

# ENFOQUE REGISTRAL

REVISTA INSTITUCIONAL  
N° 28



**AUTOMATIZACIÓN  
DE TRÁMITES  
Y SERVICIOS  
REGISTRALES**

**LA SOCIEDAD POR  
ACCIONES CERRADA  
SIMPLIFICADA  
(SACS)**

**ACOTADA  
REGULARIZACIÓN  
DE EDIFICACIONES**



## ÍNDICE

Página

### ENTREVISTA AL TITULAR DE LA SUNARP

Manuel Montes Boza

Página

### LA SOCIEDAD POR ACCIONES CERRADA SIMPLIFICADA (SACS)

Página

### ACOTADA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Página

### ZONA REGISTRAL N° VI SEDE PUCALLPA: RUMBO HACIA LA INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

## 28 Edición

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca  
Nacional del Perú N° 2013-07377

Editado por:

**Oficina General de Comunicaciones  
de la Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos - Sunarp**  
Av. Primavera N° 1878 - Santiago de Surco

El contenido de esta publicación podrá ser  
reproducido solo con la condición de indicar en  
lugar visible la fuente de la información.

## PRESENTACIÓN

### Sunarp, de la mano con la tecnología

La meta permanente de la Sunarp de automatizar nuestros procesos, digitalizar los títulos archivados y compartir información de manera fluida con diferentes instituciones son explicadas en esta edición por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, Manuel Montes Boza, quien además resalta beneficios como una mayor seguridad para los usuarios y la reducción de los tiempos de calificación e inscripción registral.

En la presente edición también se analiza el Decreto Legislativo 1409 que crea la Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada. Un especialista de la Sunarp analiza y describe las principales características de este régimen societario.

También el experto en derecho registral, Martín Mejorada, escribe sobre el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, por el que se aprobaron varias modificaciones relevantes al reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones (Ley N° 27157).

Esta ley permite a los propietarios que demolieron o construyeron sin licencia, regularizar la situación a través de un procedimiento privado que, en definitiva, constituye una amnistía o perdón a la falta administrativa de no haber tramitado la licencia.

Finalmente, el Jefe de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, Paul Carrasco Flores, detalla los principales proyectos y metas para el 2019, con el objetivo de optimizar los servicios registrales que brinda la Sunarp.



Titular de la Sunarp, Manuel Montes Boza:

## **“AUTOMATIZAR TRÁMITES Y SERVICIOS REGISTRALES ES NECESARIO PARA LA REAL MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS”**

El titular de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), Manuel Montes Boza, afirmó que automatizar los trámites y servicios registrales es un paso necesario para la real modernización de los registros. “Los usuarios deben entender que la tecnología bien empleada puede generar un importante ahorro de tiempo y cargas administrativas o costos de transacción, además de impedir la falsificación documental pues se elimina el soporte papel, muy susceptible a las alteraciones”, agregó.

### **¿Cuán importante es el uso de la tecnología para la Sunarp?**

Nuestra gestión se ha propuesto como meta automatizar nuestros procesos, digitalizar los títulos archivados y compartir información de manera fluida con diferentes instituciones con las cuales ya hemos firmado convenios de cooperación interinstitucional. Tenemos claro que cuanto más automatizados estén nuestros procedimientos registrales, habrá más seguridad para los usuarios y se reducirán los tiempos de calificación e inscripción registral.

### **¿Qué nuevos productos ha desarrollado la Sunarp para agilizar los trámites registrales?**

Son varias las iniciativas desarrolladas en los últimos meses. Ahora mismo podríamos hablar de la presentación electrónica de varios de nuestros actos inscribibles a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp); de las nuevas funcionalidades de la App Sunarp, que permite la solicitud de publicidad registral desde un dispositivo móvil; del servicio de Consulta de Propiedad, disponible en la página web, que permite que el usuario obtenga de manera gratuita el número de sus partidas registrales; o el envío de certificados de vigencias de poder con firma electrónica al correo electrónico del solicitante.

### **Con estos nuevos servicios el usuario ya no tendría que acercarse a las oficinas de la Sunarp...**

Efectivamente, estos nuevos servicios facilitan la forma de inscribir títulos y obtener publicidad registral certificada. En el caso del envío de certificados de vigencia al correo electrónico del solicitante, este ya no tendrá necesidad de acudir a las oficinas de la Sunarp para recabar el certificado o tener que pagar tasas por el envío de la documentación a sus domicilios.

### **¿Y cómo se podrá verificar la autenticidad de estos certificados?**

Los usuarios podrán verificar la autenticidad del certificado a través de la página web de la Sunarp empleando el número de publicidad y el código QR de verificación inserto en el documento.

### **¿Como han recibido los usuarios la automatización de los trámites y servicios registrales?**

Hay un importante número de usuarios que ya efectúan sus trámites por la vía digital. Si hablamos de solicitudes de publicidad registral, solo en el 2018, alrededor de ocho millones y medio de solicitudes se realizaron por la vía física, es decir, por ventanilla, mientras que seis millones y medio de solicitudes ingresaron por el sistema de publicidad en línea. La diferencia todavía es notoria, pero los márgenes se vienen acortando desde hace algunos años.

### **Son conscientes que muchos usuarios desconfían de los trámites virtuales. ¿Cómo revertir esta situación?**

Entendemos la desconfianza de algunos usuarios, pero tenemos que aceptar que la automatización de los trámites y servicios registrales es un paso necesario para la real modernización de los registros. En el caso de los certificados de vigencia, estos también se seguirán emitiendo

por la vía tradicional (física). Los usuarios tienen que entender que la tecnología bien empleada puede generar un importante ahorro de tiempo y cargas administrativas o costos de transacción, además de impedir la falsificación documental pues se elimina el soporte papel, muy susceptible a las alteraciones.

### **El futuro del Registro está ligado a la tecnología...**

En general, toda nuestra sociedad camina de la mano con los avances tecnológicos. Tenemos claro que para ofrecer un servicio registral más eficiente y oportuno es necesario dinamizar nuestros procedimientos y brindar todas las facilidades a los usuarios, quienes son finalmente la razón de ser de la Sunarp.

#### **El Dato:**

Desde el 2018, la Sunarp amplió el horario de atención de sus principales oficinas registrales a nivel nacional.

La Oficina Registral de Trujillo (Av. Víctor Larco Herrera No. 1212. Urb. Los Pinos), ofrecerá el horario de atención nocturno el miércoles 20 de marzo de 5:00 p. m. a 7:15 p. m. Asimismo, los usuarios podrán efectuar sus trámites de orientación y publicidad registral todos los sábados de 9:15 a. m. a 11:45 a. m.





Jorge Rojas Álvarez,  
abogado de la Sunarp



## LA SOCIEDAD POR ACCIONES CERRADA SIMPLIFICADA (SACS)

Mediante Decreto Legislativo 1409 publicado en el diario oficial El Peruano el 12 de setiembre de 2018, se crea la Sociedad por Acciones Cerrada Simplificada (en adelante, SACS); si bien dicho régimen societario no se incorpora a la legislación general de sociedades prevista en la Ley N° 26887 –quizá la principal crítica de esta regulación, hasta la emisión del Reglamento– se le aplica supletoriamente las reglas de la Sociedad Anónima Cerrada.

Para comprender los alcances normativos de este nuevo tipo societario, veamos sus principales características:

### » En cuanto a la Constitución:

1. Se conforma solo por personas naturales cuyo número de integrantes no debe ser menor a dos ni mayor a veinte.
2. El contrato de sociedad o acto constitutivo debe constar en documento privado electrónico, al cual se le incorpora la firma digital de los accionistas fundadores. Este documento (privado) se genera desde el Sistema de Intermediación Digital (SID) de la SUNARP, que es un servicio digital que brinda la institución para la presentación electrónica de títulos al registro.
3. Su aporte solo puede ser en dinero o en bienes muebles no registrables, o ambos. Es decir, cualquier tipo de aporte sobre bienes que tengan vocación inscribible, por ejemplo, vehículos o predios, queda restringido, incluso aún si estos no se han inmatriculado.
4. El capital social debe estar suscrito y pagado totalmente.

5. Se debe incorporar en el acto constitutivo una declaración jurada sobre la existencia y veracidad de la información proporcionada, así como de la procedencia legal de los fondos aportados.

### » En cuanto a la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas:

1. El título que da mérito a la calificación e inscripción debe estar conformado, cuando menos, por la solicitud de inscripción electrónica y el documento privado de constitución con la firma digital de los accionistas fundadores.

2. La presentación del título de SACS debe realizarse necesariamente desde el SID-SUNARP, el cual incluye los reingresos, el pago de derechos y la respuesta del registrador (observación, liquidación, tacha o inscripción).

3. Mediante la inscripción de la SACS se le asigna automáticamente el RUC de SUNAT y, a la vez, se le comunica a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) sobre la relación de socios fundadores, el monto de aporte, entre otros datos que, entendemos, deberá precisar el reglamento en el marco de las disposiciones sobre prevención del lavado de activos.

### » En cuanto a las reglas especiales después de la inscripción:

1. Se establece un plazo especial para convocatoria a Junta General de Accionistas la cual no puede ser inferior a 3 días, mediante las esquelas que indique el estatuto.

2. Se establece reglas especiales para el derecho de adquisición preferente a favor de los demás accionistas.

3. La inscripción de los actos posteriores, una vez obtenido el registro de la SACS, se realiza de acuerdo a las formalidades previstas en la Ley General de Sociedades y reglamentos de SUNARP, por ejemplo, el empleo de la Escritura Pública.

4. La SACS se puede transformar en cualquier momento en otro tipo societario.

### » En cuanto a la reglamentación y Sistemas Informáticos:

1. El plazo para el reglamento es de 120 días calendario contados desde la publicación del Decreto Legislativo 1409. Una vez expedido el reglamento, SUNARP tiene un plazo de 180 días para hacer las adecuaciones en el SID-SUNARP.

2. Dentro del plazo correspondiente a SUNARP, el Superintendente debe emitir una resolución donde señale la fecha de entrada en operaciones del SID-SUNARP.

3. Las adecuaciones al SID-SUNARP deben comprender los lineamientos que emita la Secretaría de Gobierno Digital de la PCM. A la fecha no se emite ningún lineamiento sobre la materia.





Martín Mejorada,  
socio fundador del Estudio  
Mejorada Abogados.  
Profesor de derecho civil



## ACOTADA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

---

Hace unos días, mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, se aprobaron varias modificaciones relevantes al reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones (Ley N° 27157).

Para ubicarnos en el tema, basta recordar que esta ley permite a los propietarios que demolieron o construyeron sin licencia, regularizar la situación a través de un procedimiento privado, que en definitiva constituye una amnistía o perdón a la falta administrativa de no haber tramitado la licencia. Un verificador privado realiza una inspección y declara la edificación tal como está construida.

De esta manera, la obra que nació como ilegal se limpia y se puede inscribir en los Registros Públicos sin pasar por la municipalidad. Según la ley, este perdón vale para los dueños que demolieron o construyeron sin licencia hasta el 31 de diciembre de 2016.

Ahora bien, se ha introducido una precisión importantísima al reglamento. Algunos creían que la amnistía de la ley era solución para burlar los parámetros edificatorios, es decir entendían que el infractor que construyó violentando las normas urbanísticas lograba el saneamiento por esta vía, pues en los hechos la municipalidad no objetaría la regularización. Esto no es así, el reglamento modificado precisa acertadamente (artículo 25 b) que el verificador privado que constata la obra debe declarar, bajo juramento y responsabilidad,



que la edificación cumple los parámetros. En otras palabras, la regularización sirve para los que no tramitaron licencia, pero que de haberlo hecho habrían obtenido la autorización, no para los rufianes que con impudicia retan al orden y seguridad vecinal.

Por ejemplo, si alguien construyó más pisos que los permitidos, sin las áreas libres requeridas o con material prohibido, etc. sencillamente no puede sanear. Quizá se pueda inscribir, pero el verificador deberá dejar constancia de las observaciones, lo que implica que no hay verdadero saneamiento.

Antes de esta modificación, los documentos que se acompañaban al Registro de Predios para la regularización comprendían el certificado de parámetros urbanísticos y ahora también, pero la novedad es que el verificador privado debe declarar que se cumplen con tales parámetros, bajo responsabilidad civil y penal. Esto implica que el trabajo del verificador será más arduo, y tendrá consecuencias muy severas si miente o se equivoca.



Paul Carrasco Flores,  
Jefe de la Zona Registral  
N° VI – Sede Pucallpa

## ZONA REGISTRAL N° VI SEDE PUCALLPA: RUMBO HACIA LA INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

---

La ex Oficina Registral Regional Ucayali, basa su fecha de creación de acuerdo a la apertura del I Tomo en la Provincia de Coronel Portillo del (en ese entonces) departamento de Loreto. Registra su apertura el 8 de abril de 1,948 de acuerdo a la diligencia indicada mediante Resolución Jefatural N° 068-96/ORRU-JEF del 4 de julio de 1,996, fecha en la que se procede a instituir la creación de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa.

En el 2019, se proyecta optimizar el servicio registral. Para ello, registradores públicos y asistentes registrales se caracterizan por ser plurifuncionales, lo cual permite encargar labores de precalificación y calificación de títulos en los Registros Jurídicos de las oficinas registrales de Pucallpa y Aguaytía.

Como plan piloto, este año en la oficina receptora de Callería se inició labores de precalificación de títulos. Así, se propicia la reducción de tiempo en la precalificación del procedimiento registral, con miras a agilizar y brindar un buen servicio al ciudadano.

Y para la búsqueda de soluciones y atención inmediata, el equipo humano de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, lleva a cabo reuniones de Unificación de Criterios Registrales entre los registradores públicos, acción que posibilita la reducción de observaciones en el procedimiento registral y beneficia a los usuarios con la inscripción de títulos en tiempo oportuno.

Nos encaminamos también hacia la innovación tecnológica mediante el uso continuo del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, a efectos que se presenten de manera electrónica documentos con firma digital a los Registros Jurídicos. Para este fin se desarrollan capacitaciones constantes a los notarios públicos de la región, con la finalidad de poder eliminar el soporte papel y propiciar la rapidez del trámite registral.

Desde el 1 de octubre de 2018, se puso en marcha el proyecto "Inventario y depuración de títulos archivados de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa", el objetivo logrado se centra en la depuración e inventario de 108 mil títulos del periodo comprendido entre los años 2014 y 2017, dejándose listos para su digitalización. Dicho proyecto se continuará ejecutando en el presente año, estando aún por definir los años a digitalizar.

Con ello, en un futuro cercano el ciudadano podrá requerir un título archivado ingresando a la aplicación o requiriéndolo vía página web. De esta manera se genera un notable ahorro de tiempo y horas hombre, pues los usuarios no tendrán que acercarse a las oficinas de la Sunarp para revisar sus títulos archivados.

En enero del presente año, los notarios del distrito de Manantay requirieron a la Sunarp que se viabilice la apertura de una oficina registral en dicho distrito, en mérito al crecimiento poblacional y económico de los últimos tiempos. Ante ello la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa se proyecta y trabaja el estudio de prefactibilidad para la conversión de la Oficina Receptora de Manantay en la nueva Oficina Registral de Manantay.

Hoy, somos impulsores de la política de inclusión registral, por lo que la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, fortalece este año el Acuerdo de Cooperación Interinstitucional entre la Organización Regional de la Asociación Inter-Etnica de Desarrollo de la Selva Peruana Ucayali – Orau, afianzando su labor hacia los ciudadanos de las comunidades nativas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, para que a través del acceso al Registro puedan ser generadores de su propio desarrollo social.

Y para continuar con el acercamiento del Registro al ciudadano, la Zona

Registral N° VI - Sede Pucallpa afina su labor mediante el desarrollo de los programas de inclusión registral, siendo el 2019, un año donde nos proyectamos a llegar hasta los lugares más apartados de la región para promover la inscripción en los cuatro registros: Inmueble, Vehicular, Personas Naturales y Personas Jurídicas.

### **Luego de 23 años**

A la vanguardia del crecimiento de la región, la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, se proyecta hacia la innovación en infraestructura y tecnología, mediante el Proyecto de Inversión Pública 'Ampliación y Mejoramiento de los Servicios Registrales de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa', en el distrito Callería, provincia de Coronel Portillo; la cual consiste en la remodelación y ampliación de su sede principal.

La finalidad es dotar de adecuadas condiciones para la prestación de servicio a los usuarios externos de la entidad. Asimismo, la ejecución del proyecto brindará comodidad al personal que labora en nuestra sede principal, por lo que contarán con una mejor distribución y reordenamiento de las unidades funcionales en espacios adecuados.

### **Tecnología y conservación**

En el 2019, con miras de aportar en la especialización, integración y modernización de la función de procedimientos y gestión de todos los registros, la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, en octubre se convierte en el anfitrión del Congreso Anual de Derecho Registral - CADER 2019, "El registro frente a la tecnología y conservación del medio ambiente", teniéndose a Pucallpa como un espacio de reflexión, análisis, intercambio de conocimientos, experiencias del registro, y su relación con otras ramas del derecho, así como de la realidad nacional y regional.

# ¡AHORA!

## TU CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODER DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS EN TU CORREO ELECTRÓNICO



- ✓ Lo podrás descargar desde cualquier dispositivo móvil
- ✓ Contará con firma electrónica
- ✓ Verifica su autenticidad en [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)



Servicio disponible para los Certificados de Vigencia de Poder de **Huacho, Huaral, Barranca, Cañete, Lima y Callao**. Podrás solicitarlo desde cualquier oficina registral o receptora del país.



**Aló Sunarp 0800 - 27164**

Línea gratuita desde teléfonos fijos para orientación de trámites registrales.  
Contáctanos de lunes a viernes de 8:00 a. m. a 5:00 p. m.

**[consultas@sunarp.gob.pe](mailto:consultas@sunarp.gob.pe)**

Chat Sunarp

**[www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)**