constitutivo, sin embargo, califica de manera rigurosa, la formalidad de los actos jurídicos y solicitudes de declaratoria de derechos para su inscripción pública, entiéndase, oponible a terceros.

Finalmente, la institucionalización de los Registros Públicos en el Perú, promueve el desarrollo económico del país, generando seguridad jurídica (Legalidad, Confianza y Buena Fe en los Negocios), por tanto, viabilidad a la materialización de contratos, créditos pecuniarios, adquisiciones de bienes muebles e inmuebles, constituciones de empresas, en fin, dotando de garantía y eficacia al tráfico de bienes y ejecución de operaciones económicas que dinamizan de manera virtuosa nuestra economía.

V. FUENTES DE INFORMACIÓN:

- GONZALES LOLI, Jorge Luis: “Código Civil Comentado”, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, Tomo X
- Ley N° 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.
- Resolución Suprema 139-2002-JUS del 19/07/2002: “Reglamento de Organización y Funciones-ROF de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”.
- REVISTA DE DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA REGISTRAL - Fuero Registral – SUNARP. Año X, Número 67-86
- Artículo: “SEGURIDAD JURÍDICA Y REGISTRO INMOBILIARIO: UN ENFOQUE DESDE EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO”, en la Revista del Colegio de Notarios de Lima, Año VII, N° 6, 1997.
- SUNARP. Página Web: <https://www.gob.pe/sunarp>