LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

# ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP - SEDE CENTRAL

# INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2021-2-0310-SCE

## SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A ZONA REGISTRAL Nº VI - SEDE PUCALLPA - UCAYALI

CALLERIA-CORONEL PORTILLO-UCAYALI

## "INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE COMPRAVENTA DE LOTES EN LA HABILITACIÓN URBANA LOS PORTALES DE UCAYALI I ETAPA"

PERÍODO

1 DE ENERO DE 2018 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

TOMO I DE II

UCAYALI - PERÚ

16 DE JULIO DE 2021

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

0729

00620212031000

000001

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

# INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.º 006-2021-2-0310-SCE

"INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE COMPRAVENTA DE LOTES EN LA HABILITACIÓN URBANA LOS PORTALES DE UCAYALI I ETAPA"

## ÍNDICE


| | DENOMINACIÓN | N.º Pág. |
|---|---|---|
| I. | ANTECEDENTES | |
| | 1. Origen | 2 |
| | 2. Objetivos | 2 |
| | 3. Materia del Control Específico y Alcance | 2 |
| | 4. De la entidad o dependencia | 3 |
| | 5. Notificación del Pliego de Hechos | 4 |
| II. | ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICAMENTE IRREGULAR | 5 |
| | 1. Calificación e inscripción de actos de disposición de lotes que integran proyecto de habilitación urbana, se realizó sin el sustento legal, generando trato diferenciado y afectando la seguridad jurídica en el tráfico comercial. | |
| III. | ARGUMENTOS JURÍDICOS | 29 |
| IV. | IDENTIFICACIÓN DE PERSONA INVOLUCRADA EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS IRREGULARES | 29 |
| V. | CONCLUSIÓN | 30 |
| VI. | RECOMENDACIONES | 31 |
| VII. | APÉNDICES | 32 |


Órgano de Control Institucional - SUNARP

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.° 006-2021-2-0310-SCE

"INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE COMPRAVENTA DE LOTES EN LA HABILITACIÓN URBANA LOS PORTALES DE UCAYALI I ETAPA"

## I. ANTECEDENTES

### 1. Origen.

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa - en adelante la Entidad, corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control de 2021 del Órgano de Control Institucional de la Sede Central de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0310-2021-001, acreditado mediante oficio n.° 074-2021-SUNARP/OCI de 4 de mayo de 2021, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", y su modificatoria aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 269-2019-CG y la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021.

### 2. Objetivos.

**Objetivo general:**

Determinar que el procedimiento registral aplicado a la calificación de los títulos cuyos actos comprendieron la recepción de obras de habilitación urbana "Los Portales de Ucayali I etapa" y sus actos de disposición de lotes que integran dicha habilitación urbana, extendidas en el Registro de Predios, se hayan calificado conforme a la normativa jurídica registral.

### 3. Materia del control específico y alcance.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tiene como misión inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predictible y eficiente; en este contexto, la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa es un órgano desconcentrado, que goza de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley n.° 26366[1] y en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante ROF, aprobado por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS[2] de 14 de octubre de 2013.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

[1] Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.

[2] De acuerdo con el ROF, la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa tiene por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las oficinas registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente.

La materia a examinar comprendió la revisión y análisis de la documentación que sustenta las inscripciones de los asientos registrales irregularmente extendidos en las partidas registrales n.°s 11001942, 11148954, 11164652, 11164653, 11164669, 11168661, 11168662, 11169688, 11171245, 11171246, 11173684, 11173685, 11173800, 11173801, 11174018 y 11174035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, que comprende el proyecto de habilitación urbana progresiva "Los Portales de Ucayali – I Etapa", del predio denominado Fundo Santa Bárbara, ubicado en el distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo

**Alcance:**

El servicio de control específico comprende el período de 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2020, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa a los hechos con evidencias de irregularidad.

**4. De la entidad o dependencia.**

**De la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa.**

La Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quien a su vez pertenece al Sector Justicia[3] en el nivel de gobierno nacional, que goza de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la citada Ley n.° 26366 y en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante ROF, aprobado por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS de 14 de octubre de 2013.

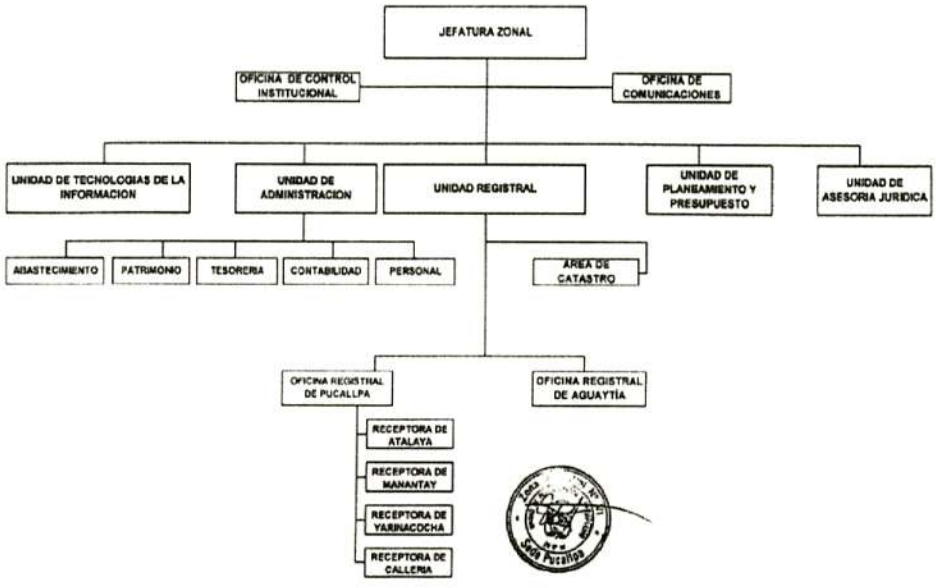
De acuerdo con el ROF, la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa tiene por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las oficinas registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa:

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

[3] Ley n.° 26366, Ley que crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.

**IMAGEN n.° 1**
**ESTRUCTURA ORGANICA DE LA ZONA REGISTRAL N.° VI – SEDE PUCALLPA**




**Fuente:** Manual de Organización y Funciones de Zonas Registrales, aprobada mediante Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005.

## 5. Notificación del Pliego de Hechos.

En aplicación del numeral 7.31 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 273-2014-CG y sus modificatorias, y la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada con Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021, se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a la persona comprendida en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formule sus comentarios o aclaraciones.

En el presente caso no fue posible realizar la notificación electrónica y se ha optado por la comunicación personal a través de medios físicos; habiéndose cumplido con la notificación del Pliego de Hechos que se indica en el **Apéndice n.° 11**, se adjunta la razón fundamentada y conformidad respectiva.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

## II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICAMENTE IRREGULAR.

- **CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE DISPOSICIÓN DE LOTES QUE INTEGRAN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA, SE REALIZÓ SIN EL SUSTENTO LEGAL, GENERANDO TRATO DIFERENCIADO Y AFECTANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL.**

De la revisión selectiva de los actos inscritos correspondientes a la habilitación urbana del predio denominado Fundo Santa Bárbara, ubicado en el distrito de Yarinacocha, Provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali extendida en la partida n.° 11001942 **(Apéndice n.° 4)**, en adelante la Partida Matriz, se aprecia que durante los años 2018, 2019 y 2020, la abogada Jackelin Sofía Jalck Vásquez, en su condición de registradora pública (e), calificó actos de compraventa e independización[4], contenidos en once (11) títulos contraviniendo la normativa jurídica registral, evidenciándose que en el desempeño de sus funciones procedió a inscribir los citados actos jurídicos a favor de particulares, en quince (15) partidas[5] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa **(Apéndice n.° 5)** de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa. Dichas partidas fueron extendidas a pesar que los títulos que sustentaban su inscripción adolecían de defecto insubsanable que afectaban la validez de su contenido; lo cual permitió encuadrar figuras legales que no correspondían al procedimiento registral, afectando así la legitimidad y seguridad jurídica en el tráfico comercial que brinda el Registro, conforme se detalla:

La registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, en el ejercicio de su función calificadora estaba en la obligación de actuar en los términos y los límites establecidos en las normas registrales, por lo tanto, debía - entre otros - confrontar la adecuación de cada uno de los títulos a su cargo con los asientos de inscripción de la partida matriz donde consta la inscripción del proyecto de la Habilitación Urbana Progresiva "Los Portales de Ucayali – I Etapa"; conforme se aprecia en el *asiento B00006*.

Nótese que el acto inscrito en el *asiento B00006* se fundamenta en la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003, en cuyo tenor expresamente se establece que el titular de dominio del predio (señor Alberto Muñoz Guzmán) no cuenta con autorización para celebrar compraventas garantizadas de los lotes que conforman el citado proyecto de habilitación urbana, según consta en el *título archivado n.° 2003-00001055* de 1 de abril de 2003 **(Apéndice n.° 6)**.

Por lo tanto, respecto a la compraventa de los lotes que constituyen el proyecto de la habilitación urbana se evidencia de los antecedentes registrales que a la fecha de la calificación de los títulos a cargo de la registradora pública (e), no contaba con la libre disponibilidad de los lotes, conforme lo dispuso la autoridad administrativa competente.

En adición a lo indicado, se evidencia que la registradora pública (e) igualmente soslayó que, en la partida matriz no consta inscrita la recepción de obras u otro asiento que modifique o conceda la autorización de la venta garantizada de los lotes, a fin de proceder a la evaluación registral correspondiente.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

[4] Al respecto, se advierte que la registradora pública (e) denegó correctamente la inscripción de dos (2) títulos, cuya rogatoria y contenido eran similares a las de los otros once (11) títulos comprendidos en los hechos irregulares.

[5] Partidas n.°s 11148954, 11164652, 11164653, 11164669, 11168661, 11168662, 11169688, 11171245, 11171246, 11173684, 11173685, 11173800, 11173801, 11174018 y 11174035.

Asimismo, se evidencia que la registradora pública (e) no solo soslayó lo antes descrito, sino que además se advierte que en las solicitudes de inscripción se rogó tres (3) actos: compraventa, independización y recepción de obras; sin embargo, procedió a calificar solos dos (2) actos, compraventa e independización, los cuales, a pesar de adolecer de defecto insubsanable, procedió a inscribirlos, omitiendo evaluar el tercer acto: la recepción de obras, conllevando con su accionar a encuadrar figuras legales que no correspondían al debido procedimiento registral.

Respecto al acto de recepción de obras cabe mencionar que no consta, en el procedimiento registral de los títulos en cuestión, la formulación de desistimiento de la rogatoria, situación jurídica que no fue considerada por la registradora pública (e), eludiendo este acto expresamente solicitado.

En este contexto, se evidencia que la abogada Jackelin Sofía Jalck Vásquez en su condición de registradora pública (e), intervino en la calificación registral de once (11) títulos[6] **(Apéndice n.° 7)**, en donde contravino la normativa jurídica registral, evidenciándose que procedió a inscribir los citados actos jurídicos, aperturando quince (15) partidas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, las cuales fueron extendidas a favor de particulares, a pesar que los títulos que sustentaban su inscripción adolecían de defecto insubsanable que afectaban la validez de su contenido, incumpliendo verificar las formalidades propias del título y los obstáculos que emanaban de la partida directamente vinculada a aquél; generando trato diferenciado e inseguridad jurídica en el tráfico comercial, conforme se detalla a continuación:

1. **INSCRIPCIONES DURANTE EL PERIODO 2018:**

**1.1. Título n.° 2018-164839**

**Incumplimiento de la legalidad y del tracto sucesivo**

El Título n.° 2018-164839 fue presentado el 22 de enero de 2018, en cuya rogatoria el presentante solicitó la inscripción del acto de compraventa, conforme consta en el formulario de solicitud de inscripción; al que se adjuntó el parte notarial de la escritura pública trescientos cuarenta y siete de 25 de mayo de 2006 expedido por el notario público, Fernando Rubén Inga Cáceres.

Al respecto, en el desempeño de sus funciones, la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez asumió competencia en la calificación del título n.° 2018-164839, cuyo resultado permitió extender en el asiento B00167 de la partida matriz, una anotación marginal de independización, y aperturó la partida n.° 11148954, en la cual inscribió los actos de compraventa e independización del lote materia de venta, de manera definitiva, conforme consta en los asientos G0001 y C0001 del Lote 1 Mz. 7 con un área de 300 m2, a favor del señor Walter Flavio Romero Quispe.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

[6] Nótese que la aludida funcionaria pública denegó correctamente la inscripción de otros dos (02) títulos; en donde uno de ellos, su rogatoria y documentación sustentante era similar al contenido de los títulos en los que sí extendió los actos rogados.

La registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, en la calificación practicada al título indicado, emitió durante el procedimiento registral, una esquela de liquidación, la cual únicamente corresponde a los derechos registrales, evidenciando con su accionar que, en el ejercicio de su función calificadora, no tuvo en cuenta los antecedentes registrales relacionados a la partida matriz, como es el caso del asiento B00006 en el cual se encuentra la anotación del proyecto de habilitación urbana, que fue extendido en mérito al título archivado n.º 00001055-2003; dicho título archivado contiene la Resolución de Alcaldía n.° 177 de 31 de marzo de 2003, la cual mediante su artículo primero, aprueba el proyecto de la habilitación urbana indicada y en su artículo tercero estableció la siguiente prohibición: *"...no están autorizados para vender o celebrar contrato de venta que está garantizado por los inmuebles que conforman la Habilitación Urbana Progresiva "Los Portales de Ucayali – I Etapa", cuyo proyecto se aprueba."*; por otro lado, se advertía que el proyecto de la habitación urbana submateria, no contaba con recepción de obras a la fecha de la calificación del título n.° 2018-164839.

Entonces, en la calificación registral se soslayó el principio de legalidad, al no haberse tenido en cuenta los antecedentes registrales, que permitían establecer de manera indubitable, que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido; toda vez que, el titular de dominio del predio matriz (propietario), señor Alberto Muñoz Guzmán, no contaba con autorización para celebrar compraventas garantizadas de los lotes que conforman la habilitación urbana mencionada; consecuentemente, la calificación registral se efectuó de forma irregular al no haber encausado su evaluación en el alcance de los procedimientos y formalidades a los que está obligada como registradora pública.

Al respecto, también se ha inobservado el principio de tracto sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso no consta en la partida matriz la recepción de obras ni la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Legitimación irregular de asientos registrales**

Sumado a la manifiesta omisión por parte de la registradora pública (e), en el ejercicio de su función calificadora, se evidencia un comportamiento contrario a la normativa jurídica registral, puesto que, si bien basta la aprobación del proyecto en las habilitaciones urbanas progresivas, para obtener la inscripción de los lotes respectivos y generar la apertura de las partidas de independización correspondientes, éstas se efectuarán como anotaciones preventivas, es decir, inscripciones de carácter provisional y transitorio (no hay recepción de obras); por lo tanto, al tener esta condición no es posible realizar inscripciones posteriores en la partida independizada con carácter provisional puesto que, no resultan procedentes las inscripciones sustentadas en anotaciones preventivas.

Sin embargo, en el presente caso, al no haberse consignado la condición de provisional en la partida independizada n.° 11148954, el predio fue materia de otra compraventa según se aprecia en su asiento C00002, en virtud del título n.° 2018-1416012 de 22 de junio de 2018; dicho evento hizo que, el Registro

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

publicite información inexacta al consignar mediante asientos registrales la naturaleza del predio como urbano, cuando, no se ha acreditado que previamente se encuentre inscrita la recepción de obras de la habilitación urbana mencionada; más aún, si se evidencia de los antecedentes registrales, los cuales sustentaron la inscripción del proyecto de la habilitación urbana, que la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP no autorizaba la venta garantizada de los lotes.

En consecuencia, el actuar de la citada registradora pública (e) generó que se extienda en la Partida Matriz, el asiento B00167, con la anotación marginal de independización; y se aperture la partida n.° 11148954, donde inscribió el acto de independización del lote materia de venta, con carácter definitivo, conforme consta en los asientos G0001 y C0001, conllevando indebidamente a que dichos asientos se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, a favor del titular registral, señor Walter Flavio Romero Quispe; lo cual era de conocimiento de la registradora pública.

Por lo tanto, la calificación se efectuó de forma irregular al no haber encausado su evaluación en el alcance de los procedimientos y formalidades a los que está obligada como registradora pública; situación que se evidencia entre otros, al haber soslayado el principio registral de tracto sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso no consta inscrita en la partida matriz la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

## 2. INSCRIPCIONES DURANTE EL PERIODO 2019

### 2.1. Título n.° 2019-02263271

**Legitimación irregular e incumplimiento al tracto sucesivo**

El título n.° 2019-02263271 fue presentado el 23 de setiembre de 2019, en cuyo formato de solicitud de inscripción de título se peticionó la inscripción de los actos de compraventa y recepción de obras, adjuntándose el parte notarial de la escritura pública 571 de 11 de mayo de 2019 emitido por el notario público, Fernando Rubén Inga Cáceres.

Cabe indicar que el 30 de setiembre de 2019, el asistente registral Rommy Alanya Gomez realizó el proyecto de la anotación de tacha sustantiva del título, bajo el siguiente texto:

> "Acto rogado: compra venta y recepción de obra. *"No se registra el presente por cuanto de la revisión de los antecedentes registrales se ha podido advertir que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali – I Etapa, inscrita en la partida n.° 11001942, NO CUENTA CON RECEPCIÒN DE OBRAS, asimismo revisado el título archivado n.° 1055-2003 que diera mérito a la inscripción de la citada habilitación, se tiene la Res. 177 de fecha 31/03/2013, (con la cual se aprueba el proyecto) donde se indica en su art. tercero que NO autoriza a celebrar contratos de ventas de los inmuebles que conforman el proyecto de la habilitación…".*

Sin embargo, dicho proyecto de anotación de tacha, no fue acogido por la registradora pública (e), Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien, en el ejercicio de sus funciones, emitió la esquela de liquidación de los actos de compraventa e

Órgano de Control Institucional · SUNARP ·

independización del Lote 10 Mz. 1, el 4 de octubre de 2019, sin mediar otro tipo de pronunciamiento en cuanto a los aspectos jurídicos contenidos en los antecedentes registrales de la partida matriz, los cuales permitían establecer, que la Resolución de Alcaldía n.° 177 de 31 de marzo de 2003, contenida en el título archivado n.° 2003-1055, disponía expresamente en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación; así como, se podía determinar que la habilitación urbana submateria no contaba con recepción de obras, a la fecha de la calificación del título en cuestión.

Por lo tanto, se evidencia que, adicionalmente a los antecedentes registrales, los cuales estaba en la obligación funcional de revisar en el desempeño de sus labores, tuvo en el apoyo del asistente registral, información que reafirma que el título en calificación adolecía de defectos insubsanables.

Consecuentemente, se advierte que en la calificación registral se actuó contrariamente al ordenamiento jurídico registral, a pesar que en su condición de registradora pública (e) tenía la obligación verificar el cumplimiento de los procedimientos legalmente establecidos para la procedencia o no de los actos jurídicos rogados al Registro, y no así, soslayar los antecedentes registrales, los cuales permitían establecer de manera indubitable que el titulo adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido; de lo cual también se desprende que, el titular de dominio del predio matriz (propietario) señor Alberto Muñoz Guzmán no contaba con autorización para celebrar compraventas garantizadas de los lotes que conforman la habilitación urbana indicada.

En consecuencia, el actuar de la citada registradora pública (e) permitió que, en la partida matriz, se extienda el asiento B00164, la anotación marginal de independización; y se aperture la partida n.° 11164669, en la cual se inscribió el acto de compraventa, en el asiento C00001, a favor de Jessica Paola Álvarez Sales.

Asimismo, se advierte que al aperturar la partida independizada, la registradora pública (e) denominó al predio "*Inscripción de Registro de Predios Jr. Jerusalén Mz. 1 Lote 10 Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa*", no obstante; el predio independizado corresponde al "*lote terreno número diez (10) de la manzana número uno (1) del Jr. Calleria de la Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa*", y no así "*Jr. Jerusalén*", sobre lo cual, no se acredita documento que sustente dicho cambio.

Por lo expuesto, la calificación efectuada por la registradora pública (e) permitió que en la oficina Registral de Pucallpa se inscriba mediante los asientos registrales, la anotación marginal de independización en la partida matriz, y los actos de independización y compraventa del Lote 10 Mz.1 inscrito en la partida n.° 11164669, aun cuando el título submateria de evaluación no reúne los presupuestos legales para su acogida en el Registro, además de haberse generado el cambio de la denominación del predio sin sustento técnico; lo cual ha conllevado indebidamente a que dichos asientos registrales se presuman exactos y válidos, en favor de la titular registral Jessica Paola Álvarez Sales, bajo el amparo del Principio de Legitimación.

Órgano de Control Institucional SUNARP

En consecuencia, se han incumplido en la calificación, los procedimientos y exigencias legales establecidas para que se incorporen los actos rogados al Registro, al advertirse que la registradora publica (e) soslayó lo regulado en el principio registral de tracto sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta en la partida matriz la recepción de obras o la modificación de la referida Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP, que autorice la venta garantizada de los lotes conformantes del proyecto de habilitación de urbana.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales y trato diferenciado**

Cabe resaltar que, este evento presenta mayor relevancia, pues en la partida independizada n.° 11164669, el Registro publicita la naturaleza del predio como urbano, cuando el citado lote forma parte de un proyecto de habilitación urbana, el cual no cuenta con recepción de obras, ni tampoco con la autorización de venta garantizada de lotes conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP; generando inexactitud en el contenido de los asientos registrales de la citada partida independizada.

Por otro lado, en la evaluación del título n.° 02263271 de 23 de setiembre de 2019, como se señaló líneas arriba, la registradora pública (e) tuvo el apoyo de un asistente registral, el cual realizó la proyección de la anotación de tacha sustantiva del título en cuestión; además tuvo conocimiento de los argumentos que sustentan la tacha sustantiva del título n.° 01139421 de 15 de mayo de 2019 expedido por la registradora pública Diana Fiorella Torres Pezo; el cual, se encuentra vinculado a la partida matriz y está referido a los actos de compraventa y recepción de obras, el cual, fue adjuntado por el concepto de "devolución" de los derechos registrales abonados en este último título. Esta situación permite establecer que, la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez contaba con suficiente información para efectuar una calificación debida en el marco legal correspondiente.

No obstante, con la inscripción del título n.° 2019-02263271, no solo contravino el ordenamiento jurídico registral; sino también, se advierte un trato diferenciado, en relación a la calificación registral de otros títulos, como el título n.° 2019-1496035 de 25 de junio de 2019, que también evaluó la citada registradora pública (e) y cuya rogatoria comprendió la solicitud de inscripción de los actos de compraventa, independización y recepción de obras; al respecto, el 8 de julio de 2019 la referida registradora pública (e) procedió a emitir la anotación de tacha sustantiva de los actos de compraventa y recepción de obras, fundamentando su pronunciamiento bajo el siguiente texto:

> *"...no se registra el presente título por cuanto de la revisión de los antecedentes registrales se ha podido advertir que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali - I Etapa inscrita en la partida n.° 11001942 NO CUENTA CON RECEPCIÓN DE OBRAS, asimismo revisado el título archivado 1055-2003 que diera mérito a la inscripción de la citada habilitación urbana, se tiene la Res. 177 de fecha 31/3/2003 (con la cual se aprueba el proyecto) donde se indican en su art. tercero que NO autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación."*

Órgano de Control Institucional - SUNARP

**Actos no calificados**

Con el título n.° 2019-02263271 de 23 de setiembre de 2019, según el formato de solicitud de inscripción (rubro 4) de título, además del acto de compraventa, también se peticionó la inscripción del acto de recepción de obras; sin embargo, la registradora pública (e), no se pronunció al respecto, más aún si, la definición que la ley brinda de la calificación registral pone en manifiesto que el Registrador Público debe realizar la evaluación integral del título.

**2.2. Título n.° 2019-2263272**

**Incumplimiento del tracto sucesivo y la legalidad**

El título n.° 2019-2263272 fue presentado el 23 de setiembre de 2019, mediante el cual se solicitó la inscripción de los actos de dos (2) compraventas, dos (2) independizaciones y dos (2) recepción de obras, conforme consta en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública ochocientos ocho de 18 de junio de 2019 expedido por el notario público, Fernando Rubén Inga Cáceres.

Cabe precisar que, el 30 de setiembre de 2019, el asistente registral José Junior Guardia en el ejercicio de sus funciones de precalificación proyectó la anotación de tacha sustantiva del referido título, bajo el siguiente argumento: "... *Que habiendo revisado los antecedentes registrales se advierte que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali – I Etapa, inscrita en la partida n.° 11001942, NO CUENTA CON RECEPCIÒN DE OBRAS, asimismo revisado el título archivado n.° 1055-2003-MPCP de fecha 31/03/2013, donde se indica en su artículo 3º que NO autoriza a celebrar contratos de ventas de los inmuebles que conforman el proyecto de la habilitación...*"

Lo descrito en el párrafo precedente evidencia que adicionalmente a los antecedentes registrales, los cuales, la registradora pública (e) estaba en la obligación funcional de revisar, en el desempeño de sus labores, tuvo en el apoyo del asistente registral, información que reafirma que el título en calificación adolecía de defectos insubsanables.

Sin embargo, dicho proyecto de anotación de tacha, no fue acogido por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien en el desempeño de sus funciones efectuó una evaluación positiva de los actos de compraventa e independización de los Lotes 17 y 18 Mz. 14, respectivamente, el 10 de octubre de 2019, sin mediar pronunciamiento en cuanto a los aspectos jurídicos registrales contenidos en los antecedentes registrales de la partida matriz, los cuales, conforme ya se determinó, permitían establecer que, no se encuentra autorizada la celebración de contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana; a lo cual cabe añadir, que la habitación urbana submateria no contaba con recepción de obras, a la fecha de la calificación del título.

De lo que se desprende que, el titular de dominio del predio matriz (propietario) señor Alberto Muñoz Guzmán, no contaba con autorización para celebrar compraventas garantizadas de los lotes que conforman la habilitación urbana indicada; más aún, a la fecha del procedimiento registral, la habitación urbana submateria no contaba con recepción de obras, situaciones legales que constituían obstáculos para la procedencia de la inscripción registral del citado título n.° 2019-2263272.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

En consecuencia, en su desempeño funcional, la registradora pública (e) soslayó el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Trato diferenciado**

Cabe agregar que, la registradora pública (e) tuvo a la vista la anotación de tacha sustantiva del referido título n.° 1496035 del 18 de junio de 2019, en la evaluación efectuada al título n.° 2263272 de 23 de setiembre de 2019 al formar parte de este, el cual se habría adjuntado para ser incluido como pago de los derechos registrales abonados en el titulo tachado; lo que permite establecer que se contaba con información suficiente para una debida evaluación registral.

No obstante, al inscribir el título n.° 2019-02263272 no solo incumplió el ordenamiento jurídico registral, sino que también, dicho actuar es contradictorio a su pronunciamiento recaído en la calificación del título n.° 2019-1496035 de 25 de junio de 2019, el cual, como ya se indicó en los párrafos precedentes, fue materia de tacha sustantiva por la misma registradora pública (e); es decir que, a diferencia de lo ocurrido con el título n.° 2019-1496035, con oportunidad de la calificación del título n.° 2019-02263272, se soslayaron los antecedentes registrales conformados por el título archivado n.° 1055-2003, el cual contenía la Resolución de Alcaldía n.° 177 de 31 de marzo de 2003, la cual disponía expresamente en su artículo tercero que no se autoriza celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales y legitimación Irregular**

El actuar de la citada registradora pública (e) generó que se extienda en la partida matriz, en los asientos B00163 y B00164, las anotaciones marginales de independización, y se aperturen las partidas n.°s 11164652 y 11164653, en las cuales, se inscribieron los actos de anotación preventiva, y en sus asientos C00002 respectivos, los actos de compraventa a favor del señor Rudy Ernesto Tapia Ruiz.

Asimismo, debemos indicar que se advierte que al extender las partidas independizadas, denominó al predio *"Inscripción de Registro de Predios Jr. Babilonia Mz. 14 Lote 17, Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa"*, y *"Inscripción de Registro de Predios Jr. Babilonia Mz. 14 Lote 18, Habilitación Urbana Progresiva Los Portales de Ucayali – I Etapa"*, no obstante, dicha descripción *"Jr. Babilonia"*, no guarda relación con lo descrito en el parte notarial contenido en el título.

Por lo expuesto, la calificación a cargo de la registradora pública (e) permitió que en la Oficina Registral de Pucallpa, se extienda la anotación marginal de independización en la partida matriz, y los actos de independización y compraventa de los Lotes 17 y 18 Mz.14 respectivamente, se inscriban en las partidas n.°s 11164652 y 11164653, aun cuando el título submateria de evaluación no reunía los presupuestos legales para su acogida en el Registro; conllevando a

Órgano de Control Institucional SUNARP

que dichos asientos registrales se presuman exactos y válidos, al amparo del Principio de Legitimación, a favor del titular registral Rudy Ernesto Tapia Ruiz.

Cabe resaltar que este evento presenta mayor incidencia, toda vez que el Registro, mediante las partidas independizadas n.°s 11164652 y 11164653, publicita la naturaleza de los predios como urbanos, cuando, conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP, no se encuentra autorizada la venta garantizada de los lotes conformantes del proyecto de habilitación urbana.

**Actos no calificados**

Asimismo, se evidencia que en la solicitud de inscripción además de dos (2) compraventas y dos (2) independizaciones, se solicitó la inscripción de dos (2) recepciones de obras; no obstante, la registradora pública (e) no se pronunció al respecto, más aún si, la definición que la ley brinda de la calificación registral pone en manifiesto que el Registrador Público debe realizar la evaluación integral del título.

**Distribución no aleatoria**

De otro lado, debemos indicar que el presente título fue presentado el mismo día y hora que el título n.° 02263271, siendo que los mismos fueron distribuidos por el sistema de información registral - SIR a las secciones Inmueble I y II, las cuales fueron calificadas por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez; de lo que, se puede advertir que calificación practicada por la registradora indicada no se realizó bajos los criterios aleatorios de la distribución de los títulos.

## 3. INSCRIPCIONES DURANTE EL PERIODO 2020

### TÍTULOS INSCRITOS

### 3.1. Título n.° 2020-00483585

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° **2020-00483585** fue presentado el 21 de febrero de 2020, por el cual se solicitó la inscripción de dos (2) independizaciones, dos (2) compraventas y dos (2) recepciones de obras del predio inscrito en la partida n.° 11001942 del Registro de Predios, conforme se advierte en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública doscientos treinta y ocho, otorgada ante el notario público, Fernando Rubén Inga Cáceres el 20 de febrero de 2020.

El citado título estuvo a cargo de la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien, en el desempeño de sus funciones, procedió a la calificación de los actos de independización y compraventa de los Lotes 11 y 12 Mz. 2 que forman parte del predio matriz, extendido en la partida n.° 11001942 del Registro de Predios.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

De la revisión, se aprecia que el 28 de febrero de 2020 se procedió a la inscripción de los actos de independización y compraventa, extendiéndose las partidas n.°s 11168661 y 11168662 en el Registro de Predios, sin considerar que de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida matriz y de los antecedentes registrales, se puede establecer de manera indubitable que el titulo adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición de lotes; teniendo en cuenta que, de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana en la partida matriz, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Consecuentemente, la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez extendió inscripciones realizadas en virtud a una calificación contraria al ordenamiento jurídico registral, al que estaba obligada funcionalmente a cumplir y del cual tenía conocimiento; no obstante, con su actuar propició una inscripción a favor de Fidencio Esteban Trujillo y esposa; soslayando el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que este evento presenta mayor incidencia, toda vez que mediante las partidas independizadas n.°s 11168661 y 11168662, el Registro publicita la naturaleza de los predios como urbano cuando el titular de predio matriz, el señor Alberto Muñoz Guzmán, no cuenta con autorización de venta garantizada de los lotes conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

Consecuentemente, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en las partidas independizadas, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor de los titulares registrales Fidencio Esteban Trujillo y esposa.

**Actos no calificados**

Asimismo, debemos señalar que, a pesar de rogarse en la solicitud de inscripción (rubro 4) del título en cuestión, los dos (2) actos de recepción de obras, éstos no fueron objeto de pronunciamiento por parte de la registradora pública (e); más aún si, la definición que la ley brinda de la calificación registral pone en manifiesto que el Registrador Público debe realizar la evaluación integral del título.

Órgano de Control Institucional · SUNARP ·

### 3.2. Título n.° 2020-00740236

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° **2020-00740236** fue presentado el 22 de junio de 2020, mediante el cual, se solicitó la inscripción de los actos de compraventa, independización y recepción de obras, conforme consta en la solicitud de inscripción; a la cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa con el número doscientos cincuenta expedida, por el notario público Fernando Rubén Inga Cáceres, de 24 de febrero de 2020.

El presente título fue asignado a la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez quien en el desempeño de sus funciones procedió a la calificación de los actos de independización y compraventa del Lote 5 Mz. 2 – A, que conforma el predio matriz extendido en la partida n.° 11001942 del Registro de Predios.

Durante la calificación registral se evidencia que se procedió a emitir la esquela de liquidación de los actos de anotación marginal, independización y compraventa el 23 de junio de 2020, lo que, luego de ser abonado, generó la inscripción de los citados actos en el asiento B0166 de la partida matriz y en los asientos G0001 y C0001 de independización (anotación preventiva) y compraventa del lote con un área de 552m² en la partida n.° 11169688 del Registro de Predios a favor de la señora Justina Arbi García.

Con relación a la calificación debemos señalar que el actuar de la registradora pública (e) evidencia un desempeño contrario al ordenamiento jurídico registral, al advertirse que de la revisión de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales, se permitía establecer de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición del lote; teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Consecuentemente, la registradora pública (e) soslayó el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que, este evento tiene la mayor relevancia, toda vez que, mediante la partida independizada n.° 11169688, el Registro publicita la naturaleza del predio como urbano cuando el titular de dominio de predio matriz no cuenta con autorización de venta garantizada de los lotes conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

En consecuencia, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en la partida independizada, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor de la titular registral Justina Arbi García.

### 3.3. Título n.° 2020-01057037

**Actos no calificados**

El título n.° **2020-01057037** fue presentado el 5 de agosto de 2020, con el cual se solicitó la inscripción de dos (2) compraventas, dos (2) independizaciones y dos (2) recepciones de obra de los Lotes 7 y 8 Mz. 3 comprendidos en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa número quinientos cincuenta y cuatro, expedido por el notario Fernando Rubén Inga Cáceres, el 1 de agosto de 2020.

De la revisión al procedimiento registral se evidencia que la citada registradora pública (e) Jackelin Sofia Jalck Vásquez emitió la esquela de observación el 7 de agosto de 2020, bajo el siguiente fundamento "*Del instrumento público presentado se advierte que los linderos consignados para la manzana 3 del lote 7 y lote 8 no coinciden con los datos que* ***obran en nuestra base gráfica*** *y título archivado (antecedentes registrales), por lo que a efectos de proceder a calificación del presente título y* ***brindar una adecuada publicidad****, deberá presentar escritura pública aclaratoria consignando linderos correctos, conforme consta inscrito en esta oficina Registral.*" (Lo resultado es nuestro).

A la situación antes descrita debemos señalar que la fundamentación expuesta por la registradora pública (e) respecto a que "*no coinciden, con los datos que obran en nuestra base gráfica*" no guarda relación con las actividades realizadas en el procedimiento registral, toda vez que el presente título no ha sido objeto de pase al área de Catastro ni tampoco de evaluación técnica catastral, que sustente dicha afirmación, ello considerando que el área competente sobre la información de la base gráfica corresponde al área de Catastro y no así al registrador público.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

No obstante, debemos resaltar que lo observado respecto a la base gráfica, si hubiera correspondido si la registradora pública (e) hubiera calificado debidamente todos los actos rogados, entiéndase la recepción de obras, por lo que se tendría que haber derivado el título al área de Catastro, para su evaluación técnica catastral; lo cual, no ocurrió en el presente caso, toda vez que los actos evaluados en el presente título, entiéndase la compraventa e independización, no están sujetos a la citada evaluación técnica catastral; por lo tanto, la fundamentación expuesta en la esquela de observación no tiene correspondencia con tales actos, teniendo en cuenta que estos dos fueron los únicamente calificados por la registradora pública (e).

Debemos señalar que, el comportamiento de la registradora pública (e) durante el procedimiento registral permite advertir adicionalmente a lo expuesto, que habría actuado de forma injustificada al soslayar que, en la solicitud de inscripción de título, rubro 4, se consignó entre otros actos rogados, la recepción de obras, lo cual no fue objeto de pronunciamiento, más aún si, la definición que la ley brinda

de la calificación registral pone en manifiesto que el Registrador Público debe realizar la evaluación integral del título.

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

La registradora pública (e) extiende el 22 de setiembre de 2020, la anotación marginal preventiva en el asiento B0167 de la partida matriz, generando las partidas n.°s 11171245 y 11171246 (de manera preventiva), en las cuales, constan entre otros, las anotaciones de las compraventas en su asiento C00001, a favor del señor Omar Braulio Luchine Condor, sin considerar que, de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales, se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de la habilitación urbana, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Se soslaya el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que este evento presenta mayor incidencia, toda vez que el Registro mediante las partidas independizadas n.°s 11171245 y 11171246, publicita la naturaleza del predio como urbano cuando el titular de dominio del predio matriz no cuenta con autorización de venta garantizada de los lotes, conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

Consecuentemente, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en las partidas independizadas, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor del titular registral Omar Braulio Luchine Condor.

### 3.4. Título n.º 2020-02064627

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° 2020-02064627 fue presentado el 11 de noviembre de 2020, con el cual se solicitó la inscripción del acto de compraventa e independización de los Lotes 5 y 6 Mz. 3 comprendidos en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa número novecientos setentinueve, expedido por el notario Fernando Rubén Inga Cáceres, el 27 de octubre de 2020.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

Al respecto, dicho título estuvo a cargo de la referida registradora pública (e), quien extendió la anotación marginal preventiva de independización B00172 en la partida matriz de los Lotes 5 y 6 Mz. 3 y generó las partidas n.°s 11173684 y 11173685 (de manera preventiva), en las cuales, constan entre otros, la anotación de la compraventa en su asiento C00001, sin considerar que de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana, en la partida matriz, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Cabe resaltar que este evento presenta mayor incidencia, toda vez que mediante las partidas independizadas n.°s 11173684 y 11173685, el Registro publicitó actos que carecen de legitimidad; dado que, el titular del predio matriz no cuenta con autorización de venta garantizada, lo cual sí fue considerado en la anotación de tacha realizada por el asistente registral, bajo el siguiente fundamento: "*No se registra el presente título por cuanto de la revisión de los antecedentes registrales se advierte que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali – I Etapa, inscrita en la partida n.° 11001942, NO CUENTA CON RECEPCIÒN DE OBRAS, asimismo revisado el título archivado n.° 1055-2003-MPCP de fecha 31/04/2013, (con el cual se aprecia el proyecto) donde se indica en su art. tercero que NO autoriza a celebrar contratos de ventas de los inmuebles que conforman el proyecto de la habilitación…*".

Consecuentemente, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en las partidas independizadas, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor del titular registral Renato Ernesto Bustos Valverde; soslayando el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

### 3.5. Título 2020-02064629

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° 2020-02064629 fue presentado el 11 de noviembre de 2020, ante la Oficina Registral de Pucallpa, con el cual se solicitó la inscripción del acto de compraventa e independización del Lote 15 Mz 1, comprendido en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa número mil cuarenticuatro, expedido por el notario Fernando Rubén Inga Cáceres, el 7 de noviembre de 2020.

Al respecto, la calificación del referido título fue realizada por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien extendió la anotación marginal preventiva de independización en el asiento B00174 de la partida matriz del lote 15 Mz. 1, y aperturó la partida n.° 11173801 (de manera preventiva) en la cual constan, entre otros, la inscripción del acto de compraventa en el asiento C0001.

Los citados actos fueron inscritos el 15 de diciembre de 2020, por la citada registradora pública (e), quien no tuvo en cuenta que de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana, en la partida matriz, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Cabe señalar que, el 18 de noviembre de 2020 el asistente registral Arturo Yupari Paredes proyectó en la etapa de precalificación la anotación de tacha del título, bajo el siguiente fundamento "*No se registra el presente título por cuanto de la revisión de los antecedentes registrales se ha podido advertir que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali – I Etapa, inscrita en la partida n.° 11001942, NO CUENTA CON RECEPCIÒN DE OBRAS, asimismo revisado el título archivado n.° 1055-2003, que diera merito a la inscripción de la citada habilitación, se tiene la Res177 de fecha 31/03/2013 (con el cual se aprecia el proyecto) donde se indica en su art. tercero que NO autoriza a celebrar contratos de ventas de los inmuebles que conforman el proyecto de la habilitación...*"; no obstante, se evidencia que la registradora pública (e) no formuló observación alguna, pese a lo advertido por asistente registral.

Consecuentemente, la registradora pública (e) soslayó el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.




**Distribución no aleatoria**

Asimismo, respecto a la calificación positiva, debemos indicar que el presente título fue ingresado el mismo día y hora de presentación que el *título* n.° 02064627, siendo el caso que ambos fueron evaluados por la citada registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, de lo que se puede advertir que la calificación practicada por la citada registradora no se realizó bajos los criterios aleatorios en la distribución de los títulos.

### 3.6. Título n.° 2020-02203973

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° 2020-2203973 fue presentado el 24 de noviembre de 2020, con el cual se solicitó la inscripción del acto de compraventa e independización del Lote 6 Mz 5, comprendido en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa número mil noventitres, expedido por el notario Fernando Rubén Inga Cáceres, el 14 de noviembre de 2020.

Dicho título fue calificado por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien procedió a extender la anotación marginal preventiva de independización en el asiento B00173 de la partida matriz del lote 6 Mz. 5, y generó la partida n.° 11173800 (de manera preventiva) en la cual constan, entre otros, la inscripción del acto de compraventa en el asiento C0001.

Cabe señalar que la registradora pública (e) soslayó que, de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales, se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Consecuentemente, la registradora pública (e) soslayó el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que este evento tiene la mayor relevancia, toda vez que, mediante la partida independizada n.° 11173800, el Registro publicita actos que carecen de legitimidad; dado que, el titular del predio matriz Alberto Muñoz Guzmán no cuenta con autorización de venta garantizada de los lotes, conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

En consecuencia, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en la partida independizada, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor del titular registral Piero Arce Jesús y esposa.

De otro lado, debemos indicar que el presente título n.° 02203973, presentado el 24 de noviembre de 2020 e inscrito el 22 de diciembre de 2020 a las 14:21 horas; y el título n.° 02064627, ingresado el 11 de noviembre 2020, fue inscrito también el 22 de diciembre de 2020 a las 14:43, ambas vinculadas a la partida matriz, lo que evidenciaría que en la extensión de los asientos de inscripción la registradora pública (e) no tuvo en cuenta el estricto orden de presentación de los respectivos títulos.

### 3.7. Título n.° 2020-02299473

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° 2020-02299473 fue presentado el 2 de diciembre de 2020, con el cual se solicitó la inscripción de los actos de compraventa e independización del Lote 22 Mz 14, comprendido en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de

Órgano de Control Institucional - SUNARP

compraventa e independización número 227, expedido por el notario público Rubén Vargas Ugarte, el 13 de octubre de 2020.

Dicho título fue calificado por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quién extendió la anotación marginal preventiva de independización en el asiento B00176 de la partida matriz del lote 22 Mz. 14, y generó la partida n.° 11174035 (de manera preventiva) en la cual constan, entre otros, la inscripción del acto de compraventa en el asiento C0001.

El 28 de diciembre de 2020 a las 15:2, la registradora pública (e) extendió la citada inscripción, soslayando que, de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales, se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana, en la partida matriz, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su articulo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

Consecuentemente, la registradora pública (e) soslayó el Principio de Tracto Sucesivo, en el extremo que ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión; siendo que, en el presente caso, no consta inscrita en la partida matriz, la recepción de obras o la modificación de la Resolución de Alcaldía que autorice la venta garantizada.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que este evento presenta mayor incidencia, toda vez que el Registro mediante la partida independizada n.° 11174035, publicita actos que carecerían de legitimidad; dado que, el citado lote no cuenta con autorización de venta garantizada conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

Consecuentemente, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en la partida independizada, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor del titular registral Josefa Luz Carpio Iglesias.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

### 3.8. Título n.º 2020-02474401

**Incumplimiento del tracto sucesivo**

El título n.° 2020-02474401 fue presentado el 18 de diciembre de 2020, con el cual se solicitó la inscripción de los actos de compraventa, independización y recepción de obras, del predio que obra inscrito en la Partida n.° 11001942 del Registro de Predios, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción, al cual, se adjuntó el parte notarial de la escritura pública de compraventa e independización número quinientos cincuenta y dos, expedido por el notario público, Fernando Rubén Inga Cáceres, el 31 de julio de 2020.

En mérito a dicho título, la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, extendió la anotación marginal preventiva de independización en el asiento B00175 de la partida matriz del lote 8 Mz. 1, y generó la partida 11174035 (de manera preventiva) en la cual constan, entre otros actos, la inscripción del acto de compraventa en el asiento C0001.

En el procedimiento registral dicha registradora pública (e) soslayó que, de la confrontación de la adecuación del título con los asientos de inscripción de la partida registral y de los antecedentes registrales, se establecía de manera indubitable que el título adolecía de defecto insubsanable que afectaba la validez de su contenido en cuanto a la libre disposición de los lotes; ello teniendo en cuenta que de la verificación del título archivado n.° 2003-00001055 de 1 de abril de 2003 que dio mérito a la inscripción del proyecto de habilitación urbana, en la partida matriz, se aprecia que la citada Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana.

**Inexactitudes en el contenido de los asientos registrales**

Cabe resaltar que este evento tiene la mayor relevancia, toda vez que el Registro mediante la partida independizada n.° 11174035, publicita actos que carecerían de legitimidad; dado que, el citado lote no cuenta con autorización de venta garantizada conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP.

Consecuentemente, el actual de la registradora pública (e) conllevó a que los asientos extendidos indebidamente en la partida independizada, se presuman exactos y válidos, bajo el amparo del Principio de Legitimación, en favor del titular registral Josefa Luz Carpio Iglesias.

Organo de Control Institucional SUNARP

## TÍTULOS TACHADOS CORRECTAMENTE

### 3.9. Título n.° 2020-01057041

**Actos no calificados**

El título n.° 2020-01057041 fue presentado el 5 de agosto de 2020, con el cual se solicitó la inscripción de los actos de compraventa, independización y recepción de obra, el cual fue calificado por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez; quien el 12 de agosto de 2020 emitió la esquela de observación bajo el siguiente fundamento:

> *"Del instrumento público presentado se advierte que los linderos consignados para la manzana 1 del lote 8 no coinciden con los datos que* ***obran en nuestra base gráfica*** *y título archivado; por lo que a efectos de proceder a calificación del presente título y* ***brindar una adecuada publicidad****, deberá presentar escritura pública aclaratoria consignando linderos correctos, conforme consta inscrito en esta oficina Registral."* (Lo resaltado es nuestro).

A la situación antes descrita debemos señalar que la fundamentación expuesta por la registradora pública (e) respecto a que *"no coinciden, con los datos que obran en nuestra base gráfica"* no guarda relación con las actividades realizadas en el procedimiento registral, toda vez que, el presente título no habría sido objeto de pase al área de Catastro ni tampoco de evaluación técnica catastral, que sustente dicha afirmación, ello considerando que el área competente sobre la información gráfica corresponde al área de Catastro y no así al registrador público.

En cuanto a los defectos advertidos por la registradora pública (e), debemos señalar que no fueron subsanados, por lo que el 8 de octubre de 2020 se procedió a la emitir la anotación de tacha.

**Distribución no aleatoria**

Cabe indicar que los títulos n.°s 01057037 y 01057041 fueron presentados el mismo día y hora, siendo distribuidos a las secciones registrales I y II, por el sistema de información registral SIR; siendo que ambos casos fueron atendidos por la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez; de lo que, se advierte que la calificación practicada por la citada registradora pública (e) indicada no se realizó bajos los criterios aleatorios en la distribución de los títulos.

### 3.10. Título n.º 2020-01589599

**Trato diferenciado**

El título n.° 2020-01589599 fue presentado el 29 de setiembre de 2020, en cuya rogatoria se solicitó la inscripción de dos (2) compraventas, dos (2) independizaciones y dos (2) recepciones de obras de los lotes 8 y 9 Mz. 8 comprendidos en el predio matriz, conforme se aprecia en la solicitud de inscripción.

El 2 de octubre de 2020 se extendió la anotación de tacha sustantiva de los actos de independización, compraventa y recepción de obras, por parte de la citada registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, en el cual se argumenta que los citados lotes ya habían sido independizados, así como, se dejó constancia que *"*Sin perjuicio de la indicada, se aclara que la Habilitación Urbana Los Portales de Ucayali Primera Etapa no cuenta con recepción de obras"*, lo cual, permite advertir que a esa fecha la registradora pública (e) como parte de sus labor funcional determinó que el predio matriz no contaba con recepción de obras, lo que, no fue observado en la calificación de otros títulos que estuvieron a su cargo con anterioridad.

Al respecto, en los títulos que fueron inscritos no se hizo mención u observación alguna sobre la Resolución de Alcaldía n.° 177-2003-MPCP de 31 de marzo de 2003 que dispuso en su artículo tercero que no se autoriza a celebrar contratos de venta de los inmuebles que conforman el proyecto de habilitación urbana, así como no tomo en cuenta que no se encontraba inscrita la recepción de obras en la partida matriz; por el contrario, en los títulos en los que se realizó la tacha sustantiva, se pronunció en relación a todos los actos contenidos en la solicitud de inscripción, como es el caso de la recepción de obras.

Órgano de Control Institucional SUNARP

Consecuentemente, el actuar de la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, deja entrever que en la evaluación registral de los títulos sobre actos de disposición referida al proyecto de habilitación urbana, realizó indebidamente un tratamiento distinto a los títulos inscritos y tachados, siendo que, en ambos casos se calificó a los mismos actos vinculados a la partida matriz.

Los hechos descritos incumplen lo dispuesto en las siguientes normas jurídicas registrales:

- Ley n.° 26878 que aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas, promulgada el 19 noviembre de 1997.
  (...)
  *Artículo 4°.- El procedimiento simplificado constará de dos etapas. La Aprobación de la habilitación y la Recepción de obras finales. Las Municipalidades podrán contratar los servicios de terceros para la evaluación de los expedientes técnico legales previstos en la presente Ley y en su Reglamento.*

  1. *Para obtener la aprobación de la habilitación se deberá presentar:*

     *a.- Título de Propiedad Registrado.*
     *b.- Plano de ubicación.*
     *c.- Plano de lotización y Memoria Descriptiva, en concordancia con los planos urbanos aprobados por la Municipalidad Provincial.*
     *d.- Certificado de zonificación y vías otorgado por la Municipalidad Provincial, que será extendido a sola solicitud del interesado.*
     *e.- Factibilidad de servicios de agua y alcantarillado y de energía eléctrica otorgado por las empresas o entidades prestadoras de dichos servicios.*
     *f.- Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.*

  *La aprobación que podrá contener la autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas y para celebrar contratos de venta garantizada, se obtendrá automáticamente si en un plazo de sesenta (60) días útiles de presentada la solicitud la Municipalidad no emitiera resolución. Transcurrido dicho plazo o emitida la resolución aprobatoria se solicitará la inscripción de la habilitación en el Registro Predial Urbano o en el Registro de Propiedad Inmueble, según corresponda. Dicha inscripción da mérito para la inscripción de los lotes individuales que integran el plano de lotización.*

  2. *Para la Recepción de obras finales se deberá presentar:*
     *a.- Una Comunicación escrita a la Municipalidad informando de la conclusión de obras, que será suscrita por el representante de la organización y el profesional responsable de las mismas, acompañando copias de las cartas de conformidad de obra, emitidas por las empresas o entidades prestadoras de los servicios públicos.*
     *b.- Declaración jurada suscrita por las personas antes indicadas, señalando que las obras han sido ejecutadas y culminadas cumpliendo con las normas técnicas vigentes.*
     *c.- Copia del Plano de Replanteo de las obras de pavimentación y de ornamentación de parques, cuando corresponda.*

     *Una vez cumplido este trámite queda concluido el procedimiento de habilitación urbana.*

- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado con resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 26-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012.
  *(...)*

  *V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD*

  *Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.*

Órgano de Control Institucional - SUNARP

*La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.*

*La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*

*VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO*

*Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.*
*(...)*

*Artículo 7.- Definición.*

*Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.*

*También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.*
*(...)*

*Artículo 31.- Definición.*

*La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.*

*Artículo 32.- Alcances de la calificación.*

*El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:*

*a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;*

*b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.*

*c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;*

Órgano de Control Institucional - SUNARP

*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;*

*e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;*

*f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;*
(...)

*El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.*

*En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.*
(...)

- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN de 3 de mayo de 2013.

*Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada*

*La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.*

*Artículo 40.- Inscripción de la recepción de obras*

*La inscripción de la recepción de obras se hará en mérito a los siguientes documentos:*

*a) Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, correspondiente a la recepción de obras;*
*b) Resolución de recepción de obras de la habilitación urbana;*
*c) Plano de replanteo de trazado y lotización y memoria descriptiva, salvo que el proyecto aprobado no hubiera sufrido modificaciones y no se hubiera anotado preventivamente el proyecto de habilitación urbana, en cuyo caso se presentarán el plano de trazado y lotización y la memoria descriptiva presentados para la obtención de la licencia de habilitación urbana;*
*d) Plano de ubicación y localización presentado para la obtención de la licencia de habilitación urbana, salvo que el proyecto de habilitación urbana se hubiera anotado preventivamente;*
*e) documento privado suscrito por el profesional responsable con certificación de firmas que contenga la valorización de las obras de habilitación urbana, salvo que dicha valorización se encuentre contenida en la memoria descriptiva.*

*Estos documentos deberán estar debidamente sellados por la municipalidad respectiva.*

*Artículo 41.- Contenido del asiento de recepción de obras*

*El asiento de inscripción de la recepción de las obras de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13, según corresponda, los siguientes datos:*

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

*a) Número y fecha de la resolución municipal que aprueba la recepción de las obras. Cuando hubiese operado el silencio administrativo positivo se indicará la fecha de presentación ante la municipalidad del expediente que contiene la solicitud de recepción de obras.*

*b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes.*

*Al inscribir la recepción de obras, el Registrador, procederá a independizar los lotes que conforman la habilitación urbana, si no se hubieran independizado con anterioridad, siendo de aplicación las reglas previstas en los párrafos segundo y tercero del artículo 38.*
*(...)*

*Artículo 49.- Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana*

*Para inscribir la transferencia de propiedad y demás actos de disposición de los lotes que integran una habilitación urbana, previamente debe inscribirse la recepción de obras, salvo que en la resolución que aprueba dicha habilitación se establezca la libre disponibilidad sin requerirse la recepción de obras conforme a la normativa vigente.*

- Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 22 de enero de 2019.

*Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo*

1. *El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:*

1.5. *Principio de imparcialidad. Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.*

Los hechos expuestos han permitido que se extiendan sin sustento legal asientos de inscripción en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Pucallpa, a favor de particulares, generando trato diferenciado e inseguridad jurídica en el tráfico comercial.

La situación identificada se generó porque la servidora pública actuó con un interés a favor de los particulares con las inscripciones efectuadas, permitiendo que actos jurídicos sometidos a su competencia funcional de calificación, sean incorporados a los Registros Públicos, sin que reúnan los requisitos establecidos para su inscripción registral, omitiendo el cumplimiento de las funciones propias de su cargo.

**Comentario de la persona comprendida en los hechos específicos presuntamente irregulares**

La persona comprendida en los hechos presentó sus comentarios o aclaraciones, los cuales fueron documentados, conforme al **Apéndice n.° 8**, del Informe de Control Específico.

**Evaluación de los comentarios o aclaraciones de la persona comprendida en los hechos.**

Se ha efectuado la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, concluyendo que no se desvirtúan los hechos notificados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación forma parte del **Apéndice n.° 8** del Informe de Control Específico, tal como se detalla a continuación:

- **Jackelin Sofía Jalck Vásquez**, identificada con DNI n.° 43473694, registradora pública (e) de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, durante el periodo de 2 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018, en mérito a la resolución jefatural n.° 196-2017/Z.R.No.VI-SP-JEF de 29 de diciembre de 2017; durante el periodo de 1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019, en mérito a la resolución jefatural n.° 117-2018-SUNARP/Z.R.No.VI-SP-JEF de 31 de diciembre de 2018; y, durante el periodo de encargatura de 2 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2020, en mérito a la resolución jefatural n.° 001-2020/Z.R.No.VI-SP-JEF de 2 de enero de 2020; a quien se le comunicó el Pliego de Hechos mediante la Cédula de Comunicación n.° 001-2021-SUNARP/OCI-SCE-VI de 16 de junio de 2021, y mediante Descargo a la cédula de comunicación N°001-2001-SUNARP/OCI –SCE-VI, presentó sus comentarios el 22 de junio de 2021.

- El resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 8** del presente Informe de Control Específico es el siguiente:

  Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la señora **Jalck Vásquez, Jackelin Sofía**, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa y penal.

**Relación de causalidad**

La registradora pública (e) **Jalck Vásquez, Jackelin Sofía**, en el ejercicio de sus competencias funcionales, admitió y calificó actos de compraventa e independización, contenidos en once (11) títulos, evidenciándose que, procedió a inscribir los actos jurídicos y aperturó quince (15) partidas independizadas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, a pesar que dichos títulos adolecían de defecto insubsanable que afectaban la validez de su contenido, no cumplían con las formalidades propias del título, además de evidenciarse obstáculos que emanaban de la partida matriz, generando con su actuar un trato diferenciado e inseguridad jurídica en el tráfico comercial.

**Deber incumplido**

En el desempeño de su función calificadora, la registradora pública (e) incumplió lo establecido en los artículos V. Principio de Legalidad, VI. Principio de Tracto Sucesivo del Título Preliminar, 7° Definición, 31° Definición, y 32° Alcances de la Calificación, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado con resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, referidos a la calificación registral.

Asimismo, no observó lo establecido en los artículos 40° Inscripción de la recepción de obras, 41° Contenido del asiento de recepción de obras, y 49° Inscripción de actos de

Órgano de Control Institucional - SUNARP

disposición de lotes que integran una habilitación urbana, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN de 3 de mayo de 2013.

Además, incumplió lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley n.° 26878 que aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas de 19 de noviembre de 1997 (vigente en mérito a lo dispuesto en la sétima disposición final del Decreto Legislativo n.° 006-2017, Ley que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones).

En igual sentido, inobservó el numeral 1.1 Principio de legalidad del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece: *"Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas"*.

Tampoco no cumplió lo dispuesto en los literales a) y c) del artículo 16° de la Ley Marco del Empleo Público, aprobada por Ley n.° 28175 de 18 de febrero de 2004, en el sentido que, todo empleado público se encuentra sujeto a: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"* y *"Salvaguardar los intereses del Estado (...)"*; respectivamente; encontrándose incurso en el alcance del artículo 19° de la anteriormente señalada Ley n.° 28175, que indica: *"Los empleados públicos son responsables civil, penal o administrativamente por el incumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público"*.

## III. ARGUMENTOS JURÍDICOS.

**Señalamiento de presuntas responsabilidades.**

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional, no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad: "*Calificación e inscripción de actos de disposición de lotes que integran proyecto de habilitación urbana, se realizó sin el sustento legal, generando trato diferenciado y afectando la seguridad jurídica en el tráfico comercial*" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Especifico.

Asimismo, los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la Irregularidad: "*Calificación e inscripción de actos de disposición de lotes que integran proyecto de habilitación urbana, se realizó sin el sustento legal, generando trato diferenciado y afectando la seguridad jurídica en el tráfico comercial*" están desarrollados en el **Apéndice n.° 3** del Informe de Control Especifico.

## IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONA INVOLUCRADA EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES.

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, la responsable por los hechos irregulares está identificada en el **Apéndice n.° 1.**

## V. CONCLUSIÓN

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, se formula la conclusión siguiente:

1. Que, la registradora pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, en el ejercicio de sus funciones, calificó los actos de compraventa e independización contenidos en once (11) títulos, procediendo a inscribir los indicados actos jurídicos y aperturar quince (15) partidas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, a favor de particulares, a pesar que dichos títulos adolecían de defecto insubsanable que afectaban la validez de su contenido, así como no cumplían con las formalidades propias del título, además de acreditarse la existencia de obstáculos que emanaban de la partida matriz n.° 11001942, generando trato diferenciado e inseguridad jurídica en el tráfico comercial.

   Los hechos descritos contravienen lo establecido en los artículos V. Principio de Legalidad, VI. Principio de Tracto Sucesivo y VII. Principio de Fe Pública Registral del Título Preliminar, 7° Definición, 31° Definición, y 32° Alcances de la Calificación, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado con resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, referidos a la calificación registral.

   Asimismo, no observó lo establecido en los artículos 40° Inscripción de la recepción de obras, 41° Contenido del asiento de recepción de obras, y 49° Inscripción de actos de disposición de lotes que integran una habilitación urbana, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN de 3 de mayo de 2013; así como incumplió lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley n.° 26878 que aprobó la Ley General de Habilitaciones Urbanas de 19 de noviembre de 1997 (vigente en mérito a lo dispuesto en la sétima disposición final del Decreto Legislativo n.° 006-2017, Ley que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones).

   Los hechos expuestos han permitido que se extiendan sin sustento legal asientos de inscripción en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Pucallpa, a favor de particulares, generando trato diferenciado e inseguridad jurídica en el tráfico comercial.

   La situación expuesta se generó porque la servidora pública actuó con un interés de favorecer a los titulares registrales, al permitir que actos jurídicos sometidos a su competencia funcional de calificación, sean incorporados a los Registros Públicos, sin que reúnan los requisitos establecidos para su inscripción registral, omitiendo el cumplimiento de las funciones propias de su cargo.

   **(Irregularidad n.º 1)**

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

## VI. RECOMENDACIONES.

Al Jefe de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa:

1. Disponer a la instancia pertinente el inicio de las acciones administrativas para el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de la servidora pública de la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, comprendida en los hechos irregulares "*Calificación e inscripción de actos de disposición de lotes que integran proyecto de habilitación urbana, se realizó sin el sustento legal, generando trato diferenciado y afectando la seguridad jurídica en el tráfico comercial*" del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.

   **(Conclusión n.° 1)**

2. Poner en conocimiento del Órgano de Defensa Jurídica Institucional, encargado de los asuntos judiciales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de que inicie las acciones legales contra la servidora pública, comprendida en los hechos con evidencias de irregularidad del presente Informe de Control Específico.

   **(Conclusión n.° 1)**

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

## VII. APÉNDICES.

| | |
|---|---|
| Apéndice n.º 1: | Relación de persona comprendida en la irregularidad. |
| Apéndice n.º 2: | Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional en los hechos específicos irregulares. |
| Apéndice n.º 3: | Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal en los hechos específicos irregulares. |
| Apéndice n.º 4: | Copia certificada de la partida registral n.° 11001942. |
| Apéndice n.º 5: | Relación y copia certificada de las partidas registrales que la registradora pública (e) tuvo en cuenta en la calificación registral. |
| Apéndice n.º 6: | Copia certificada del título n.° 2003-00001055. |
| Apéndice n.º 7: | Relación y copia certificada de los títulos calificados por la registradora pública (e). |
| Apéndice n.º 8: | Copia fedateada de la Cédula de comunicación, copia fedateada de los comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la irregularidad, y la evaluación de comentarios o aclaraciones, elaborada por la comisión de control. |
| Apéndice n.º 9: | Copia simple del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 012-2013-JUS - ROF de SUNARP. |
| Apéndice n.º 10: | Copia simple del Manual de Organización y Funciones de las Zonas Registrales, aprobado mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n. ° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, modificado por resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 338-2008-SUNARP/SN de 23 de diciembre de 2008; por resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 364-2009-SUNARP/SN de 13 de noviembre de 2009; y, por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 241-2014-SUNARP/SN de 26 de setiembre de 2014. |
| Apéndice n.° 11: | Hoja Informativa n.º 019 -2021-SUNARP/OCI. "Notificación personal de pliego de hechos mediante medios físicos". |

Santiago de Surco, 16 de julio de 2021.

**JESÚS ANTONIO YAURI SHASHEVA**
Jefe de Comisión de Control
**Órgano de Control Institucional**
**SUNARP – SEDE CENTRAL**

**JESÚS ANTONIO YAURI SHASHEVA**
Abogado de Comisión de Control
**Órgano de Control Institucional**
**SUNARP – SEDE CENTRAL**

**NEPTALÍ REY DAMIÁN ROBLES**
Supervisor de Comisión de Control
**Órgano de Control Institucional**
**SUNARP – SEDE CENTRAL**

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Órgano de Control Institucional

**SILVIA NEYRA TORRES**
Jefa del Órgano de Control Institucional
**SUNARP – SEDE CENTRAL**

# APÉNDICE N.º 1:
# RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD.



## APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2021-2-0310

## RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

| N° | Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° (1) | Cargo Desempeñado (2) | Período de Gestión (3) | | Condición de vínculo laboral o contractual (4) | Casilla Electrónica (5) | Dirección domiciliaria (6) | Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal (7) | Administrativa funcional | |
| | | | | | [dd/mm/aaaa] | [dd/mm/aaaa] | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad |
| 1 | CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE DISPOSICIÓN DE LOTES QUE INTEGRAN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA, SE REALIZÓ SIN EL SUSTENTO LEGAL, GENERANDO TRATO DIFERENCIADO Y AFECTANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL. | Jackelin Sofía Jalck Vásquez | 43473694 | Registradora Pública (e)<br>Registradora Pública (e)<br>Registradora Pública (e) | 02/01/2018<br>01/01/2019<br>02/01/2020 | 31/12/2018<br>31/12/2019<br>31/12/2020 | CAP | No | Jr. Zavala n.° 371, 2° Piso - Pucallpa, Coronel Portillo, Ucayali. | | X | | X |

000035



Órgano de Control Institucional - SUNARP

(1) En caso de extranjeros indicar número del carnet de extranjería.
(2) Es el cargo desempeñado en el momento de los hechos específicos irregulares.
(3) Es el período de gestión vinculado a los hechos específicos irregulares, en día, mes y año.
(4) Precisar la condición de vínculo laboral o contractual con la entidad o dependencia, ejemplo: CAP, CAS, entre otros.
(5) Indicar la casilla electrónica asignada por la Contraloría a donde se le comunicó el Pliego de Hechos. De ser el caso, indicar si el funcionario o servidor creó la casilla electrónica pero no la activó.
(6) Solo en caso se haya realizado la notificación personal a través de medios físicos, indicar el Jirón, Calle, Avenida, Block, Urbanización, Zona, Asentamiento Humano, Número, Manzana, Lote/Distrito/Provincia/Región.
(7) Cuando se ha identificado presunta responsabilidad penal a alguna autoridad que cuenta con prerrogativa de antejuicio político, se incorpora una nota al pie del cuadro efectuando esta precisión.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Órgano de Control Institucional

000036

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

# CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

| | | |
|---|---|---|
| **DOCUMENTO** | : | EXPEDIENTE N° 006-2021-2-0310-SCE |
| **EMISOR** | : | SILVIA NEYRA TORRES - JEFE DE OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP - SEDE CENTRAL - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL |
| **DESTINATARIO** | : | TEOFILO MEZA TAIPE |
| **ENTIDAD SUJETA A CONTROL** | : | ZONA REGISTRAL N°VI- SEDE PUCALLPA |

---

Sumilla:

Me dirijo a usted con la finalidad de remitirle el Informe de Control Específico n.° 006-2021-2-0310-SCE y sus respectivos apéndices que constan de dos (2) tomos con setecientos setenta y un (771) folios, con el propósito que, en su calidad de Titular de la entidad examinada, disponga las acciones necesarias para la implementación de las recomendaciones consignadas en dicho informe, las cuales deben ser comunicadas a este Órgano de Control Institucional.

Atentamente,

SILVIA NEYRA TORRES
Jefa del Órgano de Control Institucional
SUNARP - SEDE CENTRAL

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20192055416**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000001-2021-CG/0310
2. Tomo I. Informe n.° 006-2021-2-0310-SCE
3. Tomo II. Informe n.° 006-2021-2-0310-SCE

**NOTIFICADOR** : SILVIA NEYRA TORRES - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP - SEDE CENTRAL - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **YY8VBRU**