



Proyecto de Ley N° 3568/2018-CR

PROPONEN LEY DE LA CARRERA REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ASISTENTES REGISTRALES QUE LABORAN EN EL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

Los Congresistas de la República que suscriben, a iniciativa del congresista **MÁRTIRES LIZANA SANTOS**, perteneciente al grupo parlamentario de Fuerza Popular, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa consagrado en el 107° de la Constitución Política, y en los artículos 22°, literal c), y 76°, numeral 2, del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República;
Ha dado la siguiente:

LEY DE LA CARRERA REGISTRAL DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ASISTENTES REGISTRALES QUE LABORAN EN EL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

TÍTULO ÚNICO

DE LA CARRERA REGISTRAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Definición

La Carrera Registral es el conjunto de principios, normas y procedimientos que regulan el ingreso, los derechos y deberes que corresponden a los registradores públicos y asistentes registrales, que en forma estable prestan servicios de naturaleza permanente en los registros públicos que integran el Sistema Nacional de Registros Públicos, a que se refiere el artículo 2° de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, y sus modificatorias.

Artículo 2°.- Objeto de la Ley

Es objeto de la presente Ley normar la incorporación, permanencia, promoción, desarrollo profesional y cese del personal en la Carrera



Registral, así como las infracciones y sanciones a que están sujetos en el ejercicio de su función.

Artículo 3°.- Finalidad

Es finalidad de la presente Ley promover un sistema registral que garantice la unidad, coherencia, autonomía, idoneidad y eficiencia de la función registral que cumplen los registradores públicos y asistentes registrales comprendidos en la Carrera Registral, orientada a la especialización, simplificación, integración y modernización de los procedimientos en los registros públicos a nivel nacional.

Artículo 4°.- Alcance

Forman parte de la Carrera Registral los registradores públicos y los asistentes registrales que laboran en los diferentes registros y zonas registrales del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 5°. Principios de la Carrera Registral

Son principios de la Carrera Registral:

- a. Autonomía e imparcialidad en el ejercicio de la función registral.
- b. Estabilidad e inamovilidad.
- c. Promoción interna de acuerdo a criterios de idoneidad, eficiencia y desempeño.
- d. Capacitación permanente.
- e. Legalidad.
- f. Probidad y ética.
- g. Debido procedimiento.

CAPÍTULO II

INGRESO Y ASCENSO EN LA CARRERA REGISTRAL

Artículo 6°.- Del concurso público

El ingreso a la Carrera Registral se realiza mediante concurso público de méritos a nivel nacional, convocado por los órganos competentes de cada Zona Registral previa autorización de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en tanto órgano rector del Sistema.

Artículo 7°.- Ascenso en la carrera

El ascenso de los registradores públicos y asistentes registrales dentro de la Carrera Registral, se realiza mediante promoción a nivel inmediato superior mediante concurso interno de méritos. Cada Registro o Zona Registral, en coordinación con la SUNARP, establece



programas de capacitación como medio de mejorar la calidad del servicio registral y promover el ascenso del personal dentro de la línea de carrera.

Artículo 8°.- Principios que rigen el concurso

Los concursos de ingreso y/o promoción interna de los registradores públicos y asistentes registrales se fundan en los principios de objetividad, imparcialidad, razonabilidad y justicia.

Artículo 9°.- Requisitos generales

Son requisitos generales para el ingreso a la Carrera Registral, además de los establecidos en la administración de personal, los siguientes:

- a. Ser peruano de nacimiento.
- b. Título de abogado expedido o revalidado conforme a ley.
- c. Constancia de habilitación para el ejercicio profesional.
- d. No haber sido destituido o despedido por falta grave en alguna institución pública.
- e. No haber sido condenado por delitos de corrupción o contra la fe pública.
- f. No estar impedido para contratar con el Estado.

Artículo 10°.- Requisitos especiales

Son requisitos especiales:

- a. Para el cargo de Registrador Público, acreditar por lo menos cuatro (04) años de ejercicio profesional o, en su defecto, dos (02) años en el cargo de Asistente Registral.
- b. Para el cargo de Asistente Registral acreditar como mínimo dos (02) años de experiencia profesional.

Artículo 11°.- Asignación de plazas

Las plazas vacantes son ocupadas por los postulantes que aprobaron el concurso de selección, ubicados en estricto de méritos. Si el primer candidato elegible desistiera de ocupar la plaza, ésta será ocupada por el que se ubica en el segundo lugar. En caso de desistimiento de ambos, el concurso de esa plaza será declarado desierto.

CAPÍTULO III

DE LOS DEBERES, DERECHOS Y PROHIBICIONES

Artículo 12°.- De los deberes

Son deberes de los trabajadores de la Carrera Registral:

- a. Ejercer la función con imparcialidad y autonomía.
- b. Mantener un alto nivel profesional a través de su capacitación permanente y actualización en temas de la especialidad.
- c. Observar los plazos legales y reglamentarios en la tramitación e inscripción de los títulos y en el otorgamiento de los certificados de publicidad.
- d. Contribuir al mejoramiento del servicio registral fomentando la colaboración y armonía en el trabajo en equipo.
- e. Dedicación exclusiva a la función registral, salvo el ejercicio de la docencia o la representación en el Directorio de la SUNARP.
- f. Guardar reserva en los asuntos que revistan ese carácter, aún después de haber cesado en el cargo.
- g. Cumplir con las obligaciones de su cargo establecidas en la Ley y en los instrumentos de gestión.
- h. Observar una conducta intachable.

Artículo 13°.- De los derechos

Son derechos de los trabajadores de la Carrera Registral:

- a. Hacer carrera registral en base a méritos sin discriminación de ninguna índole.
- b. Gozar de estabilidad en la Carrera Registral hasta los setenta (70) años de edad. No pueden ser cesados o destituidos sino por causa prevista en la Ley y mediante debido procedimiento.
- c. Desempeñar con autonomía la función registral, sin que ninguna persona o autoridad interfiera en su actuación.
- d. No ser trasladado a otra Zona Registral sin su consentimiento.
- e. Recibir capacitación y especialización permanentes en materias de interés institucional.
- f. Percibir una remuneración acorde con su función y responsabilidad.
- g. Libertad de asociación.
- h. Los demás que señalen la Constitución y la Ley.

Artículo 14°.- De las prohibiciones

Son prohibiciones al personal de la Carrera Registral:

- a. Patrocinar, como abogado, intereses particulares en materias propias de la función registral.
- b. Solicitar o aceptar de los usuarios, o por cuenta de ellos, donaciones, obsequios, atenciones u otros beneficios para realizar u omitir actos propios de su función.
- c. Influir o interferir de manera directa o indirecta en el resultado de la calificación de los títulos u otros servicios registrales que no estén a su cargo.
- d. Ejercer labores propias de su función fuera del centro de trabajo.

CAPÍTULO IV

CAPACITACIÓN Y ACUERDOS DE PREDICTIBILIDAD

Artículo 15°.- Capacitaciónen registral

La Sub Dirección de Capacitación Registral de la SUNARP, en coordinación con los Registros y las Zonas Registrales, elabora el Programa Anual de Capacitación destinado al perfeccionamiento de los registradores públicos y asistentes registrales para el mejor desempeño de sus funciones; y estructura las áreas temáticas referidas a Derecho Registral Sustantivo, procedimientos registrales, reglamentos y directivas, jurisprudencia registral, precedentes vinculantes, argumentación jurídica registral y otros relacionados con la función registral.

Artículo 16°.- De los convenios de capacitación

La SUNARP suscribe convenios de capacitación con universidades debidamente acreditadas del país y promueve y apoya la participación de los trabajadores en universidades extranjeras. Para su ejecución la SUNARP establece los requisitos, las condiciones y las obligaciones institucionales de los trabajadores que participan en los programas de capacitación.

Artículo 17°.- Acuerdos de predictibilidad

La Dirección Técnica Registral de la SUNARP, en coordinación con el Tribunal Registral, convoca a seminarios y talleres de periodicidad anual, con la participación de Registradores Públicos y Asistentes Registrales de todos los Registros y Zonas Registrales del país, a fin de adoptar acuerdos sobre la calificación de actos y otras áreas registrales en los que se generan mayores discrepancias, a fin de uniformizar criterios vinculantes aplicables en todo el Sistema.

CAPITULO V

RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 18°.- De las responsabilidades

Los trabajadores comprendidos en la Carrera Registral están sujetos a responsabilidad administrativa, civil o penal por el incumplimiento o transgresión de las normas legales y procedimentales administrativas, así como las que rigen la función registral, sin perjuicio de las sanciones de carácter disciplinario por las faltas que cometan, establecidas en las normas internas y en la presente Ley.

Artículo 19°.- Garantías del procedimiento disciplinario

El procedimiento disciplinario sancionador garantiza a los infractores la observancia de los principios de legalidad, celeridad, eficacia y debido procedimiento.

Artículo 20°.- Órgano sancionador

Los trabajadores infractores son sometidos a la jurisdicción de la Comisión Permanente de Procesos Administrativos Disciplinarios que se constituye en la Zona Registral correspondiente. El trabajador registral que se considere afectado por una sanción tiene derecho a interponer los recursos impugnatorios de conformidad con la Ley de la materia.

Artículo 21°.- Faltas

Las faltas en las que incurren los trabajadores comprendidos en la Carrera Registral son leves, graves y muy graves.

a. Son faltas leves:

- a.1 Falta de compromiso y participación en las labores de equipo propias de las oficinas internas, como en los actos institucionales.
- a.2 Desarrollar actividades distintas a las de su cargo durante el horario de trabajo.
- a.3 Trato descortés con los usuarios del servicio registral y con los compañeros de trabajo.
- a.4 Falta de diligencia en la conservación y buen uso de los equipos y materiales asignados.

b. Son faltas graves:

- b.1 Incumplir o retrasar injustificadamente la calificación de los títulos y de otros actos propios de su cargo.
- b.2 Realizar labores propias de su función fuera del local institucional.
- b.3 No guardar la reserva y discrecionalidad debida en los asuntos que lo requieren de acuerdo a normas.
- b.4 Asistir al centro de trabajo en estado de embriaguez o bajo efectos de sustancias psicotrópicas.

c. Son faltas muy graves:

- c.1 Destruir, alterar u ocultar documentos o información propias de la función registral, perjudicando la seguridad jurídica de los derechos de los usuarios.

- c.2 Desempeñar simultáneamente a la función registral, empleos o cargos públicos remunerados, salvo los permitidos por la Constitución y la ley.
- c.3 Desempeñar el patrocinio de intereses en asuntos relacionados con materia propias de la función registral.
- c.4 Pedir o recibir dádivas o cualquier beneficio para favorecer al usuario en un trámite registral, o para realizar u omitir actos propios de su cargo.
- c.5 Incurrir en acoso u hostigamiento sexual contra usuarios y compañeros de trabajo.

Artículo 22°.- Sanciones:

Las sanciones aplicables a los infractores son:

- a. Amonestación verbal o escrita.
- b. Suspensión sin goce de remuneraciones hasta por treinta días.
- c. Suspensión temporal sin goce de remuneraciones hasta por doce meses.
- d. Destitución.

Artículo 23°.- De la aplicación de las sanciones.

La gradualidad de las sanciones se corresponde con la magnitud de las faltas. Su aplicación no es necesariamente prelativa y está sujeta a proceso disciplinario. La Comisión Permanente de Procesos Administrativos Disciplinarios correspondiente evalúa la gravedad de la infracción, los antecedentes del servidor y la reincidencia como factor agravante, y sancionará observando los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

Artículo 24°.- Pluralidad de instancia

La aplicación de las sanciones que recomienda la respectiva Comisión Permanente de Procesos Administrativos Disciplinarios corresponde, en primera instancia, al titular de la Zona Registral y, en última instancia administrativa, a la Superintendencia de los Registros Públicos.

CAPITULO VI

DEL RÉGIMEN REMUNERATIVO

Artículo 25°.- Del régimen remunerativo

Los registradores públicos y los asistentes registrales comprendidos en la Carrera Registral están comprendidos dentro del régimen laboral de la actividad privada, conforme lo establecen los artículos 8°

y 9° de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, y sus modificatorias.

CAPÍTULO VII

TERMINACIÓN DE LA CARRERA REGISTRAL

Artículo 26.- Término de la carrera registral

La carrera Registral termina por las siguientes causas:

- a. Fallecimiento
- b. Jubilación
- c. Incapacidad absoluta permanente
- d. Renuncia
- e. Destitución
- f. Las causales de despido previstas en el artículo 60° del Decreto Legislativo 728, Ley de Fomento del Empleo.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

ÚNICA: MODIFICATORIA

Modificase el artículo 17° de la Ley 26366, modificado por el artículo 32° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, en los siguientes términos:

"Artículo 17°.- El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside; un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros; un representante del Ministerio de Economía y Finanzas; un representante del Ministerio que preside COFOPRI, **dos representantes de los registradores públicos y uno de los asistentes registrales elegidos por los trabajadores en votación universal, cargo que ejercerán durante un año no pudiendo ser reelegidos**".

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA: APROBACIÓN DE LA CARRERA REGISTRAL

El Directorio aprueba la política de gestión de recursos humanos de la Carrera Registral, que comprende planificación, organización interna, requerimientos de personal, clasificación de cargos, perfiles profesionales, supervisión, capacitación y desarrollo laboral.

SEGUNDA: INCORPORACIÓN A LA CARRERA

Los Registradores Públicos y Asistentes Registrales, nombrados con anterioridad se incorporan automáticamente a las disposiciones de la presente Ley de Carrera Registral, conservando el régimen laboral normado por el Decreto Legislativo 728, al que pertenecen.

TERCERA: REGLAMENTACIÓN

El Poder Ejecutivo aprobará el reglamento de la presente Ley en los sesenta (60) días siguientes a su publicación.

Lima, 05 de setiembre de 2018



MÁRTIRES LIZANA SANTOS
Congresista de la República

CARLOS DOMINGUEZ HERRERA
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA

MARCO E. MIYASHIRO ARASHIRO
Congresista de la República

MILAGROS SALAZAR DE LA TORRE
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA

Ursula Letona Perayra
Portavoz
Grupo Parlamentario Fuerza Popular

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 29 de OCTUBRE del 2018

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77º del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 2568 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de

TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL;

JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.



GIANMARCO PAZ MENDOZA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una eficiente y adecuada protección del derecho de propiedad contribuye a generar condiciones para el crecimiento económico de una sociedad¹. En ese sentido, los Registros Públicos cumplen un papel trascendental para incentivar el tráfico comercial de la riqueza y el fomento del crédito, pues un adecuado sistema registral no sólo ofrece la necesaria seguridad jurídica a los agentes económicos, sino que además alienta las transacciones comerciales².

LA CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUNARP

En nuestro ordenamiento jurídico los Registros Públicos han experimentado una sustancial transformación a partir de octubre de 1994, fecha en que se dicta la Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) como órgano rector de dicho sistema. Esta normativa tuvo como objetivo central mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral a nivel nacional.

En esa línea, la referida Ley ha buscado la integración de todos los Registros Jurídicos existentes, apostando por un sistema registral orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función registral, así como a la incorporación de procedimientos que permitan una adecuada gestión de los registros que lo integran. Todo ello sin dejar de reconocer las importantes diferencias y particularidades que tiene cada uno de estos registros del Sistema³.

¹ A decir de Méndez Gonzáles "(...) Una sociedad será tanto más innovadora e incrementará tanto más sus posibilidades de crecimiento, cuanto más claramente defina su marco institucional, los property rights y mejor los proteja, reduciendo con ello el grado de incertidumbre y de riesgo asociado a toda innovación (que, por lo dicho es siempre jurídica). Una sociedad tendrá tantas menos posibilidades de crecimiento cuanto mayor sea el grado de imprecisión de su régimen de derechos de propiedad y, en consecuencia, más altos sean los "costes privados" de la innovación a causa de la ineficiencia de los causes de protección establecidos, ya que ello contribuirá a reducir la rentabilidad personal del innovador con respecto a sus expectativas. (...)" MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando. *La calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)*. Tomo I, Editorial Civitas S.A, Madrid 1996, p. 27.

² CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. *Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la Propiedad (Del código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil del Perú de 1984)*. En: Folio Real, Año 1, N° 3, Lima 2001, p. 13.

³ Sobre el particular se ha señalado: "Con la Ley N° 26366 no se pretende hacer de los diversos registros uno solo, eliminando mediante la unificación la identidad de cada cual. Por el contrario, de lo de que se trata es de integrarlos buscando que los diversos registros formen parte de un único sistema, reconociendo sus diferencias y particularidades". CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. *Memoria Anual 1995, Sunarp*, Lima, 1995, p. 5.

LA LEY 26366 Y SUS LÍMITES

Sin embargo, **en lo que se refiere a la organización, estructura y funcionamiento del personal a cargo de la función registral, la primigenia Ley 26366 no contempla aspectos sustanciales sobre esta materia**, limitándose a precisar cuestiones muy generales que no han permitido optimizar un adecuado funcionamiento de la labor que realizan los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de la segunda instancia administrativa registral⁴.

En ese sentido, es fácil constatar que **la referida Ley no ha previsto la exigencia de requisitos que permitan acreditar la especialidad, experiencia e idoneidad para el ejercicio del cargo. Tampoco ha diseñado un procedimiento que garantice de forma adecuada y bajo estándares de calidad la función registral. De igual modo, no se han indicado las causales de cese en el cargo, el régimen de prohibiciones, impedimentos e incompatibilidades, el procedimiento para la formación y capacitación de los que ya vienen desempeñando funciones en la institución registral, el régimen de responsabilidad disciplinaria, entre otros aspectos.**

LA LEY 30065 Y LA PERSISTENCIA DE VACÍOS NORMATIVOS EN LA MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA

Cabe señalar que con el objeto de modernizar y mejorar la cobertura y calidad de los servicios registrales, el año 2013 se dictó la Ley 30065, Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en cuyo artículo 2° se incorpora el Capítulo V al Título IV a fin de regular aspectos específicos sobre la estructura, conformación y funcionamiento del Tribunal Registral. **Sin embargo, la Ley 30065 persiste en la omisión de normar el estatuto de los Registradores Públicos y los Asistentes Registrales, a pesar que en estos estamentos se concentra la labor de la función de calificación de los actos y derechos inscribibles que constituye la función típica de los Registros Públicos.**

En ese sentido, el auténtico fortalecimiento del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) y de la Superintendencia

4

El artículo 6 de la ley 26366 se ha limitado a establecer que los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa, son nombrados por el órgano competente de cada Registro, precisando requisitos muy genéricos para acceder al cargo como: ser peruano, abogado y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Superintendencia. En lo que se refiere al régimen disciplinario, el artículo 7° solo regula cual es el órgano competente para aplicar las sanciones administrativas a los registradores públicos, sin considerar a los otros funcionarios del Registro.

Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), no solo pasa por una modificación en el sistema de acceso y ratificación del cargo de vocal del Tribunal Registral, **sino por la regulación integral que involucre y fortalezca a todas las instancias registrales, incluyendo por tanto a los Registradores Públicos y a los Asistentes Registrales, lo que redundará en el beneficio de la institución registral en su conjunto.**

En su caso, **Ley 26366 debió haber dado lugar a un diseño institucional en el que los actores principales, Registradores Públicos y Asistentes Registrales, tengan un estatuto que preserve el carácter técnico y autónomo de las decisiones que adopten, en tanto constituyen la razón de ser del Sistema y de la función registral.** Esto no hace sino desdeñar la importante labor que cumplen los funcionarios del Registro, pues en virtud de la labor de calificación que cumplen las instancias registrales se evita que ingresen títulos imperfectos o viciados en desmedro de la propia seguridad jurídica.

DESFASE ENTRE PERSONAL TÉCNICO REGISTRAL Y DEMANDA DEL SERVICIO REGISTRAL

Un aspecto crucial detectado es el déficit cuantitativo de personal técnico registral que cumple la función de calificación de los títulos presentados al Registro. En efecto, desde la entrada en vigencia de la Ley 26366 se ha producido un incremento significativo en las solicitudes de inscripción y publicidad en cada uno de los registros jurídicos integrantes del Sistema, lo que ha traído aparejada una alta carga de títulos por calificar a nivel nacional, particularmente en la Zona Registral IX - Sede Lima, lo que en última instancia podría conllevar al detrimento de la eficiencia e idoneidad del procedimiento de inscripción registral.

NECESIDAD DE INSTITUIR LA CARRERA REGISTRAL

En atención a estas consideraciones, deviene indispensable regular la Carrera Registral como un proceso técnico de administración de personal sustentado en el mérito tanto para el ingreso como para la permanencia en ella, como garantía de eficiencia en el ejercicio de la función registral. La institucionalización de la Carrera Registral tiene sustento en el Derecho Registral, que es una rama del Derecho Civil regulado en el Libro IX del Código Civil, en leyes y reglamentos especiales, que aborda el tema del registro y la publicidad de actos y negocios con relevancia jurídica en el tráfico comercial como la compraventa de inmuebles, la constitución de sociedades mercantiles y asociaciones civiles, el otorgamiento de



poderes, etc. procedimientos en los que los Registradores Públicos y los Asistentes Registrales cumplen un rol gravitante.

En cuanto al acceso a la Carrera Registral, la SUNARP será la entidad responsable, en coordinación con los órganos competentes de los respectivos Registros, de planificar y dirigir dicho proceso de selección mediante concurso público de méritos, fundado en los principios de imparcialidad, razonabilidad y libre convicción con que debe actuar el Jurado evaluador. En esa línea y con el propósito facilitar el acceso a la carrera registral y cubrir la demanda de personal, es necesario contar con un **Registro de Accesitarios** conformado por aquellos que no habiendo obtenido una plaza de titular en el concurso público de méritos opten por esperar la existencia de una plaza vacante, siempre y cuando se encuentren en el cuadro de aptos elaborado por el Jurado evaluador. Esto **permitirá reducir notablemente los costos y agilizar el proceso de selección e incorporación de personal.**

Respecto de la estructura y organización de la Carrera Registral, es indispensable que se instituya teniendo en cuenta la formación profesional y la experiencia de los **Registradores Públicos y los Asistentes Registrales⁵**, quienes desempeñan un papel fundamental y diferenciado en la función calificadora de los títulos presentados al Registro.

El ejercicio de la función registral requiere de un estatuto acorde con la naturaleza misma de la labor que desempeñan las instancias registrales. En ese sentido, **es indispensable regular con precisión y claridad los deberes, derechos, obligaciones y prohibiciones de los integrantes de la carrera registral, a fin de que se pueda delimitar el ámbito de responsabilidad que tienen dichos funcionarios en el desempeño ordinario de sus funciones.** El tema en cuestión no es baladí, sobre todo cuando se trata de imponer algún tipo de sanción por alguna mala praxis profesional en el marco de un procedimiento registral de inscripción. Por ello, en virtud del principio de legalidad, **corresponde establecer mediante una ley y no un reglamento⁶, la**

⁵ Adicionalmente la carrera registral incorpora al asistente registral, que es el profesional de derecho que también accede al cargo por concurso y que debe contar con el grado de bachiller en derecho, es el que realiza un primer análisis de los títulos presentados, la llamada pre calificación, pudiendo progresivamente acceder a los cargos de Registrador Público y Vocal del Tribunal Registral.

⁶ La necesidad de fijar la tipificación de faltas mediante una ley y no un reglamento, como se viene haciendo en la actualidad, tiene respaldo en la jurisprudencia constitucional que se ha pronunciado en este sentido. Así en reiterada y uniforme jurisprudencia como la contenida en el expediente 197-2010-PA/TC, del 24/08/2010, el supremo interprete ha señalado que: "3. El principio de legalidad en materia sancionadora impide que se pueda atribuir la comisión de una falta si ésta no está previamente determinada en la ley, y también prohíbe que se pueda aplicar una sanción si ésta no está determinada por la ley. Como lo ha

tipificación de faltas en las que podrían incurrir los integrantes de la carrera registral. Con ello se evita la utilización de las llamadas fórmulas genéricas en la aplicación de posibles sanciones, en desmedro de la autonomía registral.

Por otra parte, el ejercicio de la función registral debe estar orientada a la **predictibilidad** en sus actuaciones, por lo que si bien a nivel de la segunda instancia registral se ha previsto la posibilidad de adoptar precedentes de observancia obligatoria⁷, no ha ocurrido lo mismo con las actuaciones realizadas por los registradores públicos, por lo que resulta necesario adoptar algún tipo de mecanismo que permita unificar los criterios interpretativos al momento de calificar las solicitudes de inscripción presentadas.

Finalmente, la presente iniciativa legislativa apunta a dar solidez al sistema registral al permitir la existencia de una Carrera Registral en la que se preserve la autonomía de los funcionarios en el ejercicio de la función registral, sujetándose a la normatividad vigente pero con la autonomía y libertad suficientes que permitan cumplir con el encargo de preservar la seguridad jurídica que otorga el Registro.

SOLUCIÓN PROPUESTA

El presente Proyecto de Ley busca subsanar las omisiones y vacíos de la Ley 26366 y sus modificatorias, estableciendo el estatuto del personal registral mediante la Carrera Registral que contemple los mecanismos de ingreso, permanencia y cese de los Registradores Públicos y Asistentes Registrales en la línea de carrera, así como los deberes, derechos y prohibiciones en las que están incursos y el régimen sancionador que les alcanza.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La implementación de la presente iniciativa legislativa no compromete recursos adicionales al Estado, por cuanto el establecimiento de la Carrera Registral reposa en el presupuesto

expresado este Tribunal (Cfr. Expediente N.º 010-2002-AI/TC), este principio impone tres exigencias: la existencia de una ley (lex scripta), que la ley sea anterior al hecho sancionado (lex praevia), y que la ley describa un supuesto de hecho estrictamente determinado (lex certa)".

⁷ Al respecto, el artículo 26, literal c) de la Ley N.º 26366, establece que: "Son funciones del Tribunal Registral: (...) c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que, para el efecto, se convoquen." Del mismo modo y con mayor precisión el artículo 158 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: "Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior".

asignado a gastos corrientes en materia de personal y gastos operativos, más aún habida cuenta que el régimen remunerativo es el mismo al que pertenecen de acuerdo a lo establecido en la Ley 26366 y sus modificatorias.

En cambio, el beneficio es significativo en la medida que al fortalecerse el sistema registral, mediante la institucionalización de la Carrera Registral, se eleva la calidad y la productividad del servicio registral, contribuyendo a la dinamización del tráfico comercial de bienes con la debida seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos.

IMPACTO DE LA NORMA EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO

La propuesta legislativa complementa la normatividad contenida en la Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), al modificar la composición del Directorio de la SUNARP incorporando a representantes de los trabajadores registrales. Así mismo, dicha complementariedad se manifiesta en la institucionalización de la Carrera Registral, estatuto omitido en la precitada Ley y sus modificatorias.

RELACIÓN DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

Por la naturaleza y materia d la iniciativa, referida a la seguridad jurídica de los derechos de propiedad que garantizan los Registros Públicos, la presente iniciativa se conecta sustancialmente con la **Decimoctava Política** referida a la Búsqueda de la Competitividad, Productividad y Formalización de la Actividad Económica; y con la **Vigesimocuarta Política** referida a la Afirmación de un Estado Eficiente y Transparente.