

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“PROBLEMÁTICA SOBRE HIPOTECAS A BIENES
ENAJENADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO
PERUANO”

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título

profesional de:

Abogado

Autor:

Harry Abilio Magro Estela

Asesor:

Mg. Rodrigo Olano Romero

<https://orcid.org/0000-0003-1577-9574>

Lima - Perú

DEDICATORIA

A mis padres Harry y Edith quienes me brindaron, educación, apoyo emocional y económico. A mi esposa Margott y en especial para mi hija Zoe a todos ellos dedico esta tesis.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a la Universidad Privada del Norte por el gran aporte en nuestro desarrollo personal y aprendizaje profesional, a los catedráticos de la facultad de Derecho y Ciencia Políticas, al Mg. Rodrigo Olano Romero gracias por la oportunidad de colaborar en esta investigación y por la confianza depositada hacia mi persona

Tabla de contenidos

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO.....	3
RESUMEN EJECUTIVO	5
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	11
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA	16
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	26
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS.....	40

RESUMEN EJECUTIVO

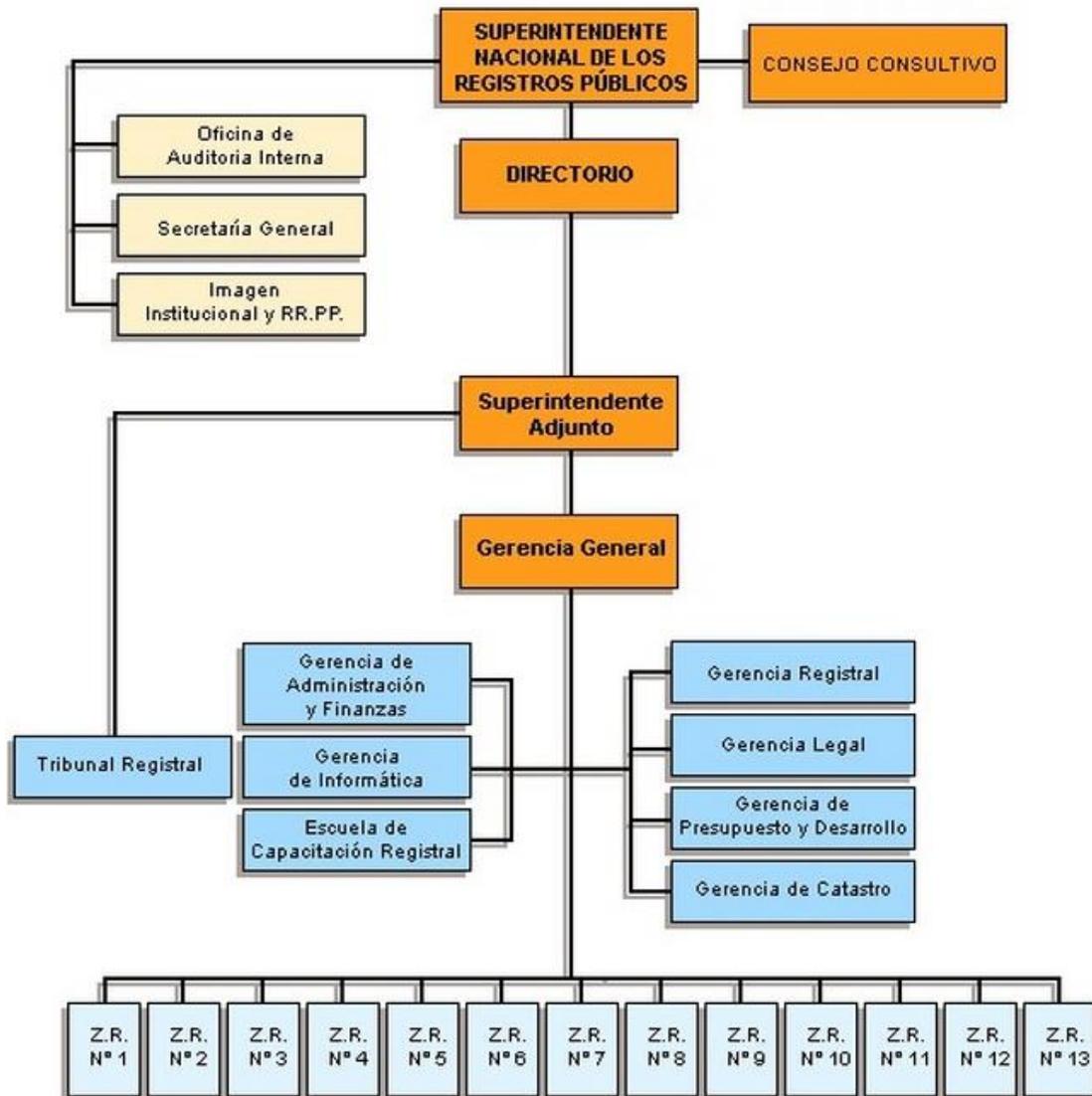
En el presente informe se desarrolla la experiencia profesional en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), presentándose el problema de no contar con las fuentes de información suficiente en publicidad registral, en meses previos al año 2020, de manera que se tuvo que enfrentar la falta de capacitación en la atención con celeridad de expedientes de transferencias bajo solicitud de sucesión intestada de bienes u operaciones impugnadas por alguno de los copropietarios de un mismo bien inmueble ante el ocultamiento de una operación de compra venta. En ese sentido, se tuvo como resultados un mayor conocimiento de nuevas herramientas para el procesamiento de hipotecas para bienes enajenados, en torno a hipoteca inversa, así como el reconocimiento de la relevancia que tienen las áreas de Publicidad Registral y Coordinación en Registro de Propiedad, Inmueble y Personas Naturales dentro del a SUNARP. Se puede concluir que la aplicación de delegación de funciones, empowerment y engagement, permitieron obtener una productividad marginal positiva en la oficina de SGC. Presupuesto Anual de la Coordinación (SIGA). Asimismo, se obtuvo como solución la búsqueda de negociación e intercambios de información con diversas áreas de la entidad a fin de entablar una relación de confianza a largo plazo conveniente a ambas partes

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la carrera, me he visto rodeado de oportunidades para el crecimiento formativo en diversas áreas de las leyes, en torno al área civil, notarial, tributaria, comercial penal y registral, siendo esta última la que mayores logros ha generado en mi vida académica, por lo cual asumí desde mi temporada de practicante la misión de acceder a responsabilidades en el campo laboral de la enajenación de bienes en el sector inmobiliario. Esto ha permitido contar con una serie de herramientas legales para establecer diversas formas de servicio a la sociedad, en relación a la defensa de derechos en las obligaciones civiles, así como contar con soluciones al incumplimiento de deudas, en este caso hipotecas.

En los últimos 10 años vengo ejerciendo mis labores en la Coordinación de Publicidad, en la cual he podido volcar a mi trabajo diario todos los conocimientos aprendidos en las aulas universitarias. He desarrollado principalmente la faceta de asistente administrativo en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Al ser esta institución el ambiente en la pude obtener la mayor evolución académica que se me a formado, pasare a detallar su organigrama conforme a las normas estipuladas por el formato APA Séptima edición

Figura 1: Organigrama Segundo Juzgado de Paz Letrado Santa Anita, 2019



Nota. Figura muestra la organización estructural de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Adaptado de “ Administración y gestión del sistema registral peruano”, por Derecho Notarial y Registral, 2020

Esta entidad fue fundada en 1994, durante el gobierno de Alberto Fujimori, y la gestión del ministro de Justicia Efraín Goldenberg, dentro de los servicios que ofrece se encuentra:

- Presentación en diversos registros de Sunarp como: Registro de Predios, Personas Naturales y Jurídicas, y Registro Vehicular.

- Certificado de vigencia de poder de personas jurídicas
- Certificado literal de partida registral
- Certificado registral inmobiliario - CRI
- Certificado de Búsqueda catastral.
- Certificado de Gravamen de Vehicular
- Certificado positivo y Negativo de Predios.
- Tarjeta de identificación vehicular electrónica
- Sociedades por acciones cerradas simplificadas
- Reserva de preferencial registral de nombre , denominación o raspón social
- Sociedades por acciones simplificadas
- Consulta de solicitud de publicidad
- Listado de personas jurídicas
- Verificar certificado con firma electrónica
- Consulta de verificadores
- Consulta de sistema integrado de preferentes y de normativa registral
- Alerta normativa registral

Como información relevante adicional se puede mencionar que solo en Lima, la entidad cuenta con hasta 9 oficinas receptoras y con 23 locales al interior del país.

- **Línea gratuita solo desde fijos:** 0800-27164
- **Central telefónica:** 208-3100
- **Email consultas:** consultas@sunarp.gob.pe
- **Denuncias:** 348-0063

De acuerdo al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019), dentro de las funciones de la institución ,se encuentran el dictado de 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.

Esto se basa en la importancia que tiene el derecho patrimonial, a lo largo de los últimos cinco años, la importancia que tiene el artículo 489° del Código Civil peruano en términos de:

- La Casa habitación de la familia.
- Un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio.

De otro lado, durante mi experiencia laboral pude establecer contacto con diferentes profesionales de Derecho que me llevaron a discernir mejor sobre el área a la cual dirigir mis capacidades y habilidades, siendo inicialmente el área civil la que me generaba mayor atractivo por la oportunidad frecuente de trabajo, así como por la cercanía con familiares y amigos que presentaban en diferentes ocasiones situaciones problemáticas por mal entendimiento con sus socios laborales, o el término de una relación matrimonial de manera abrupta por infidelidad. En ese aspecto, me agradó contribuir con la sociedad en la identificación de bienes patrimoniales y personas jurídicas, toda vez que esto permite simplificar la vida de la población, sobre todo de aquellos segmentos bajo estado de vulnerabilidad económica por falta de descentralización de los servicios del Estado. Dentro de mi experiencia en la entidad, pude reconocer la amplia brecha que los registros públicos tienen en el Perú, la cual, a pesar de la progresiva digitalización de los servicios de catastro e identificación de firmas, no ha podido aún cubrir con un estado de calidad que asegure a la población una garantía de eficiencia en la obtención de trámites para el registro de una propiedad. En ese aspecto, considero que mi función dentro de la institución se

encuentra alineada con el desarrollo económico del país, pues mientras mayor eficacia haya en el registro de los bienes patrimoniales en el Perú, mayor confianza habrá en los inversionistas locales y extranjeros por colocar sus capitales en territorio peruano, de manera que me siento gratificado por seguir laborando en esta institución ,sobre la cual desarrollaré los puntos que siguen en el presente trabajo de suficiencia profesional.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Área de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) cuenta con las áreas de asesoramiento, apoyo, órgano consultivo y organismo de línea. De acuerdo a su manual de organización y funcione , en su artículo 20 especifica que dentro de sus funciones asegura la dirección y demás órganos de la entidad, así como supervisar y/o coordinar las actividades que desempeñan las unidades legales en los Órganos Desconcentrados estableciendo los criterios jurídicos institucionales para su aplicación.

En ese sentido, de acuerdo a El Peruano (2015), la SUNARP tiene como fin institucional “ dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación , integración y modernización de los registros” (p.9)

Igualmente, de acuerdo a Ahumada (2015), se cuenta con que la publicidad se produce por la registración (inscripción o anotación) de los documentos, en consecuencia, esta sola circunstancia les confiere la publicidad sin ser necesaria otra actividad (p.95)

A partir de ello es que se pueda desarrollar la distinción entre los conceptos de "publicidad" y "públicos", pues si bien a los instrumentos registrados le agregamos la calidad de públicos por la publicidad, muchos de estos documentos ya eran públicos

pero en otro sentido antes de ser registrados, aunque no por ello tenían la publicidad "necesaria".

2.2. Objetivo del área de Publicidad

El área de Coordinación de Publicidad tiene como objetivo proponer, opinar y/o elaborar, proyectos de normas legales, resoluciones, convenios u otros documentos de carácter jurídico relacionado con la SUNARP, que se sometan a su consideración. Asimismo, se enfoca en dictaminar sobre los recursos que deben ser resueltos en última instancia administrativa por el Superintendente Nacional o por la Secretaría General.

Ahora bien, se enfoca en recopilar, ordenar y sistematizar los dispositivos legales, para su aplicación en la Entidad.

Dentro de sus funciones también se encuentra el elaborar y visar los contratos, convenios y demás documentos que sean sometidos a su consideración por la Alta Dirección. Como labores complementarias, dentro de las cumple con las tareas asignadas por la Secretaría General o que le sean dadas por normas sustantivas..

Respecto al desarrollo de la entidad desde la década de 1990, Campos (2013, como se citó en Soriano, 2021) refiere:

[La SUNARP] entró en el proceso de modernización, esto como parte de la reforma del Estado, permitiendo mejorar el servicio público, lo cual se puede aseverar puesto que se logró la mejoría en cuanto a los plazos de calificación y se implementaron servicios nuevos que hicieron posible un mayor y mejor acceso a los Registros Públicos por parte de los ciudadano (p.17)

De otro lado, se reconoce que, de acuerdo a Guevara & Reyna (2022), a incorporar algunas funciones como pago de títulos que se encuentran observados por falta de

pago del derecho de calificación, mayor rapidez en la calificación registral, soporte técnico en el sistema, ya que es muy difícil comunicarse con la Sunarp (p.11)

A partir de ello, se reconoce que durante la experiencia laboral, se requiere contar con las competencias de revisión documental y establecimiento de cánones de información para optimizar la gestión de calidad en el proceso de búsqueda de calificación registral ,orientada hacia la mejora de satisfacción del usuario.

2.3. Misión de la entidad pública

Por definición, la misión de la entidad pública se constituye como ente rector a nivel nacional en materia registral y las cuales están basadas en la Constitución y las leyes del Perú, para el caso de la investigación, se consultó a los entrevistados sobre el primer indicador, el cual se refiere al derecho Constitucional a la Propiedad

Asimismo,, de acuerdo a Gallegos (2018), El proceso de constitución de empresas en Línea a través del Sistema SID - SUNARP, tiene como sustento normativo la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 234-2014-SUNARP/SN que aprueba la Directiva N° 004-2014-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del parte notarial con firma digital, en el marco de la Infraestructura Oficial de Firma Electrónica, para el caso de constitución de empresas en la Oficina Registral de Lima. En dicha resolución en su parte considerativa se precisa que el "Sistema de Intermediación Digital" (SID-Sunarp) constituye una plataforma de servicios para generar el parte notarial de forma electrónica, a fin de ser firmado digitalmente por el notario, así como la constancia de anotación y asiento de inscripción con firma digital del registrador, esto por cuanto mediante la Ley 27269, modificada por la Ley 27310, se aprobó la Ley de

Firmas y Certificados Digitales, que regula la utilización de la firma digital otorgándole la misma validez y eficacia jurídica que la firma manuscrita u otra análoga. (p.71)

Como limitación para el presente trabajo de suficiencia profesional se presento el plazo mismo de elaboración el cual reducía el tiempo disponible para realizar la investigación, así como la restricción para la obtención e documentos relevantes para la acreditación de la misma en el corto y mediano plazo. Asimismo, se cuenta con la limitación en la obtención de datos relevantes para la recopilación de testimonios orales que puedan enriquecer la investigación en el corto y mediano plazo por las medidas de cuarentena tomadas durante la pandemia del COVID-19.

Sin embargo, se cuenta con la limitación , según Ojeda- Pacivino (2018), de que “algunas personas realizan un mal uso de esta información propiciando la comisión de actos ilícitos. Incluso se considera que dentro del contenido de las partidas registrales son innecesarios los asientos en los cuales consten datos personales relaciones a divorcios y regímenes patrimoniales” (p.19)

2.4. Hipotecas de bienes enajenados

De acuerdo al Código Procesal Civil, en el artículo 1118 la hipoteca del inmueble enajenado permite que el precio del bien haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.

En ese aspecto, según Varsi y Torres (2019), la hipoteca implica la existencia del gravamen sobre un bien inmueble sin que sea necesario el consentimiento del propietario, en base al cumplimiento de los artículos del Código Procesal Penal y dispositivos legales adicionales.

A partir de ella, se cuenta con el beneficio, de que Garrido- Villegas (2018) reconoce que en el artículo 1109 del Código Procesal Civil estipula que la hipoteca de diversos inmuebles podrá, a su elección, perseguir a todos ellos simultáneamente o solo a uno, aun cuando hubieran pertenecido o pasado a propiedad de diferentes personas o existieran otras hipotecas.

No obstante, el juez podrá emitir una orden para la venta de los bienes afectados, siendo que la hipoteca permite el uso del derecho de persecución por el cual, el acreedor cuenta con la obligación garantizada para pretender la enajenación forzosa del inmueble aun cuando este hubiere sido transferido a un tercero o existieran otras hipotecas que gravan el predio.

Si bien la hipoteca recae sobre varios inmuebles, puede el acreedor perseguir a todos los inmuebles o al que arbitrariamente se le ocurra, sin importar el que dicho predio ya corresponda en propiedad a un tercero y puedan existir otros bienes con los que se cubre el crédito y que aún son de propiedad del deudor personal; o incluso, puede el acreedor optar por perseguir a un inmueble que soporta otros gravámenes, con lo que podría perjudicar a otros acreedores innecesariamente si es que existen otros bienes sin cargas y que alcanzan para cubrir el crédito.

CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA

3.1. Proceso de inicio de actividades

En Noviembre del 2011 ingreso como practicante para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) para el área de Atención al Usuario. Desde el primer día me capacitaron para desenvolverme en mesa de partes en entrega y recepción de documentos, y en ocasiones apoyaba en orientación al usuario sobre temas registrales y notariales, como inscripciones en los registros de Propiedad ejemplo Hipotecas, compra ventas, donaciones etc. Y en Registro de Personas Jurídicas constituciones de empresas, asociaciones, etc. Es desde este momento que me empieza a gustar la carrera de de derecho y ciencias y políticas, pero aun no me decidía por la carrera.

En diciembre del año 2012, la SUNARP publicó una convocatoria para postular al área de Publicidad Registral bajo la modalidad de Contratación Administrativa de Servicios (CAS 1057) obteniendo el primer puesto el día 22 del mismo mes en el área de Publicidad Registral. En ese sentido, se me asigno el puesto de asistente en atención al cliente en ventanilla para entrega y recepción de los Certificados de Vigencia de Poder de Personas Jurídicas y Personas Naturales. Posteriormente, el 2013 se me asigna como encargado de la ventanilla donde se recibían y entregaban los certificados de Vigencia de Poder de Personas Jurídicas y Personas Naturales y ponen bajo mi supervisión a un practicante.

Ahora bien, dentro de las personas involucradas dentro de la referida Convocatoria se encontraron

- Gerente de Recursos Humanos, en la medida que el determino los criterios para elegir al personal idóneo en el área de Coordinación de Publicidad.
- Jefe de Operaciones, el cual delimito en su momento la naturaleza de las funciones a desempeñar en mi cargo laboral, dentro de las que se encuentran incrementar el valor agregado de los servicios proporcionados por la entidad , así como reducir los saldos
- Gerente general, el cual tomo la decisión final y fue el último filtro a pasar para ser incorporado a SUNARP en 2012.

Como requisitos en la convocatoria en cuestión se solicitó:

Ser egresado de la carrera de Psicología o Administración de Empresas

Contar con conocimientos elementales de MS Office y tramitación documentaria

Encontrarse cursando un posgrado en Derecho Registral

Tener conocimiento de un idioma extranjero

Figura 2.

Resultados a la Convocatoria CAS- 063-2012- ZRN °IX-SEDE LM.

PROCESO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE SERVICIOS N° 063-2012-ZRN°IX-SEDE LIM

CONVOCATORIA PARA LA CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE SERVICIOS DE PERSONAL DE APOYO PARA LA GERENCIA DE PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES

PUBLICACIÓN DE RESULTADO FINAL

N°	POSTULANTE	RESULTADO
APOYO A - PROYECTO MAC CALLAO		
1	QUEZADA MENA, EDITH	GANADOR
2	ALMANZA CURE, SHEYLLA ERIKA	GANADOR

APOYO B - CERTIFICADO COMPENDIOSO		
1	ARI ANQUISE, JHON BRANDO	GANADOR
2	RAMIREZ ESTELA, ZENIA LOURDES	GANADOR
3	RIOS DEL CARPIO, GABRIELA NELLY STEPHANIE	GANADOR
4	ROJAS VALVERDE, MARIBEL MERCEDES	GANADOR
5	ROQUE BARRIENTOS, HERBERT	GANADOR

APOYO C - PUBLICIDAD GPJN		
1	MAGRO ESTELA, HARRY ABILIO	GANADOR

APOYO D - ATENCION CERTIFICADO COMPENDIOSO		
1	CARO CABRERA, LAURA GABRIELA	GANADOR
2	PERALTA EGUIZABAL, MELISSA MILUSHKA	GANADOR

1. Los postulantes declarados GANADORES de APOYO A, C D deberán acercarse a la Subgerencia de Personal de la Zona Registral N° IX - Sede Lima , sito en Av. Edgardo Rebagliati N° 561 - Jesús María, el 21 de diciembre de 2012 a las 08:30 horas a fin de suscribir el Contrato respectivo y los GANADORES de APOYO B deberán acercarse a las 15:30 horas.

Fuente. Portal Web Sunarp (2012)

Como complemento se puede decir que en marzo de 2016 , SUNARP convoca una plaza para Contratación Administrativa de Servicios (CAS 1057) de asistente administrativo el cual mantengo hasta la actualidad, cargo que implica mayor relevancia dentro de la Coordinación de Publicidad Registral. En ese sentido a partir de lo cual decidí seguir la carrera de Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Privada del Norte.

Figura 2.

Resultados a la Convocatoria CAS- 006-2016- ZRN °IX-SEDE LM.

PROCESO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE SERVICIOS N° 006-2016-ZRN°IX-SEDE LIMA

CONVOCATORIA PARA LA CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA DE SERVICIOS DE PERSONAL DE APOYO PARA LA GERENCIA DE PERSONAS JURIDICAS Y NATURALES

PUBLICACIÓN DE RESULTADO FINAL

TECNICO REGISTRAL		
N°	POSTULANTE	RESULTADO
1	JORGE MARCOS MIRIAM ROXANA	GANDORA
2	PISCOYA GINES JUNIOR MIGSHIU	GANADOR

AUXILIAR REGISTRAL		
N°	POSTULANTE	RESULTADO
1	YANQUI LAYME SALLY PAMELA	GANADORA
2	OBREGON CERDA GRACIELA CARLOTA	GANADORA
3	OCAÑA CHAMPAC SILVANA ALESSANDRA	GANADORA
4	ORBEZO RIVERA JHON EDWARD	GANADORA

AUXILIAR ADMINISTRATIVO PUBLICIDAD		
N°	POSTULANTE	RESULTADO
1	MAGRO ESTELA HARRY ABILIO	GANADOR

AUXILIAR ADMINISTRATIVO		
N°	POSTULANTE	RESULTADO
1	MAMANI APAZA JAIME RICARDO	GANADOR

- 1 Los postulantes declarados GANADORES deberá acercarse a la Oficina de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima , sito en Av. Edgardo Rebagliati N° 561 - Jesús María, el 10 de marzo de 2016 las 15:30 horas a fin de suscribir el Contrato respectivo.

Fuente. Portal Web Sunarp (2016)

3.2. Exigencias superadas

Ahora bien para el desarrollo del proceso de validación de hipoteca de bienes enajenados inmobiliarios en el mercado peruano se exige:

- Certificados de Vigencia de Poder de Personas Jurídicas.

- Certificados de Positivos de Propiedad Inmueble
- Certificados Negativos de Propiedad Inmueble.
- Certificado de Gravamen de Propiedad Inmueble.
- Certificado Registral Inmobiliario (CRI).
- Certificado de Búsqueda Catastral.
- Certificado de Registro Personal de Personas Naturales (Testamento, Divorcio, Sucesiones Intestadas, Interdicción).
- Certificado de Gravamen Vehicular.
- Certificado Positivos de Vehicular
- Certificado Negativo de Vehicular

Así dentro de las funciones a desempeñar se encontraron inicialmente, de acuerdo al Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones , normado bajo la Resolución de la entidad 035-2022 :

- Asimismo, de recibir y responder documentos de Fiscalización posterior, encauzamientos dirigidas a nuestra coordinación, de las diferentes entidades del estado y privadas.
- Coordinar de manera oportuna respecto a la inasistencia de personal por descanso médico, licencia y/o vacaciones. Asimismo designar y/o rotar a los abogados, para cubrir puestos en diversos servicios de publicidad registral a fin de no perjudicar al ciudadano.
- En algunas oportunidades cuando falta personal hago las funciones como apoyo técnico de publicidad registral, proyectando certificados de vigencia de poder de Personas Jurídicas y Certificados vigencias de Curador y Apoyo,

certificados negativos de propiedad inmueble, Certificados de positivos de propiedad inmueble, Gravamen de propiedad inmueble (cabe señalar que estas funciones lo hace los estudiantes y bachilleres de carrera de derecho).
Búsqueda de personas jurídicas para constituir empresas.

- Celebrar convenios de colaboración interinstitucional con entidades del Sector Público o del Sector Privado, nacional o internacional. Además de convenios de cooperación no reembolsable, en el marco de la normatividad aplicable, en coordinación con los sectores competentes, dando cuenta al Consejo Directivo.
- Respecto al desarrollo del proyecto, se contó con los siguientes objetivos
- Tener buena producción por los servicios de información brindados al público orientados hacia la hipoteca de bienes enajenados
- Disminuir los saldos de valor de bienes enajenados
- Disminuir los reclamos por los usuarios durante el proceso de hipoteca a bienes enajenados en el mercado inmobiliario local

3.3. Herramientas utilizadas

Para ello, se tomo en cuentas las estrategias de Becnhamring para imitar las mejores practicas a nivel regional de procesos para el registro de bienes enajenados y su posterior hipoteca, así como la estrategia de empowerment de modo tal que los empelados gozaran de mayor autonomía para tomar sus respectivas decisiones durante el ejercicio de sus funciones laborales, maximizando la productividad marginal de la empresa

En ese sentido, de acuerdo a Silverio (2018), el benchmarking “consiste en evaluar y analizar los procesos, productos, servicios y/o demás aspectos de otras compañías o áreas para compararlos y tomarlos como punto de referencia para tus futuras estrategias” (p.3)

De igual modo , según Boza (2019), el empowerment implica a aquella estrategia de gestión empresarial basada en la entrega de alto grado de autonomía a los trabajadores durante el proceso la toma de decisiones, a fin de mejorar el rendimiento del factor trabajo dentro del modelo de negocio de la empresa. Igualmente, según Morris (2019):

La intención es aprender de la experiencia de los demás para mejorar tu propio desempeño. Contrario a copiar, esto te permitirá diferenciarte de los demás de una manera efectiva (p.17)

El benchmarking es un proceso continuo que ayuda a las empresas a mantenerse a la vanguardia e innovar en un mundo de constante cambio. Por eso exige aprendizaje constante y adaptabilidad.

Respecto a la metodología empleadas para solucionar el problema de baja fiabilidad en el proceso de hipoteca a bienes enajenados en el mercado inmobiliario en SUNARP, por la búsqueda excesiva de reducción de tiempos en cada proceso lo que afecta negativamente la gestión de calidad en los servicios de la organización

Por lo tanto, el problema representa el bajo grado de capacitación que tienen los empelados de SUNARP pata desarrollar con éxito un proceso de hipoteca de bienes enajenados

En ese sentido el diagnóstico recopilado por diferentes instrumentos de investigación aplicados en investigaciones del mismo equipo de área corroboran que existe una

brecha de acceso de la población en los NSE C y D sobre información de los diversos servicios de la entidad

3.4. Planificación agregada en registro de bienes

Por ello, se planteó la planificación agregada para contar con insumos suficientes en el caso de que el mercado inmobiliario sufra volatilidad en sus variables críticas como precio de los bienes, la imposición de nuevas comisiones por parte del gobierno en el 2022 , así como por el grado de digitalización en procesos como la firma del usuario en la hipoteca del bien o bienes enajenados determinados

En ese aspecto, para la implementación de dicha herramienta en el proyecto laboral, se cuenta con los siguientes requisitos

- Habilitación urbana, inmatriculación de un inmueble.
- Compra venta, donación, anticipo de herencia.
- Declaratoria de fabrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración.
- Inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda.
- Acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote.
- Subdivisión con regularización de fábrica, independización.
- Traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria

Tabla 1 *Implementación de planificación agregada al proceso de hipoteca de bienes enajenados*



Nota. La figura describe los diferentes elementos del proceso de enajenación de bienes, para luego establecer sus requisitos y pasos necesarios a fin de ser hipotecados posteriormente . Tomado de *Diagrama de flujo enajenación de bienes* (p.3). Por G. Reyes, p.4, 2020, UVS.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

En el presente capítulo, presentaré los resultados de los aportes brindados al Registro Nacional de Registros Públicos, en torno a las actividades relacionadas sobre hipotecas a bienes enajenados en el mercado inmobiliario peruano específicamente en el área de Coordinación de Publicidad y Atención al Ciudadano, pues en ellos apliqué conocimientos adquiridos a lo largo de mi experiencia profesional en el ámbito del Derecho Registral. Por otro lado, empleé conocimientos técnicos que conseguí en la experiencia que tengo en el registro de transferencias de propiedad y activos empresariales en los últimos cinco años. Asimismo, menciono destrezas tecnológicas para el desarrollo eficiente de este tipo de datos de mayor extensión.

4.1. Uso de título de transferencia de predios

En base a la problemática presentada de aumentar el nivel de calidad en el proceso de hipoteca de bienes enajenados., para configurar la solución se requiere tomar en cuenta el tener que evitar que al momento de la calificación de un título de transferencia de predio en el que el Registrador advierta que se está transfiriendo también una edificación que en la Partida no consta inscrita, esta omisión de la inscripción, no sea obstáculo para la inscripción, hecho que podría producirse por cuanto el Registrador tiene que verificar la adecuación entre la descripción del bien contenida en el documento de transferencia y lo que consta en la Partida.

Esto se basa en el art. 100 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el mismo que estipula en artículo 2° del Reglamento, el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o

derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código, normas administrativas y demás normas especiales; el artículo 3 especifica que son pasibles de aplicarse al Registro de Predios, de acuerdo los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos. Por ello ,durante la implementación de la solución se hizo empleo del modelo de planificación agregada por lo que, durante el desarrollo de la solución se tomo en cuenta algunos principios del registro de inmuebles

4.2. Principio de especialidad

Principio de especialidad, el mismo que establece que, por cada bien o persona jurídica, se apertura una partida registral independiente, en la cual se extienda la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. Este principio cobra relevancia por la necesidad de que el bien inmueble en cuestión se encuentra indubitablemente determinado, debiendo existir adecuación entre la descripción consignada en el título de transferencia y la que consta en la partida registral.

Esto se contrasta con lo especificados por Amado (2011) , el cual estipula que el principio de especialidad es asumido por el registrador, al momento de la calificación, cuando al evaluar el título presentado y de acuerdo al reglamento de SUNARP, se deba confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción. Esta adecuación supone que se pueda determinar con certeza que el predio materia de transferencia y cuya descripción está contenida en el título, sea el mismo que consta inscrito en la partida, y podría haberse dado que en virtud del principio de especialidad el Registrador hubiera alegado al verificar que el título

contenía la transferencia de la fábrica y esta no se encontraba inscrita, la discordancia con la Partida registral, lo que hubiera impedido la inscripción.

4.3. Proceso de enajenación

Si bien es cierto el proceso de enajenación única con una venta o permuta, debe cancelarse el impuesto a las transferencias del nuevo bien inmueble. Por otra parte, uno de los principales problemas que presenta la hipoteca de bienes enajenados dado el registro entre el título del bien puede ser diferente al título de la partida, lo que generaba inconvenientes con la empresa. Por todo ello, Perales (2018) especifica que:

(...) la [enajenación] de bienes inmuebles lleva inmersa la transferencia de titularidades y, desde el punto de vista jurídico, esta transferencia contiene además, la seguridad en la circulación, entendida esta como traslado físico del bien, movimiento de valor y generación de riqueza (p.10)

Esto permitió demostrar que SUNARP debía adaptarse a las recientes tendencias respecto a la distribución de riqueza en la económica a través de hipoteca de bienes enajenados tomando en cuenta el proceso de transferencias de inmuebles, dado que implica menores exigencias para la transferencia de propiedad, facilitan la contratación, reduciendo su costo y por ende facilitando la circulación de la riqueza.

4.4. Mecanismos de control para enajenación de control

Ahora bien, en el caso del problema de la hipoteca con bienes enajenados, se contó con mecanismos de control de saldos y tiempo en el área de Coordinación de Publicidad Registral. En ese sentido, la hipoteca de bienes enajenados inmuebles difiere con limitaciones al desarrollo del proceso, toda vez que cuando se trata de bienes inmuebles, el hecho de que en la partida de construcción y demás detalles contribuyan a generar una mayor demanda de su servicio esta situación no quiere decir que no tenga relevancia

económica y jurídica para los contratantes, que pueden considerarla en el contrato y que sin embargo este hecho no cambia, la naturaleza de la inscripción, por cuanto la inscripción de la declaratoria de fabrica no modifica al predio, pues esta modificación ya ocurrió al momento de la construcción.

En ese aspecto, durante la implementación de solución al problema de efectividad en la hipoteca de bienes enajenados. Esto guarda coherencia con la edificación el artículo 12 de la Ley 29090, esta dispone que la licencia de edificación determinará los derechos de construcción y desarrollo de la obra, pero que la expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales.

4.5. Eficiencia en el proceso de enajenación de bienes inmuebles

Lo ideal para llevar a cabo con la mayor eficiencia posible el proceso de enajenación de bienes inmuebles y su posterior hipoteca, para lo cual se requiere mayor capacitación de los trabajadores en SUNARP así como la necesidad de contar con un publico cautivo a mediano y largo plazo, de manera que se obtenga mayor financiamiento para sostener los proyectos de la empresa. En ese aspecto, se considero el Balance Score Card para adaptarlo al perfil de necesidades del usuario dirimente en SUNARP.

Figura 2

Perspectivas del Balance Score Card



Nota. La figura menciona los diferentes componentes de la herramienta Balance Score Card (BSC), las cuales sirven a su vez de pilares para la generación de estrategias dentro de la empresa. Tomado de *The Balance Score Card as a tool for efficiency in business management* (p.4). Por F,A, Ghiglione, 2021, Universidad Nacional de la Plata

Todo esto devino en el principal logro obtenido por mi línea de carrera desde mi ingreso a SUNARP y luego ser elegido como facilitador de Gestión de Calidad desde el año 2018 por Resolución Jefatural. Por ello, la función termino siendo configurar e implementar un sistema de gestión de calidad en los Procesos de Publicidad Registral como:

Vigencia de Poder de Personas Jurídicas, Certificados Positivos de Propiedad Inmueble, Certificados Negativos de Propiedad Inmueble y Certificado Registral Inmobiliario (CRI) Ahora bien, finalmente, en el área de la Coordinación de Publicidad Registral me autoimpuse objetivos estratégicos como :

* Reducir el tiempo promedio de atención de las solicitudes de publicidad registral.

- * Aumentar el nivel de satisfacción de los usuarios.
- * Incorporar servicios registrales al Sistema de Gestión de la Calidad.
- * Reducir el nivel de riesgos negativos de alto impacto en el SGC.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

Dentro de la elaboración del presente informe, se tuvo como objetivo describir mi experiencia profesional en la Superintendencia nacional de Registros Públicos, específicamente en el área de Coordinación de Publicidad Registral y en Atención al Usuario en torno a la problemática sobre hipotecas a bienes enajenados en el mercado inmobiliario peruano.

5.1.1. Al respecto, se presentaron como limitaciones la inicial intolerancia al rechazo, toda vez que la falta de entrega oportuna de información acerca de transacciones que involucran a bienes enajenados en el territorio peruano, así como la resistencia a la crítica por parte del personal de institucionales conexas como el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad Metropolitana de Lima y los gobiernos regionales , específicamente el de Lima,

5.1.2. Se reconoce que la SUNARP cuenta con áreas específica, cuyo fin es dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros. A partir de ello, se puede concluir que aun se cuenta con brechas en el acceso a información sobre bienes enajenados e hipotecas en el personal de nivel táctico respecto al personal de nivel operativo, lo que constituyó una práctica de discriminación laboral dentro de la

institución. Esto fue observado durante los primeros dos años de mi estadía en la institución

5.1.3. Durante la inscripción de los actos o derechos contenidos en los Registros Públicos, si bien el código normativo de la institución garantiza la facilidad de realización de la prueba en la titulación de las personas, se deben contar con indicadores de desempeño (KPI) de índole cualitativo que permitan brindar información relevante y oportuna a los contratantes y asegura la eficacia de las adquisiciones efectuadas, dando efectos jurídicos tales como la legitimación registral, la fe pública registral, la prioridad registral y la oponibilidad. En ese aspecto, se concluye que en mi trayectoria laboral el cumplimiento de dichos enunciados he ido en un rango medio, puesto que aun se requiere mayor evaluación de desempeño por parte de los funcionarios nombrados por el Estado, toda vez que la información recopilada no siempre se encontraba en condición de fidedigna; el sesgo presentado lo retardaba las tareas de restauración transferencia de inmuebles y licencia de construcción para edificación para construcción y desarrollo de obras.

5.1.4. En el área de Coordinación de Publicidad Registral, la publicidad formal permite hacer cognoscible los actos o derechos inscritos a través de documentos que constan en soporte papel o por medios electrónicos, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y en general, de la información del archivo registral; por lo tanto, queda a disposición del jefe decaerá el tener que cubrir puestos de trabajo vacantes cuando el personal asignado originalmente incurre en faltas y sanciones posteriores que generan un cuello de botella en los procesos de apoyo técnico de publicidad registral, proyectando certificados de vigencia de poder de Personas Jurídicas y

Certificados vigencias de Curador y Apoyo, certificados negativos de propiedad inmueble, Certificados de positivos de propiedad inmueble, Gravamen de propiedad inmueble.

5.1.5. Se reconoce que la institución experimenta debilidades al momento de brindar publicidad formal por la falta de protocolos para contar con procedimientos uniformes que interconecte a todas las oficinas registrales del territorio nacional, así como se carece de un marco integrado de disposiciones legales que permitan atender los requerimientos de los administrados para el acceso a la información del registro, causando así ausencia de predictibilidad en el servicio de publicidad por parte de la entidad.

5.1.6. Se observa que desde la década de 1980, en el mercado de hipotecas del mercado peruano, se contaba con el Banco Hipotecario por parte del Estado el cual fue anulado en mayo de 1992 pro Decreto Ley 25478, ante la intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros. Sin embargo, producto de la hiperinflación y la turbulencia macroeconómica , es recién hacia 1993 que el crédito de hipotecas comienza a dinamizarse en el Peri llegando a ser el total negociado en el sistema financiero por 1 100 millones dedolares en 1998, quedando nuevamente paralizado hasta 2001 por la recesión asiática y la crisis financiera rusa de fines de siglo.

No obstante, hacia 2002, se contó con un beneficio para dinamizar el mercado de hipotecas a bienes enajenados al permitirse que la Superintendencia de Banca y Seguros pudiera emitir títulos de crédito hipotecarios a las entidades financieras, bajo el requisito de que el bien en cuestión este inscrito en SUNARP. Sin embargo, debido a la poca difusión, el desarrollo de los títulos hipotecarios aún es incipiente, por lo cual se concluye que existe

una necesidad potencial del mercado local que el Área de Coordinación Publicidad Registral debe cubrir.

5.1.7. Durante mi trayectoria laboral en la SUNARP, pude verme beneficiado por la normatividad vigente amparada en el artículo 1888 del Código Civil, el cual estipula las diferentes formas de reconocimiento de un inmueble pasible de ser tomado como hipoteca legal, como son: inmuebles enajenados sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero; inmuebles cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle; inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

5.1.8 Mi estadía en la organización se vio influenciada por la mayor demanda de solicitud de servicios de registro de hipotecas a bienes enajenado en el mercado inmobiliario local, dado que coincidió con un periodo de bonanza en la economía que provenía de un auge en sector inmobiliario de la década pasada. En ese aspecto, se contó con una dinámica permanente del crédito hipotecario, el mismo que pasó 9,2% del crédito total en 2001 a 11,5% en 2008 observándose, basa en una política de reducción de las tasas de interés del Banco Central de Reserva.

5.1.9. La hipoteca en el mercado peruano tuvo un bajo nivel de deudores o que contribuía a acelerar la demanda de publicidad registral ante la inscripción de nuevos bienes enajenados producto de la existencia de mayor liquidez en la economía, por la proliferación de los emprendimiento personal a nivel de micro y pequeña empresa

5.1.10. Se reconoce todavía la falta el incorporar una Guía o Manual de Funciones y Operaciones mas adaptable a las expectativas del cliente interno de manera que obtenga en el corto y mediano plazo un mayor nivel de satisfacción puesto que los controles y del mismo que hacer cotidiano en la institución no contempla la mejora en las condiciones del ambiente laboral de modo que se reduce el nivel de aporte o productividad laboral ante la falta de suficiente motivación en el ejercicio profesional. Esto, se observa no solo en el personal que goza de formación profesional completa sino también es un fenómeno que ha calado en los empleados que se encuentran laboran en la entidad publica como bachilleres o practicantes

5.2. Recomendaciones

5.2.1. Dentro de las sugerencias potenciales a la entidad se puede mencionar la ampliación de vacantes para el personal de Coordinación de Publicidad Registral, toda vez que estos no se da abasto con la demanda del mercado meta, en la medida que la SUNARP es una entidad publica cuyo segmento meta comprende a todos los ciudadanos del país y en consecuencia los múltiples servicios que ofrece sus canales de comunicación deben ser desarrollados bajo la búsqueda de la excelencia operacional.

5.2.2. En la institución, se debe contar con una estrategia de comunicación integral de modo que el ciudadano puede reconocer medidas eficientes y predecibles que satisfagan las distintas y crecientes necesidades que estos piensa tener, en relación a la transferencia de bienes inmuebles o compra venta de bienes raíces. De igual

modo, esto permitirá dinamizar la economía toda vez que el desarrollo de construcciones bajo un estricto cronograma de pasos permitiría dotar al a ciudadano de mayor desarrollo urbano en el mediano plazo.

5.2.3. Debe de tomarse en cuenta la delimitación de diferentes requisitos al momento de solicitar la solicitud de publicidad, el procedimiento y las demás formalidades necesarias para la expedición de la publicidad formal, para lo cual se necesita un reglamento conteniendo las disposiciones pertinente sobre los efectos de la publicidad material conforme a lo expresado en el Código Civil, dotando de mayor predictibilidad en las decisiones de los registradores y abogados certificadores para expedir la publicidad formal, ordenando y sistematizando los servicios de publicidad existentes.

5.2.4. Deben establecerse nuevas formas de planificación en torno a la optimización de la solicitud verbal con atención inmediata para determinados servicios como la copia informativa o el certificado literal de la partida registral. Esto se basa en la reciente configuración de canales de atención tras la aparición del COVID-19. Al respecto, la reducción de los horarios de atención y la imposibilidad de transporte generaron que muchos ciudadanos solo pudieron realizar la solicitud de servicios en torno a transferencia de bienes o registro de bienes enajenados y/o hipotecas exclusivamente bajo la forma verbal. En ese aspecto, se requiere contar con mecanismos de control para verificar el cumplimiento de dichos tramites en el corto y mediano plazo

- 5.2.5. La percepción del buen servicio de la ciudadanía se dará en la medidas que el usuario disponga de un Reglamento del Servicio de Publicidad Registral destinado a mejorar la gestión de la calidad en la publicidad formal en todos los Registros Públicos a cargo de la Sunarp, desarrolla una clasificación y características de la publicidad formal, distinguiendo la publicidad simple de la publicidad certificada. Solo a partir de ello el usuario podrá contar con mayor seguridad a momento de generar algún reclamos a comunicación a la entidad en el caso de que el servicio no haya superado sus expectativas iniciales
- 5.2.6. La generación de un mapa de procesos clasificados por críticos, de apoyo y secundario permitiría actualizar de manera periódica las funciones de cada empleado en la empresa. Si bien es cierto, en 2021 el Congreso de la República ha aprobado la ley 31131 bajo la cual la modalidad de Contratación Administrativa de Servicios (CAS) viene siendo eliminado paulatinamente, la necesidad de contar con nuevas medidas aun torno a la mejora de los beneficio sociales derivaran en mayor motivación del personal del área de Coordinación de Publicidad Registral y en general en el resto de áreas de la SUNARP, por generar mayor eficiencia en el servicio al ciudadano.
- 5.2.7. Todo lo anteriormente especificado será sostenible en el largo plazo si es que la SUNARP, en el área de Coordinación de Publicidad Registral orienta sus recursos, capacidades y habilidades para definir estrategias de mejora continua, planificación estratégica y orientación al ciudadano, puesto que ello significará mayor precisión

en el servicio al ciudadano al momento de llevar a cabo una gestión de derecho registral en torno a hipotecas o bienes enajenados.

REFERENCIAS

- Amado- Ramírez, A. (2011) La publicidad registral en el Perú. Lima: USMP.
<https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/la-publicidad-registral-en-el-peru.pdf>
- Barco, N. ,Iberico, L. y Medina, A. (2019) Situación de crédito hipotecario en el Perú. Moneda, 140 (3), 7-14. <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/Moneda-140/Moneda-140-03.pdf>
- Canelo -Rabanal,. R. (2017) Apuntes sobre la evolución de la hipoteca. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/evolucion-hipoteca/>
- Castillo- Ugaz, C (2013) Publicidad registral en el Perú: un breve repaso a un arduo debate. Enfoque Derecho. <https://www.enfoquederecho.com/2013/02/13/publicidad-registral-un-breve-repaso-a-un-arduo-debate/>
- El Peruano (26 de julio de 2021) Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la superintendencia nacional de los registros públicos. El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-para-la-modernizacion-y-el-fortalecimiento-de-los-servic-ley-no-31309-1976350-1/>
- Morris , F. (2019) Las alternativas para el financiamiento hipotecario en el Perú . Moneda, 140(7), 27-32 <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/Moneda-140/Moneda-140-07.pdf>
- Ojeda-Paracivino (2016) La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la zona registral n° ix , Sede Lima. Año 2016. Lima: USMP. <http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/1551>
- Perales, M . (2015) Transferencia de predio cuya edificación no se encuentran inscrita. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20100.pdf>
- Pelaez-Tejada, A. (2017) El financiamiento hipotecario y los precios de las viviendas en el Perú: una aplicación a Lima Metropolitana 2001-2015 [Tesis de posgrado, Universidad San Ignacio de Loyola, Facultad de Ciencias Empresariales]

<https://repositorio.usil.edu.pe/server/api/core/bitstreams/f877ddd2-1651-4a1a-8e9d-46188c44c520/content>

SUNARP (2017) Los registros públicos en la historia del Perú. Inscripciones emblemáticas. Lima. Bicentenario del Perú.
https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Varsi, E. y Torees, M. (2017) Características de la hipoteca. Propiedad y derechos reales. Análisis jurídico. Gaceta civil & Procesal civil, 67 (2019), 159-174.
https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Vasquez- Vidal, J.D. (2022) La hipoteca inversa en el Perú como un mecanismo de garantía no asistencialista [Tesis de posgrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política]
https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/18317/Vasquez_vj.pdf?sequence=1