

Quo vadis en la utilización de la IA en el proceso de precalificación registral en los registros inmobiliarios y su blindaje informático

ALLEMANT QUIROZ, Pedro

Abogado de la Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX – Se/fade Lima de la SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del Perú. Fedatario Informático Juramentado del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos del Perú. Master en Derecho Civil y Comercial por la Cuatricentaria Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Introducción

La Inteligencia Artificial – IA desde hace más de tres años está de moda. Ha invadido los campos de la medicina, la ingeniería, la cultura, las letras, las artes, y el derecho no ha sido ajeno a ello. También ha repercutido en el Derecho Registral.

Definitivamente, otro fenómeno que repercutió en los registros públicos en los últimos tiempos fue la Pandemia del Covid-19 que surgió en China en diciembre de 2019 y luego se expandió a Europa y posteriormente a América Latina.

Se puede afirmar que el Covid-19 trajo un antes y un después en los

registros públicos incluidos los inmobiliarios. Nos insertó en la era de la digitalización, los servicios pasaron a realizarse integralmente en línea, la publicidad registral se automatizó, etc.

No obstante lo indicado se tuvo que recurrir a un blindaje informático en los archivos registrales digitalizados por cuanto se generó una big data incontrolable que debe ser protegida con los resguardos de seguridad informática necesarios.

El Profesor Emilio Galdós Villena⁽¹⁾ cuando se refiere a las tecnologías de la información y comunicaciones, señala que

“... Las TIC determinaron la aparición de un nuevo tipo de documento, el electrónico, donde su “existencia física, su materialidad, está conformada por una serie de datos, un conjunto de bits, o en un plano mayor de abstracción, un conjunto de códigos binarios alojados en un dispositivo de almacenamiento de datos” (Falbo y Pérez Cosentino, 2016, pp. 10-11).

Como señalan Highton y Vitale (2014), “Lo que caracteriza, en esencia, a un documento electrónico es que el mensaje, la idea, el símbolo, la fotografía, el dibujo o cualquier otro concepto que se quiera representar físicamente, se encuentre escrito o grabado en un medio magnético” (p. 124).

Lo que diferencia al documento electrónico del resto de documentos es el soporte donde se encuentra alojada la docencia, el pensamiento, el negocio jurídico: en lugar de estar en un documento físico, como el papel, lo está en una serie de datos, bits, códigos binarios, alojados en un dispositivo electrónico...”.

De otro lado, cabe destacar que el “Libro blanco sobre Inteligencia Ar-

tificial y Abogacía”⁽²⁾ del Consejo General de la Abogacía Española y el Ilustre Colegio de Abogados de Valencia señala que:

“tanto el nivel de penetración de la IA en el sector (ámbito en el que lidera Estados Unidos), como las similitudes con el enfoque español (Europa, desde luego y también Canadá, que apuesta por un equilibrio entre innovación y ética). Por lo que se refiere a Latinoamérica la adopción de sistemas de IA es todavía incipiente y menos documentada en la práctica de la abogacía, si bien este escenario se encuentra en constante evolución. Por ello, se analizará Argentina en atención a la relevancia de su emergente sistema legaltech...

Argentina es un país sugerente con unas iniciativas muy destacadas en Administración de Justicia como Prometea, el primer sistema de IA predictivo en la Justicia de Hispanoamérica, o Abogalia, un marketplace que usa IA para crear resúmenes de casos y conectar clientes con abogados. En concreto, la implantación de sistemas de IA en la abogacía argentina ha progresado en los últimos años, si bien ha comenzado a consolidarse desde 2023, con una penetración aún moderada pero en crecimiento. Este proceso se da especialmente entre despachos medianos y grandes, y en áreas vinculadas al derecho mercantil (corporativo), tributario, laboral y contencioso administrativo.

En la actualidad, el 35% de los despachos líderes en Argentina utilizan herramientas basadas en IA en sus operaciones. De ese 35%, 57% manifiesta haber experimentado una «ligera mejora» en eficiencia y 26% una «mejora significativa» tras su implementación...”.

Hacia dónde va (quo vadis) la aplicación de IA en la precalificación registral

La precalificación registral consiste en el proceso automatizado de una especie de evaluación previa de documentos y títulos para establecer su aptitud registral antes de que se inicie o genere el asiento de inscripción.

Este proceso incluye:

- Verificación de la forma y los requisitos de ley de cada título.
- Comprobación de contradicciones con los otros registros o con la data pública.
- Detección de los errores incurridos, omisiones e inconsistencias generadas, las que impiden el asiento.
- Identificación de riesgos jurídicos o técnicos.

Cómo asegurar de una forma robusta esos sistemas (lo que se denomina blindaje informático)

La IA está transformando esos procesos, tradicionalmente eran de manera manual, rutinario y estaban sujetos a las interpretaciones del ser humano, llámese autonomía registral o independencia de criterios.

Las aplicaciones actuales emergentes de la IA

a. Machine Learning y su clasificación automática

Los diversos sistemas de IA entrenados con miles de actos inscritos pueden:

Clasificar los diversos tipos de documentos (compraventas, hipotecas, poderes, etc.).

Detectar incoherencias de tipo formal rápidamente.

Predecir cierta probabilidad de algún rechazo o la comisión de algún error.

Esto acelera definitivamente los tiempos y reduce a su vez cierta carga administrativa.

b. Procesamiento del Lenguaje Natural (PLN)

Este permite que los algoritmos interpreten textos totalmente complejos como: Escrituras públicas, Contratos notariales, Certificaciones de dominio y cargas.

Así el PLN extrae entidades jurídicas de singular relevancia (nombres, fechas, gravámenes, límites) y las compara con los datos que existen en el registro.

c. Integración con bases de datos públicas y blockchain

Interoperabilidad de tipo registral-catastral: Cruzando los datos catastrales para validar superficies, linderos, medidas, direcciones y titularidades.

Blockchain para trazabilidad: Inmutabilidad incluyendo auditabilidad de cambios, permitiendo verificar quién, cuándo y cómo se consultó o modificó un expediente.

d. IA explicable y asesoría inteligente

Ahora tenemos sistemas que no solo deciden, sino que nos explican por qué se recomienda una acción, Ejemplos: “El título no cumple con ... porque falta la firma del cónyuge...”

“Existe gravamen inscrito anterior no cancelado...”. Eso es esencial para legitimidad y confianza.

Blindaje informático: seguridad, confiabilidad y ética

En la doctrina tenemos que el profesor César Landa Arroyo⁽³⁾ señala que:

“... El Estado tiene asignadas funciones que generan ingentes cantidades de información sobre diversos temas y aspectos de la vida social e, inclusive, de la persona individual, con la finalidad de promover el bienestar general, la protección y vigencia efectiva de los derechos humanos, protección de la integridad el territorio nacional, la seguridad ciudadana,

1a administración de los recursos públicos, entre otros. Al respecto, podríamos citar como ejemplos la información sobre la recaudación tributaria; la asignación de los recursos públicos para programas sociales; la ejecución de presupuestos municipales, informes o dictámenes de los órganos de asesoría de las entidades públicas; memorias de gestión; información sobre la transferencia de derechos de bienes muebles e inmuebles en registros públicos; así como información vinculada a la identidad de la persona en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil o sobre empresas en el Registro Único de Contribuyentes que administra la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria, entre otros. Esta información, que se genera usando recursos públicos, en principio se considera como pública...

(...)

... En dicho contexto, se reconoce que la información que obra en poder del Estado es en principio pública y que cualquier persona tiene libre acceso a la misma, salvo las excepciones que la propia constitución haya establecido...”

La incorporación de IA nos exige robustecer la infraestructura para así proteger la integridad de los datos y las decisiones.

Principales pilares del blindaje que debemos tener en cuenta:

a) Ciberseguridad avanzada

- Seguridad perimetral y en la nube: Firewalls, DDoS, WAF, VPNs.
- Autenticación fuerte: MFA biométrica para operadores y notarios.
- Seguridad de endpoints y redes internas.
- Monitoreo 24/7 con sistemas SIEM y detección de anomalías.
- Los datos registrales contienen información altamente sensible

sobre: Propietarios, Gravámenes incluyendo relaciones familiares.

Esto requiere:

- Cifrado en tránsito y en reposo (AES-256 o superior).
- Políticas estrictas de privacidad y minimización de datos.
- Cumplimiento de normas de protección de datos (p. ej., GDPR en Europa; normas locales en América Latina).

Es todo un reto proteger información que afecte el derecho a la intimidad cuando se presenta una solicitud de publicidad registral.

Definitivamente hay riesgos intolerables que debemos evitar. No podemos afectar derechos fundamentales reconocidos constitucionalmente y regulados por ley.

Cuando se hace de forma manual o cuando un abogado certificador o un registrador emite la publicidad registral debe de proteger esos datos que afecten el derecho a la intimidad.

El problema se presenta cuando la emisión de la publicidad registral lo hace un servidor remoto, resulta casi imposible que pueda reconocer cuál es la información protegida por ley.

En muchos países de América Latina se cuenta con legislación sobre acceso a información pública, pero dicha regulación tiene sus limitaciones y excepciones.

¿Qué salida podemos encontrar a ese problema? Creo que debe separarse y seleccionarse aquellas partidas y asientos registrales que afecten el derecho a la intimidad para que sean emitidas de forma manual protegiendo de esta manera el derecho a la intimidad del ciudadano titular de la información.

El profesor César Landa Arroyo⁽⁴⁾ es enfático al precisar que:

“... El derecho a la intimidad protege la esfera privada de la persona en su dimensión de sujeto individual y con su entorno

familiar. En algunos ordenamientos, como el norteamericano, el derecho a la intimidad o *right to privacy* se considera como el derecho a estar solo (*right to be alone*)...

(...)

... Por ello, la intimidad supone la facultad de excluir y repeler cualquier intento de acceder a aquello que queremos que permanezca fuera del conocimiento de los demás. Asimismo, implica la facultad de controlar aquellos actos o hechos íntimos que podrían ser objeto de conocimiento de terceros.

El derecho a la intimidad, en tanto permite excluir del conocimiento público hechos o actos que nos atañen personalmente, también implica que cierta información permanezca en nuestro reducto personal, especialmente aquella vinculada a nuestros quehaceres más sensibles, como asuntos de salud, antecedentes penales, orientación sexual, así como también ideas políticas o asuntos económicos...

(...)

... El derecho a la intimidad es un típico derecho subjetivo que permite, dada la reserva de un espacio para la propia persona, el libre desarrollo de su personalidad. Esto, porque cuando estamos solos podemos ser quienes realmente queremos, según nuestras propias convicciones, gustos y preferencias.

Por otro lado, la intimidad también se constituye como un principio y valor objetivo del ordenamiento, que amerita no solo su reconocimiento sino también su garantía y protección por parte del Estado, en vista de que con la intimidad se desarrolla en toda su magnitud el derecho al libre desarrollo de la personalidad.

El derecho a la intimidad tiene también una dimensión relacional, en vista de que mediante ella se sustentan derechos como el

derecho a la reserva de las convicciones políticas, filosóficas, religiosas, o de cualquier otra índole, así como guardar el secreto profesional ...”.

Para el Doctor Daniel Tarrillo Monteza⁽⁵⁾:

“... el Registrador podría cumplir con la finalidad perseguida con la solicitud de información, y que dicha finalidad sea acorde con la propia del Registro. El Registrador no tiene por qué realizar averiguaciones sobre la verdad intrínseca de la afirmación realizada sobre el interés que posee el solicitante, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal en que pueda incurrir el solicitante frente al titular y al Registro. Lo que sí hará es calificar si el motivo es acorde con la finalidad del Registro. La exigencia de expresión de interés debidamente fundamentado tiene como lógica consecuencia que el Registrador en ciertos supuestos no deba dar a conocer la totalidad del contenido del asiento registral. Se puede no tener interés para conocer nada del asiento registral o para conocer algún extremo.

Este sistema propuesto no es para nada novedoso. Esta regulación es de origen germánico, recogida por el sistema español. Fue vislumbrado desde la primitiva Ley Hipotecaria española. Así, el artículo 280 de esta norma estableció que: “Los Registradores pondrán de manifiesto los Registros en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros del oficio y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”. El actual artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria se pronuncia en prácticamente los mismos términos, lo que demuestra que ha sido un criterio hipotecario sostenido a lo largo de las reformas.

Es decir, no es desconocido por nosotros, de acuerdo a lo ya expuesto en este marco teórico, que nuestro sistema registral es una recepción del sistema español.

Desde el inicio de este sistema, la publicidad formal no se extiende en principio a todos los datos del título, sino tan sólo a la parte necesaria, a juicio del Registrador, para satisfacer el interés del solicitante ...”.

Es importante resaltar el concepto de datos sensibles, tal como lo señala el bachiller Oscar Acosta Mendoza⁽⁶⁾:

“... los datos sensibles son aquellos referidos a características físicas, morales o emocionales, hechos o circunstancias de la vida afectiva o familiar, hábitos que corresponden a la esfera más íntima u otra información análoga que se encuentre estrecha y directamente vinculada con la intimidad. Como se aprecia, prácticamente todo tipo de datos relacionados con personas naturales, desde el nombre hasta la información patrimonial u otro dato de especial sensibilidad, estarán sujetos a la protección de la Ley...”.

c) Seguridad en modelos de IA

Los modelos IA deben estar definitivamente protegidos específicamente contra:

- Los Data poisoning (contaminación de entrenamiento).
- Model inversion attacks (recuperar los datos originales).
- Adversarial attacks (inputs maliciosos que causan errores).

Medidas:

- Validación continua de los conjuntos de entrenamiento.
- Auditorías de robustez del modelo planteado.

- Arquitecturas de IA explicable (XAI).

d) Auditoría y trazabilidad permanente

Cada decisión automatizada debe quedar registrada con:

- Quién ejecutó la acción?
- Fecha, hora y versión del modelo utilizado de IA.
- Motivo legal de rechazo o de aprobación.
- Huella digital de todos los documentos.
- Esto permite revisiones judiciales o administrativas posteriores.

e) Gobernanza, ética y transparencia

- Políticas claras respecto de las decisiones automatizadas.
- Derechos de todos los ciudadanos a solicitar revisión humana.
- Transparencia en relación a cómo funciona la IA y qué datos usa.

Beneficios esperados

BENEFICIO	IMPACTO
Reducción de tiempos	Menos demoras, mayor eficiencia
Mejora de calidad de registros	Menos errores y mayor certeza jurídica
Reducción del fraude	Validaciones cruzadas más robustas
Mayor transparencia	Trazabilidad completa
Facilitación de servicios notariales	Pre-evaluaciones automáticas

Cuáles son los riesgos y desafíos?

Dependencia tecnológica - Sobrecarga de sistemas, fallos o corrupción de datos.

Falta de interpretabilidad - Modelos opacos pueden dar decisiones no explicables.

Sesgos de entrenamiento: Si el modelo aprende de errores del pasado, se pueden replicar.

Conclusiones

La IA está encaminando los registros inmobiliarios hacia:

- Procesos automatizados, rápidos y consistentes.
- Sistemas colaborativos entre notariado, catastro y registro.
- Inteligencia normativa integrada (leyes + doctrina + jurisprudencia).
- Mayor seguridad informática y protección de datos como requisito indispensable.

Pero el éxito real depende de:

- Un blindaje técnico y a su vez sólido y conforme a estándares internacionales de ciberseguridad.
- Un marco legal muy claro que regule el uso de IA para las decisiones administrativas.
- La transparencia y control humano siempre permanentes.
 - Ha sido un reto insertar a la fuerza laboral de los diversos sistemas de los registros públicos con todas las innovaciones y limitaciones existentes. Ahora debemos afrontar nuevas instituciones como el big data, la ciberseguridad, etc.
 - La información que custodian los archivos registrales no sólo debe ser protegida, especial énfasis le debemos dar a la información que al ser difundida afecte el derecho a la intimidad.
 - No se puede emitir publicidad registral de manera indiscriminada por servidores remotos, por cuanto podríamos exponer información que afecte el derecho a la intimidad, salvo que se instalen softwares especiales que pongan barreras y proteja dicha información.
 - El acceso a la información y archivos públicos son de libre ac-

ceso pero tienen limitaciones amparadas por ley. De ninguna manera se puede brindar información que afecte la intimidad personal.

- Los sistemas y administraciones de registros públicos deben ver la forma de ampliar y repotenciar sus servidores, a los efectos de poder almacenar la big data que se va generando día a día, al igual de establecer mecanismos de ciberseguridad.
- Día a día se generan millones de solicitudes de información de acuerdo a estándares internacionales de ciberseguridad que conserva el Estado de carácter sensible, siendo que debe protegerse la información protegida por el secreto bancario y reserva tributaria, por razones de seguridad nacional y las excluidas por ley.

NOTAS

1. GALDÓS VILLENA, Emilio Eduardo. La problemática del certificado de información catastral en la casuística registral". En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 122, págs. 241-263. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima, agosto de 2023. Págs. 254 y 255.
2. "LIBRO BLANCO SOBRE INTELIGENCIA ARTIFICIAL Y ABOGACÍA". Consejo General de la Abogacía Española - Ilustre Colegio de Abogados de Valencia. Valencia, 2026. Págs. 34 y 40.
3. LANDA ARROYO, César. "Los derechos fundamentales". Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Colección Lo esencial del Derecho 2. 196 págs. Lima, 2017. Pág. 65 y 66.
4. LANDA ARROYO, César. "Los derechos fundamentales". Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Colección Lo esencial del Derecho 2. 196 págs. Lima, 2017. Pág. 87 y 88.
5. TARRILLO MONTEZA, Daniel Edward. "Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad". Tesis para optar por el Grado de Magister. Pontificia Universidad Católica del Perú. 93 págs. Lima, agosto del 2013. Pág. 64 y 65.
6. ACOSTA MENDOZA, Oscar. "Alcances Jurídicos del Derecho a la Protección de Datos Personales y su colisión con el Derecho a la Intimidad, en las Sentencias del Tribunal Constitucional en los años 2015 al 2017". 145 págs. Tesis para optar el Grado Académico de: Maestro en Ciencias: Derecho, con mención en Derecho Constitucional y Tutela Jurisdiccional. Escuela de Posgrado, Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. Pág. 37.

BIBLIOGRAFÍA

- "LIBRO BLANCO SOBRE INTELIGENCIA ARTIFICIAL Y ABOGACÍA". Consejo General de la Abogacía Española - Ilustre Colegio de Abogados de Valencia. 172 págs, Valencia, 2026.
- ACOSTA MENDOZA, Oscar. "Alcances Jurídicos del Derecho a la Protección de Datos Personales y su colisión con el Derecho a la Intimidad, en las Sentencias del Tribunal Constitucional en los años 2015 al 2017". 145 págs. Tesis para optar el Grado Académico de: Maestro en Ciencias: Derecho, con mención en Derecho Constitucional y Tutela Jurisdiccional. Escuela de Posgrado, Unidad de Posgrado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa.
- GALDÓS VILLENA, Emilio Eduardo. "La problemática del certificado de información catastral en la casuística registral". En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 122, págs. 241-263. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima, agosto de 2023.
- LANDA ARROYO, César. "Los derechos fundamentales". Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Colección Lo esencial del Derecho 2. 196 págs. Lima, 2017.
- TARRILLO MONTEZA, Daniel Edward. "Publicidad Registral y Derecho a la Intimidad". Tesis para optar por el Grado de Magister. Pontificia Universidad Católica del Perú. 93 págs. Lima, agosto del 2013.