

# Principales innovaciones tecnológicas implementadas por los países a nivel latinoamericano, por efectos de la pandemia del COVID-19

---

## Main technological innovations implemented by latin american countries, due to the effects of COVID-19 pandemic

*Claudia Jeannette Vides Landaverde*  
(Universidad de El Salvador, El Salvador)

*Wilmer Humberto Marín Sánchez*  
(Universidad de El Salvador, El Salvador)



Recibido: 15-03-2022  
Aceptado: 23-07-2022

## PRINCIPALES INNOVACIONES TECNOLÓGICAS IMPLEMENTADAS POR LOS PAÍSES A NIVEL LATINOAMERICANO, POR EFECTOS DE LA PANDEMIA DEL COVID-19

*Claudia Jeannette Vides Landaverde*  
*Wilmer Humberto Marín Sánchez*

### RESUMEN

La humanidad ha sido transformada por muchos factores a través de la historia, y acontecimientos como la pandemia por COVID-19 no han sido la excepción, ya que, si bien es cierto, su reproducción y difusión trajo consigo el aislamiento social a nivel mundial, también sacó lo mejor del ser humano: su creatividad. Lo que le ha valido para no permanecer estático en su desarrollo, sino buscar alternativas de solución para ponerlas a disposición de las instituciones públicas y mejorar con ello las condiciones de vida de todo el mundo. Entre esas alternativas de solución ha surgido las innovaciones tecnológicas aplicables en los registros públicos con el fin de mantener el servicio que estos prestan y a través de los cuales se garantiza la seguridad jurídica de la población sobre derechos reales y la publicidad registral.

La celebración de los encuentros del Comité Latinoamericano de Consulta Registral abre las puertas para conocer de los cambios que a nivel registral presenta cada uno de los países invitados a los mismos, y por cuya difusión, mantiene latente el desarrollo del mejoramiento de las actividades de los registradores en beneficio de los usuarios de los Registros Públicos, independientemente de que estos sean de bienes muebles, inmuebles, personas o garantías, siendo representado con el nuevo servicio registral digitalizado.<sup>1</sup>

**PALABRAS CLAVES:** COVID-19 - Servicio Registral Digitalizado - Servicio Público - SUNARP - Siguelo - Código QR - Zonas Registrales - Firma Electrónica - Digitalización - Testamento Hológrafo.

### MAIN TECHNOLOGICAL INNOVATIONS IMPLEMENTED BY LATIN AMERICAN COUNTRIES, DUE TO THE EFFECTS OF COVID-19 PANDEMIC

*Claudia Jeannette Vides Landaverde*  
*Wilmer Humberto Marín Sánchez*

### ABSTRACT

Humanity has been transformed by many factors throughout history, and events such as the COVID-19 pandemic have not been the exception, although its reproduction and dissemination brought with it a social isolation worldwide, it also brought out the best of human beings: their creativity. This has enabled it not to remain static in its development, but to seek alternative solutions to make them available to public institutions and thereby improve living conditions around the world. Among these solution alternatives, technological innovations applicable to public registries have arisen in order to maintain the service they provide and through which the legal security of the population regarding real rights and registry publicity is guaranteed.

The celebration of the meetings of the Latin American Registry Consultation Committee opens the doors to learn about the changes that each of the countries invited to them present at the registry level, and whose diffusion, the development of the improvement of the activities of the registrars for the benefit of the users of the Public Registries, regardless of whether these are personal property, real estate, people or guarantees, being represented with the new digitized registry service.

**KEYWORDS:** COVID-19 - Digitized Registry Service - Public Service - SUNARP - Follow It - QR Code - Registry Zones - Electronic Signature - Digitalization - Holograph Will.

<sup>1</sup> El servicio público digital, se entiende que, haciendo uso de la tecnología, aplicado en los registros públicos, al igual que en las demás entidades de la administración pública, ha generado y viene generando (sin flaquear) un procedimiento registral célere y una seguridad jurídica eficaz. Citando a Santos, Zegel Basilio, en *DEL SERVICIO PÚBLICO DOCUMENTADO AL SERVICIO PÚBLICO DIGITAL: La tecnología al servicio de un procedimiento registral célere y una seguridad jurídica eficaz (nuevo rol de la Sunarp frente a la Ley de Gobierno Digital. Dec. Leg. N° 1412)*. El autor es asistente de la Oficina Registral de Huaraz. Zona Registral N° VII-Sede Huaraz.

# Principales innovaciones tecnológicas implementadas por los países a nivel latinoamericano, por efectos de la pandemia del COVID-19

*Claudia Jeannette Vides Landaverde<sup>1</sup>  
Wilmer Humberto Marín Sánchez<sup>2</sup>*

## Introducción

Históricamente, el mundo ha sufrido una serie de acontecimientos<sup>3</sup> surgidos unos por la naturaleza y otros provocados por el hombre, los cuales han generado una serie de mutaciones en la realidad que se presenta en cada período de la humanidad, ocasionando la obligada adaptación de esta última a los cambios que se realizan.

Entre dichos acontecimientos se encuentra la pandemia por COVID-19,<sup>4</sup> siendo la crisis de salud global que define nuestro tiempo y el mayor desafío al que la humanidad se ha enfrentado desde la Segunda Guerra Mundial, y

---

1 Docente del Departamento de Derecho Privado y Procesal, coordinando las materias de Derecho Notarial y Registral. Graduada del Diplomado en Derecho Bursátil por el Consejo Nacional de la Judicatura. Graduada del Diplomado en Formación Pedagógica para Ambientes Virtuales en la Educación Superior de la Universidad de El Salvador.

2 Docente del Departamento de Derecho Privado y Procesal, se ha desempeñado como Coordinador de Seminario de Investigación, Graduación y Posgrado, representante de la Facultad en el XXXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral celebrado en la ciudad de Cusco, Perú 2021.

3 Para la Real Academia Española, <https://www.rae.es>. Acontecimiento presenta las siguientes acepciones: a) Hecho, suceso, cosa que ocurre; b) En pl. designa especialmente los sucesos históricos o de carácter político; c) Suceso importante que cobra especial relieve sobre los hechos cotidianos.

4 La **pandemia de COVID-19** conocida también como **pandemia de coronavirus**, es causada por el virus **SARS-CoV-2**, surgió en el mes de diciembre de 2019 en la ciudad china de Wuhan al reportarse casos de un grupo de personas enfermas con un tipo de neumonía desconocida, provocadas de la vinculación de los afectados con trabajadores del mercado mayorista de mariscos de Huanan, siendo declarada como emergencia por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 30 de enero de 2020, reconociéndola como pandemia el 11 de marzo del mismo año. (véase <https://www.who.int>.)

la cual trajo consigo una nueva realidad, diferente a la existente, como lo fue el “aislamiento social, preventivo y obligatorio” para toda la sociedad a nivel mundial, haciendo cambios bruscos en todos los sectores de la población, sin diferencias de ninguna clase o tipo.

La implementación de esa nueva realidad ha demostrado la necesidad de incorporar actividades y servicios con carácter de esenciales y transformarlas, adaptándolas a los nuevos tiempos con el fin de mitigar los efectos ocasionados por las medidas que cada Estado haya adoptado.

Esa mutación ha implicado la afectación de varias actividades propias del Estado y también las de la población a nivel mundial, transformándolas en nuevas oportunidades que, de ser desarrolladas correctamente, harán surgir una nueva modalidad de vida y que posibilitarán la economía mundial.

## I. La presencialidad en los servicios públicos y de los registrales en particular

Se parte de la definición de lo que son los servicios públicos, los cuales son todas aquellas actividades llevadas a cabo por los organismos del Estado o bajo el control y regulación de este, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de una colectividad. Servicios que pueden ser clasificados en básicos, administrativos y de auxilio, de los que, por razón de la temática que se desarrolla, se hará alusión únicamente al segundo de ellos: el denominado servicio público administrativo, que a su vez se relaciona a la gestión que realizan las instituciones públicas a favor de los administrativos, como es el caso de los registros públicos.

Así las cosas, tratándose de los registros públicos, los cuales son considerados como *“instituciones administrativas encargadas de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas*

*morales: asociaciones y sociedades civiles*”,<sup>5</sup> definición que debe comprender la inscripción de personas, hechos, actos, documentos o derechos, a través de los cuales permite garantizar a toda persona la titularidad y condiciones de bienes muebles e inmuebles y aún sobre aspectos de la personalidad del individuo por parte del Estado.

Los servicios públicos que el Estado presta,<sup>6</sup> los realiza al menos en el caso salvadoreño de manera presencial, contando con la asistencia física del interesado a cada una de las instalaciones en las cuales solicitará el servicio por recibir, y tratándose de los registros públicos, se apersona a éstos con el fin de obtener la protección estatal y la seguridad jurídica del objeto de registración, así se observa en el caso de registros como el de propiedad, raíz e hipotecas, de vehículos automotores, de comercio, de propiedad intelectual, de armas, entre otros muchos; circunstancia que implica la presentación física del documento que ampara el negocio jurídico e iniciar así el proceso interno de la registración hasta finalizarlo con la incorporación virtual del mismo en un soporte digital o archivo que será resguardado por la institución registral competente.

## II. Innovación en los registros públicos: prestación de servicios a distancia

Recientemente, en la ciudad de Cusco, Perú se desarrolló el XXXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral,<sup>7</sup> la cual tuvo

---

5 Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Tercera edición, (México, editorial Porrúa, 1992, P. 61).

6 Para la Sala de lo Contencioso Administrativo, “*El servicio público está dirigido a procurar la atención de necesidades individuales o conjuntas, de interés público y relativas al bien común, vincula tanto a la Administración en el caso de la gestión directa, como al particular o particulares que asuman su gestión, a garantizar su prestación efectiva. El servicio público se debe prestar con la continuidad convenida y cuidar del buen orden del mismo*” (véase sentencia definitiva de fecha 29 de junio de 2000, ref. 55-D-99).

7 Dicho Encuentro se realizó entre los días 8 al 12 de noviembre de 2021, en la ciudad de Cusco, Perú contando con la participación presencial y virtual de varios asistentes, los cuales eran parte del sector público ya que eran registradores en su mayoría, estos participaron activamente en el desarrollo de sus ponencias y brindaron las presentaciones expuestas para el conocimiento de todos.

una serie de intervenciones de ponentes, expositores, asistentes virtuales y presenciales, ya que simultáneamente durante las jornadas académicas existió el enlace con la ciudad argentina de La Plata, y en la cual no solo se vio reflejada la nueva normalidad en la prestación de servicios registrales mediante el uso de la tecnología, desde antes de la pandemia, sino cómo cobró una mayor relevancia al implementarse el aislamiento social y obligatorio por todos los países, volviéndose necesario brindar una respuesta acorde a los tiempos en que se ven expuestos.

La prestación de servicios a distancia era, hasta la pandemia, un mínimo porcentaje de todos los trámites que se hacen en las oficinas públicas, pero el confinamiento y las reglas de distancia social pusieron a prueba la capacidad de continuar con vida, casi sin ninguna interacción con nuestros semejantes, lo cual es relevante si se toma en consideración que los trámites públicos presenciales –como el que se realiza en los registros públicos– son la puerta de acceso a la seguridad jurídica que presta el Estado a través de los registros públicos.

El hecho que los gobiernos se hayan visto obligados a cerrar sus oficinas desde el mismo momento en que su capacidad de entrega de servicios se veía tensada por la necesidad de implementar nuevas medidas para contrarrestar los efectos sociales y económicos de la crisis hizo que se idearan políticas de mejoramiento y reforzamiento de los servicios prestados por sus instituciones, poniéndose en marcha nuevos servicios de asistencia a los ciudadanos y empresas más vulnerables a través del uso de herramientas tecnológicas que le facilitasen obtener la misma respuesta que se hace si de forma presencial se tratase.

Algo que se reconoce, es el hecho que, a través de las diferentes ponencias desarrolladas, se percibe que casi todos los países se han movilizado para hacer frente al nuevo escenario. Los gobiernos han reorganizado en tiempo récord los recursos humanos y materiales disponibles. Por ejemplo, se han implementado soluciones tecnológicas, se han ajustado procesos y regulaciones,

y se ha reforzado la capacidad de comunicación, ello con el único fin de no parar las actividades públicas, y que la pandemia por COVID-19 no sea un obstáculo para que los pueblos no puedan salir adelante, y los servicios públicos sean prestados de la mejor manera posible. Al menos es la percepción que se obtuvo de países como Perú, que han hecho de la tecnología una herramienta eficaz en la prestación de servicios públicos, destacando de ello, el servicio público registral a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

### III. De las innovaciones tecnológicas destacables

Cabe destacar que, en la República del Perú, los avances en materia de Derecho Registral, con la intervención de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ha permitido que los servicios que prestan los diferentes registros públicos, sea casi en total normalidad, aclarando que dicho éxito se debe a que, desde antes de la pandemia, ya se venía trabajando en una reforma tecnológica que permitiera la prestación de esos servicios en línea. No puede omitirse señalar, que el impacto generado por el cierre de actividades en la pandemia de forma abrupta, agudizó significativamente el desarrollo de las actividades registrales, que obligaron a la puesta en marcha de otros servicios vitales para el normal desarrollo de sus funciones y que también debían prestarse en línea.

Dentro de los temas expuestos en el XXXIII Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral se destacan, para efectos de este artículo, aquellos que son considerados de trascendental importancia para El Salvador, con la finalidad de ser tomadas en cuenta a la hora de buscar alternativas tecnológicas en los diferentes registros públicos, que permitan la prestación de un servicio que garantice la seguridad jurídica y responda a los más altos estándares de confiabilidad y menor vulnerabilidad.

Así las cosas, sobre la base que la pandemia provocada por el COVID-19, es una situación excepcional y atípica, aceleró la mejora de los programas de asistencia, provocó importantes avances en el uso de las tecnologías en países como Perú, República Dominicana, Argentina, Brasil y Ecuador, y dejó entrever la problemática enfrentada por otros países como México, quien sufrió los efectos de no contar con una atención digital en los servicios prestados por los diferentes registros públicos, pese a contar con la suficiente capacidad para ello, tanto en recursos tecnológicos como humanos.

A continuación, se hará una breve reseña de lo planteado por los representantes de los países participantes en dicho encuentro.<sup>8</sup>

#### a) República del Perú

En el Perú, la irrupción tecnológica de la zona registral número 5, sede Trujillo, La Libertad, en palabras de la Doctora Clara Fiestas Piscoya, abogada certificada de la zona registral antes mencionada, supone que los cambios generados en las plataformas digitales aceleraron el proceso de digitalización, pues la SUNARP<sup>9</sup> ha simplificado la forma de solicitar la información, ya que esta se hace en tiempo real, como la consulta de propiedad, la consulta del directorio nacional de personas jurídicas, la alerta registral, consulta vehicular y SIGUELO.<sup>10</sup> Las ventajas de estas innovaciones han permitido simplificar los

---

8 Se ha considerado que, por haber existido una gran cantidad de exposiciones, se han seleccionado las que tienen relación directa con los registros públicos desarrollados en El Salvador.

9 **SUNARP:** Es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de la República del Perú, cuenta con 59 Oficinas Registrales distribuidas en las 14 Zonas Registrales, según el siguiente detalle: Zona Registral N.º I Sede Piura; Zona Registral N.º II Sede Chiclayo; Zona Registral N.º III Sede Moyobamba; Zona Registral N.º IV Sede Iquitos; Zona Registral N.º V Sede Trujillo; Zona Registral N.º VI Sede Pucallpa; Zona Registral N.º VII Sede Huaraz; Zona Registral N.º VIII Sede Huancayo; Zona Registral N.º IX Sede Lima; Zona Registral N.º X Sede Cusco; Zona Registral N.º XI Sede Ica; Zona Registral N.º XII Sede Arequipa; Zona Registral N.º XIII Sede Tacna; y, Zona Registral N.º XIV Sede Ayacucho.

10 **SIGUELO:** Es una plataforma digital gratuita, que permite conocer el avance de los trámites de inscripción registral, y los pagos que se van generando como parte del proceso de inscripción, disponible de lunes a domingo las 24 horas, implementada por la SUNARP en junio de 2019, por medio de la cual se puede ver y descargar según el trámite que se haya solicitado, que puede consistir en: esquelas de observación, liquidación y tacha, informes técnicos del área de catastro; y, asientos de inscripción, entre otros.



trámites, el acceso e información inmediata del estado de los trámites vía correo electrónico, sin necesidad de trasladarse a las oficinas del registro; la alerta registral, que permite al titular del derecho inscrito enterarse inmediatamente de quien está haciendo algún trámite jurídico con las propiedades, con la finalidad de ampliar los efectos de la publicidad registral, que únicamente estaba limitada a la emisión de certificaciones, y la consulta de las inscripciones en las oficinas del registro. Tales beneficios han propiciado un aumento significativo en las inscripciones, por lo que se garantiza el tráfico mobiliario e inmobiliario en un clima de confianza; el cambio de las prácticas registrales no ha sido fácil, pero se traduce en un avance las actividades registrales y especialmente en cuanto especialidad se refiere.

Con la consulta vehicular, también se ha simplificado el acceso a las plataformas registrales, pues las mismas pueden ser consultadas en tiempo real, con el número de placa y obtener las características del vehículo y los datos del titular, y así, por ejemplo, en casos de robo de vehículos con las referidas consultas, se evita perder tiempo para interponer la denuncia, pues con la presentación del certificado digital con código QR, se tiene por probada la titularidad, evitando así tramitar cualquier otra certificación en físico, emitida por el registro respectivo.

El poder emitir la publicidad registral en forma digital, haciendo uso del Código QR, y que pueda comprobarse la veracidad de la misma sin necesidad de acudir a las oficinas de registro, ha sido uno de los principales logros del sistema registral digitalizado en Perú, evitando las aglomeraciones en las oficinas de registro, pérdida de tiempo, el uso de papel, la emisión o respuesta es más rápida y directa, ya que la información llega directamente al correo electrónico del usuario. Lo que se pretende con ello, es la masificación del uso de los servicios que brinda la SUNARP, que las inscripciones se hagan por medio de la intermediación digital, situación que la pandemia indirectamente agudizó y ha sido de mucho beneficio para la comunidad jurídica; siendo el principal

derrotero, lograr que los usuarios aprendan a utilizar la plataforma, ya que una buena cantidad de usuarios del registro poseen poca o nula instrucción sobre el manejo de computadoras y de las plataformas digitales, no obstante, la SUNARP ha proporcionado los instructivos necesarios para su pronta asimilación.

En la disertación realizada por el Doctor Eloy Mogrovejo Marroquín,<sup>11</sup> se hizo referencia a las inscripciones automatizadas y levantamiento de hipotecas con firma digital, tema en el que convergen la demanda de servicios y la capacidad de atención, pues la demanda de servicios crece exponencialmente, pero las instituciones no tienen la capacidad para atenderlos, y los efectos de la pandemia del COVID-19 han obligado a levantar las barreras burocráticas y replantear algunos procedimientos a la fecha obsoletos y mejorarlos con el uso de la tecnología. En ese orden de ideas, se vuelve necesario, realizar inscripciones automatizadas<sup>12</sup> que permitan liberar a las personas de realizar tareas repetitivas y, de esa forma, puedan dedicarse a tareas más complejas, acotando, que las tareas repetitivas hay que dejarlas a los softwares, el cual es obtenido como resultado de la mejora en la productividad, estandarización y eficiencia en la prestación de tales servicios.

El reflejo que la automatización se ha llevado a cabo en los registros públicos se observa cuando se compara los antiguos procesos de inscripción con los que se tienen en la actualidad, se viene de una realidad en la que dichos procesos eran manuales, se presentaba un documento en físico y este era replicado en un libro de inscripción de similar forma, por lo que el uso indiscriminado de papel era el peor resultado de los procedimientos registrales; ahora por el contrario, la réplica se lleva a cabo de manera digital.

Ante esta nueva realidad digital, surgen las siguientes preguntas: ¿Puede llevarse a cabo una inscripción automatizada en la que no intervenga el registrador en dicho procedimiento? ¿Puede considerarse al documento

---

11 El Doctor Eloy Mogrovejo Marroquín, es Registrador Público de la Zona Registral Número Trece, sede Tacna.

12 Uso de tecnología para realizar tareas casi sin intervención de las personas.

emitido por el acreedor por medio del que se cancela la constitución de la garantía hipotecaria, bajo responsabilidad funcional, como un título suficiente para su inscripción en el registro, tomando en consideración que la misma ha sido emitida con firma digital?

Las respuestas pueden basarse en que la firma digital es una herramienta tecnológica al servicio de las personas, que tiene reconocimiento y validez legal, utilizada en algunos actos de la administración pública, garantizando la verificación y autenticación del firmante, la vinculación del documento firmado con el firmante y la verificación de la integridad del documento firmado; si se tiene un documento con estas características, y es otorgado por el titular del derecho y este ha expresado que se ha cancelado la obligación principal y como consecuencia, la constitución de la garantía también está liberada, no existiría necesidad de elaborar un instrumento notarial que deba ser calificado por un registrador y presentado para su inscripción en el registro, indudablemente, que puede considerarse innecesario.<sup>13</sup>

Siendo el certificado de liberación de garantía hipotecaria un documento privado, podría incluirse en la lista de documentos inscribibles en el registro, pues demuestra ser un título muy seguro, ya que ha sido emitido por el mismo acreedor mediante el uso de la firma digital, no teniendo por qué, en casos como ese, hacer un mal uso del elemento humano, que puede atender situaciones más complejas; de esta forma, también se limitaría el ámbito de la calificación registral, ya que bastaría con verificar la adecuación del contenido del título con el antecedente registral.

Si retomamos las preguntas planteadas anteriormente, podría concluirse que, efectivamente, es viable llevar a cabo una inscripción automatizada, que prescinda de la intervención del registrador, siempre que

---

13 En nuestro país, el Ministerio de Economía como autoridad de control y vigilancia a cargo de la Unidad de Firma Electrónica, y quien acredita a los proveedores de servicios de confianza, implementando la infraestructura de clave pública (PKI) raíz país, debería ser la instancia competente que se encargue de transformar junto con las autoridades del CNR y otros registros involucrados, la figura que se comenta.

no se trate de instrumentos complejos; tomando como referencia, lo señalado por el Doctor Mogrovejo Marroquín, y para el caso de las cancelaciones de hipoteca otorgadas por entidades financieras, siempre y cuando, la entidad financiera ingrese el documento por intermediación digital con firma digital del representante legal para cancelar hipotecas, consignando el nombre de la entidad financiera, el lugar del registro, el número de asiento de inscripción, el monto del gravamen, en este caso, el software calculará los derechos registrales que deben cancelarse, extrayendo de la base de datos del registro los relativos al inmueble y demás cláusulas del contrato y las comparará con el documento enviado por la entidad financiera, si está conforme, generará así el asiento de cancelación; por el contrario, si encuentra incongruencias, rechazará levantar la hipoteca. Lo anterior es posible si la información registral se encontrara en bases estructuradas; es decir, que cada dato está contenido en un campo, de tal forma que el software haga la tarea de comparar los campos de información ingresados por la autoridad financiera y los que existen en el asiento registral de la hipoteca inscrita, lograr esto, constituye todo un reto para la actualización de registro.

Todos los cambios generados a raíz de la pandemia del COVID-19, han hecho enfrentar la mayor prueba para la gestión administrativa de los diferentes registros públicos, en especial, aquellos que se relacionan con la calificación registral y los procedimientos para la recepción de los documentos inscribibles en el registro; las restricciones de aforo de personas, el personal de registros trabajando de manera remota y con el modelo arcaico de que la mayoría de servicios confiables deben constar en papel, vuelven un poco caótico el hecho de la adaptación de los usuarios de registro al uso de las nuevas tecnologías. La presentación física de documentos al registro ha sido lo predominante, no obstante de que se ha tratado de incorporar los aspectos tecnológicos de manera pausada; a pesar de la ampliación de algunos servicios basados en procedimientos que permiten que un acto o contrato que conste

en un documento emitido siempre por un servidor público o un notario, sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos; el cambio de costumbres y el afianzamiento en la utilización de herramientas digitales ha sido una tarea difícil pero no imposible de superar.

Las soluciones descritas han hecho emerger en países como Perú, legislaciones que permitan palear y volver más efectiva la calificación registral, con la aplicación de la Ley de Firmas Digitales y Certificados Digitales Número 27269,<sup>14</sup> se establecieron nuevas alternativas para el procedimiento registral, en la que se tenía una preparación, digitalización, control de calidad, firma digital y el despacho del documento.

En la preparación del documento, se establecen los órdenes necesarios para poder digitalizarlos (escanearlos), con ello se buscaba llevarlos a un sistema en el que no se filtra información y poder custodiarlo, verificando la información y garantizando que no se hubiesen hecho modificaciones al documento, pasando después a un control de calidad en la que el contenido del documento físico corresponde a la imagen digitalizada, para posteriormente certificar digitalmente, para lo cual se necesitaba que un fedatario por medio de la firma digital, que certifique la inscripción, para finalmente remitir al área de despacho que permitirá enviar el documento inscrito en línea al usuario final; esa línea de trabajo ha permitido los avances en el año 2020 y 2021 en la tarea de la calificación registral de documentos digitalizados.

Para el Doctor Maikol Arguedas,<sup>15</sup> la digitalización de los títulos supone entender retos en la calificación registral, por ejemplo: la calificación de mérito de documentos digitales que no contienen firma digital en su origen, la ruptura del tiempo y espacio para la calificación del título, generación de una atención

---

14 La ley de Firmas Digitales y Certificados Digitales, fue promulgada por el Congreso de la República del Perú, y fue publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 28/05/2020, año XVIII, N° 7279.

15 EL Doctor Maikol Arguedas, es Asistente Registral de la Zona Registral N° IX , sede Lima. Perú.

eficiente que evite la inscripción de títulos falsificados y la digitalización de procesos que brinden oportunidad de mejora en los servicios registrales.

### **b) República Dominicana**

En República Dominicana, la transformación digital del Registro Inmobiliario ha experimentado modificaciones innovadoras, como efecto directo de la pandemia del COVID-19, tal como lo ha expresado el Doctor Jonattan Toribio Frías<sup>16</sup> en su disertación en el congreso, en la que expresó que dentro de la planificación estratégica que ha implementado su país, y que ha sido dirigida por el Consejo del Poder Judicial, se han determinado situaciones que los obligan a orientar su trabajo en una transformación digital, como es el hecho de que los usuarios esperan procesos actualizados, tener acceso a la información, el tema de la ética y formación humana y el atraso en los trámites registrales.

En el mes de marzo de dos mil diecinueve, se suspendieron en ese país los plazos administrativos y judiciales y la afectación de servicios resultó inminente; por lo que, como medidas necesarias para la continuidad de los mismos, se emiten certificados en línea, los servicios de cartografía son publicados en un geoportal,<sup>17</sup> depósito desatendido, el depósito remoto nacional, el sistema de citas para servicio presencial y las citas virtuales habilitadas para comparecencias y consultas. Con la emisión de los certificados en línea, que son los más demandados, pues constituyen un insumo en cualquier trámite hipotecario, cualquier venta u otra debida diligencia, el registro permitía acceder a la situación jurídica de los inmuebles; con los servicios de cartografía en el geoportal público, los peritos podían hacer las consultas de catastro sobre inmuebles geo-referenciados o no, y hacer trámites en línea; con el depósito desatendido, se habilitaron buzones en las afueras de la oficina registral que buscaban evitar el contacto físico, los usuarios ingresaban los datos de su trámite,

---

16 El Doctor Jonattan Toribio Frías, es Administrador del Registro Inmobiliario de la República Dominicana.

17 **GEO PORTAL:** Herramienta que brinda el servicio de visualización y consulta de información a usuarios y profesionales acerca de una determinada materia.

y el personal del registro posteriormente pasaba a esos buzones a retirar los documentos, para posteriormente inscribirlos o se hacían las observaciones que consideraban pertinentes; por medio del depósito remoto nacional, el cual era destinado para trámites presenciales, se permitió que los usuarios pudieran realizar cualquier trámite registral en cualquiera de las oficinas del registro, sin tener que avocarse a la oficina donde originalmente correspondía hacer dichas transacciones, esto era aplicable tanto para el registro como para catastro; con el sistema de citas presencial, se evitó la aglomeración de personas en las oficinas registrales y se brindó una atención personalizada a los usuarios; finalmente, con relación a las citas virtuales habilitadas para comparecencias y consultas, los registradores, directores de medida y directores nacionales, mediante el uso de las mismas plataformas virtuales utilizadas para el teletrabajo, daban audiencia a los usuarios, ya sea que existiera alguna duda en cuanto a las observaciones hechas a los trámites presentados o porque el registrador solicitara la comparecencia de los mismos para solventar algunas interrogantes o se le ampliara alguna información necesaria para determinar la procedencia de la inscripción.

Todo lo anterior ha facilitado el acceso a los usuarios e inversionistas, así como también se atendió a los usuarios corporativos, a quienes por su demanda de servicios masivos necesitaban una atención diferenciada.

El teletrabajo ha permitido, en República Dominicana, atender las demandas del sector privado y público y contribuir al desarrollo de las actividades económicas del país aún con todas las limitaciones producto de la pandemia del COVID-19.

### **c) República de Chile**

En relación a Chile, el Magíster Gerardo Carvallo<sup>18</sup> expuso el hecho de que los notarios públicos y los conservadores de bienes raíces (registradores de la propiedad) han sido puestos en una encrucijada, entre mantenerse aferrados

---

18 El Mg. Gerardo Carvallo Castillo, es Notario Público de la República de Chile.

a una rígida presencialidad física de los destinatarios de los servicios registrales o buscar la forma de transitar hacia medios telemáticos de atención remota con presencialidad virtual.

Como es sabido, los notarios y conservadores han tenido un rol importante para poder dinamizar la economía en tiempos de pandemia, por esa razón el gobierno chileno incluyó a los notarios en la prestación de servicios esenciales, que fueron prestados tomando en cuenta todos los protocolos sanitarios, partiendo del hecho de considerar que las escrituras matrices son el principal instrumento de acceso al registro inmobiliario; la tecnología ha dejado en evidencia la necesidad de la menor presencia de aquellos en el requerimiento de los servicios.

No obstante, siendo esta tecnología incipiente, ha estado presente ya en muchas de las actividades que los conservadores realizan, pero para el otorgamiento de las escrituras matrices, cuya actividad está destinada a los notarios, no puede prescindirse de la presencia real de las partes en un contrato que deba celebrarse en escritura pública, por aplicación del principio de intermediación que tiene lugar en el sistema de notariado latino, siendo así dispuesto por la Corte Suprema de Chile; por lo que, al plantear la siguiente pregunta: ¿Hasta qué punto debemos confiar en la tecnología, para la celebración de este tipo de contratos?. La respuesta puede basarse en el hecho de que, si la tecnología es una herramienta al servicio de la función notarial, si la tecnología es capaz de garantizar la certeza jurídica, de esa manera podrán observarse cambios importantes y relevantes en la legislación, pues no hay que perder de vista que según lo informan las autoridades policiales y fiscales de ese país, existe un alto número de casos en los que, por el uso de la tecnología, se cometen hechos delictivos como la clonación de voz y la suplantación de identidad mediante el rostro, lo que preocupa a los notarios de ese país, puesto que no logran encontrar en las herramientas tecnológicas esa garantía de la seguridad jurídica.



Como se dijo antes, no se permite hoy en día, el uso de la firma electrónica para las partes, solo se permite el uso de la misma para el notario y los conservadores; todavía está en discusión en el Congreso de la Nación si se permitirá o no, todo apunta a que siempre se exigirá la presencialidad de las partes para la firma de los contratos, por el grave desconocimiento de estas tecnologías, a criterio del ponente.

#### **d) República de El Salvador**

El país tuvo la participación de un representante del Centro Nacional de Registros, a través de la licenciada Mariela Funes,<sup>19</sup> quien expuso que dicho registro es el único en El Salvador creado en línea o mediante plataformas tecnológicas, y cuya solicitud de información o de inscripciones se hace a través del Sistema de Garantías Mobiliarias (SGM), y cuyo servicio es ininterrumpido durante todos los días del año y en todas las horas del día, lo que implica que puede ser consultado desde los hogares, oficinas, y aun empleando la aplicación creada por el CNR para prestar servicios de forma telemática.

Del mismo modo identificó como usuarios de dicho sistema a las instituciones financieras, oficinas legales, empresas, organizaciones internacionales y cualquier persona interesada en constituir una garantía de esa naturaleza.

Expuso que dicho servicio no se vio afectado con la pandemia por COVID-19, ya que presenta un mecanismo por medio del cual se remitirán aquellos documentos que ingresaron digitalizados (escaneados) por los usuarios, de manera automática una vez estos se encuentren inscritos, sin que ello represente un costo adicional al efectuado al inicio del trámite. Del mismo modo, presta servicios de certificación y consulta de garantías inscritas, los cuales son los únicos servicios que involucran la intervención del registrador, lo que se realiza de manera no virtual, pues las certificaciones documentadas

---

19 La Lcda. Mariela Funes es la Registradora Jefe del Registro de Garantías Mobiliarias del Centro Nacional de Registros.

tienen una utilidad probatoria determinada, no siendo admisible la misma de manera digital.

**e) Especial referencia a la ponencia de la Dra. Irene Coppola**

Se hará una especial referencia a la temática expuesta por la Dra. Coppola como representante de la Universidad de Salerno, Italia, quien disertó sobre “El testamento como instrumento de transmisión del derecho real”, y que aparentemente no tiene relación con la transformación digital que ha traído la pandemia por COVID-19 a nivel mundial en los registros públicos; sin embargo, destacamos dicha temática en relación a una obligada pregunta ¿Las personas afectadas por COVID-19 tuvieron la oportunidad de manifestar su última voluntad de disponer de sus bienes?, la respuesta parecería sencilla, ya que en la mayoría el testamento es un acto solemne que requiere de la participación de un notario y testigos, ante quienes depone el testador su expresión de voluntad sobre sus bienes para después de sus días. Empero, ante la inminencia de la muerte y el aislamiento en que se dejaron a los pacientes a quienes se les diagnosticó los síntomas de dicha enfermedad, no pudieron contar ni con el acompañamiento mínimo de un sacerdote, mucho menos sería con el de un notario y de testigos presenciales.

En Italia, donde existe una cultura hacia la testamentación, se reconoce al testamento holográfico<sup>20</sup> como el acto que tiene por objeto dar a conocer los aspectos más íntimos y ocultos de la personalidad de su autor, sin opacidad, destinado a entablar relaciones a favor de otros. Por ello, siendo que la pandemia impidió la realización de actos como el descrito –incluso privó de la presencia de familiares al acto de muerte-, a través de una reforma de ley, se posibilitó el derecho de testar para quienes habían sido prácticamente desahuciados de forma menos solemne a través de los médicos tratantes o del

---

20 El testamento holográfico es aquél que se redacta a mano y está firmado por el propio testador. En nuestro país, si bien subsiste el testamento cerrado, este requiere de otras formalidades para que tenga validez, aún y cuando el contenido del testamento haya sido escrito y firmado por el testador, tal como lo describen los arts. 1017 del Código Civil y 40 de la Ley de Notariado.

Director del Hospital, quienes estarían facultados para celebrar el acto de última voluntad del testador, pudiendo dejarse constancia de ello a través de una grabación en video que permitiera difundir la voluntad privada del otorgante, implementando con ello su efectiva utilidad práctica para los herederos de aquél.

En el caso de El Salvador, el Código Civil reconoce la figura de los testamentos privilegiados en el art. 1024 CC, identificando como representaciones de esa clase de testamento, el militar y el marítimo, indicando los motivos de procedencia para cada uno de ellos y las condiciones de implementación de los mismos. Asimilando la disertación de la Doctora Coppola al caso salvadoreño, consideramos factible que, a través de una reforma de ley, podría dársele competencia material a los médicos en Jefe de las Unidades responsables de tratar pacientes por COVID-19 para autorizar testamentos privilegiados y potenciar así el derecho a testar que tienen los pacientes afectados, pudiendo en todo caso, establecer condiciones mínimas (formato de manifestación de intenciones por ejemplo), lo que volvería más eficaz el derecho que tiene toda persona de disponer libremente sobre sus bienes antes de fallecer.

## IV. Colofón

La pandemia ha sido un acontecimiento nunca visto, pero es evidente que la misma vino a transformar el mundo de muchas formas, estableciendo una nueva normalidad no solo en cuanto a las medidas de bioseguridad que se implementan en todos los países, sino que vino a desarrollar una nueva forma de prestación de servicios que cual “gigante dormido”, ha despertado y ha puesto a repensar en las formas más efectivas y eficaces de llevar ese cambio institucional a todos los que asistieron presencial o virtualmente en el XXXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, y desarrollar los mismos en cada uno de los países, como parte directa o indirecta de los registros públicos, sea como registradores o usuarios de aquellos.

## Bibliografía

- » Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral celebrado en la ciudad de Cusco, Perú 2021.
- » Santos, Zegel Basilio, en *del servicio público documentado al servicio público digital: la tecnología al servicio de un procedimiento registral célere y una seguridad jurídica eficaz (nuevo rol de la Sunarp frente a la Ley de Gobierno Digital*. Dec. Leg. N° 1412).
- » Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Tercera edición. México, editorial Porrúa, 1992.
- » Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia definitiva **ref. 55-D-99**. El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 29 de junio de 2000,
- » La ley de Firmas Digitales y Certificados Digitales, fue promulgada por el Congreso de la República del Perú, y fue publicada en el Diario Oficial El Peruano, el 28/05/2020, año XVIII, N° 7279.