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° 012-2021-2-0310-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A ZONA REGISTRAL Nº I - SEDE PIURA

PIURA-PIURA-PIURA

"ACTO DE INMATRICULACIÓN DE PREDIO DENOMINADO LA ESPERANZA"

PERÍODO
15 DE ENERO DE 2016 AL 30 DE MARZO DE 2016

TOMO I DE I

PIURA - PERÚ
22 DE OCTUBRE DE 2021

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

0729

0122021203100 0

000001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.º 012-2021-2-0310-SCE

" ACTO DE INMATRICULACIÓN DE PREDIO DENOMINADO LA ESPERANZA "

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 ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR	4
	1. Inscripción de un predio con un área mayor a 439 hectáreas se habría realizado sin el sustento legal, afectando los derechos de propiedad del Estado y vulnerando la seguridad jurídica en el tráfico comercial.	
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	10
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONA INVOLUCRADA EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	11
V.	CONCLUSIÓN	12
VI.	RECOMENDACIONES	12
VII.	APÉNDICES	13

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.º 012-2021-2-0310-SCE

"ACTO DE INMATRICULACIÓN DE PREDIO DENOMINADO LA ESPERANZA"

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N.º I – Sede Piura - 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.º 2-0310-2021-004, iniciado mediante oficio n.º 123-2021-SUNARP/OCI de 15 de setiembre de 2021, en el marco de lo previsto en 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, y su modificatoria aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 140-2021-CG de 24 de junio de 2021.

2. Objetivo

Determinar si el procedimiento registral del acto de inmatriculación del predio denominado "La Esperanza Sector Loma del Mar y Luna – Congora Miguel Checa", extendido en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Sullana, se ha efectuado conforme a la normativa jurídica registral.

3. Materia de Control Específico y Alcance

Materia de Control Específico

La materia de control específico comprendió la revisión y análisis del procedimiento registral de inmatriculación de un predio inscrito en la Oficina Registral de Sullana en la Zona Registral N.° I – Sede Piura; dicha inmatriculación tuvo lugar el 15 de enero de 2016 con la presentación de la solicitud de inscripción del título n.° 387, en virtud del cual, el funcionario público competente extendió el 18 de marzo de 2016 en el Registro de Predios el acto precitado en la partida registral n.° 11077766, vinculado al predio denominado: "La Esperanza Sector Loma del Mar y Luna – Congora Miguel Checa", constituido por una extensión superficial de 439.00 hectáreas y 7 331,29 m2, sito en las pampas de Congora, del distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana y departamento de Piura.

Alcance

El servicio de control específico comprende el período de 15 de enero de 2016 al 30 de marzo de 2016, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa a los hechos con evidencias de irregularidad.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

4. De la entidad o dependencia

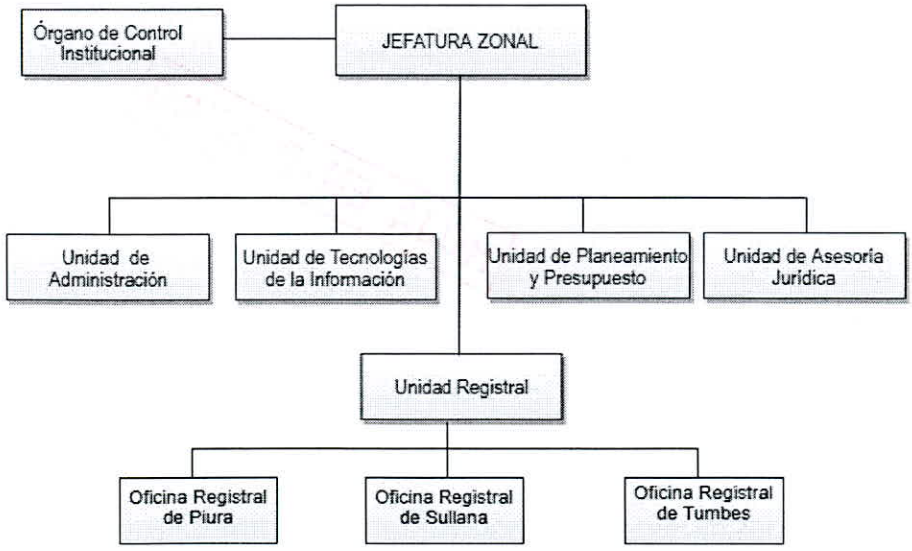
De la Zona Registral N.° I – Sede Piura

La Zona Registral N.° I – Sede Piura es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quien a su vez pertenece al Sector Justicia[1] 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.° I – Sede Piura 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.° I – Sede Piura:

IMAGEN n.° 1
ESTRUCTURA ORGANICA DE LA ZONA REGISTRAL N.° I – SEDE PIURA



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.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

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

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.º 273-2014-CG y sus modificatorias, y la Directiva n.º 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 y su modificatoria aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 140-2021-CG de 24 de junio de 2021, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría 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.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

INSCRIPCIÓN DE UN PREDIO CON UN ÁREA MAYOR A 439 HECTÁREAS SE REALIZÓ SIN EL SUSTENTO LEGAL, AFECTANDO LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO Y VULNERANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL

En el Registro de Predios de la oficina registral de Sullana de la Zona Registral N.° I – Sede Piura, se evidencia que la servidora pública Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira, en su calidad de Registradora Pública, inscribió indebidamente el acto de inmatriculación[2] de un predio de naturaleza eriaza a favor de particulares; advirtiéndose, para tal efecto, que en el ejercicio de su función calificadora condujo el procedimiento registral bajo un marco legal que corresponde a un predio rural, cuando no existía documentación que acreditara que el predio a inmatricular tenía tal naturaleza; por el contrario, es evidenciable que se trataba de un predio de condición eriaza de propiedad del Estado.

El 15 de enero de 2016 la sociedad conyugal conformada por Edwin Mijahuanca Ramírez y Nélida Elizabeth García Huacchillo, representada por el señor Henry Alexander Oruna De Lama, solicitó la inscripción del acto de inmatriculación del predio denominado: "La Esperanza Sector Loma del Mar y Luna – Congora Miguel Checa", con una extensión superficial de 439.00 hectáreas y 7 331,29 m², ubicado en las pampas de Congora, del distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana y departamento de Piura, mediante el título n.° 387 cuya atención por parte de la registradora pública permite evidenciar un comportamiento indebido al advertirse que los documentos que conforman el título, le permitían establecer que la condición del predio objeto de evaluación era de naturaleza eriaza, conforme se evidencia en el parte notarial de la escritura pública n.° 517 de 31 de diciembre 2010, documento en el que finalmente fundamenta la inscripción del acto de inmatriculación.

Es así que, en el referido título **(Apéndice n.° 3)** se adjuntaron los documentos que permiten establecer que el predio en calificación tenía la naturaleza eriaza, según se acredita a continuación:

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

[2] Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN de 3 de mayo de 2013.
Artículo 16.- Definición
La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta. (...)

(i) El escrito de 15 de enero de 2016 solicitando la inmatriculación de un predio;
(ii) El parte notarial de la escritura n.° 517 de 31 de diciembre 2010 otorgada ante Notario de Sullana Alfonso De La Cruz Ríos, el cual contiene la Ratificación de Contrato de Transferencia de Propiedad respecto de un **terreno eriazo** con una extensión superficial de 439 hectáreas 7 331.29 m²;
(iii) El certificado Negativo de Zona Catastrada de 17 de noviembre 2015 emitido por COFOPRI;
(iv) El certificado de Búsqueda Catastral de 5 de enero de 2016;
(v) Memoria Descriptiva de agosto de 2014, plano perimétrico y de ubicación;

Lo manifestado cobra mayor relevancia, por cuanto de la revisión de los citados documentos, se advierte que el **parte notarial de la escritura pública n.° 517 (Apéndice n.° 3)** de 31 de diciembre de 2010, instrumento en el cual se fundamenta el acto inscrito, contiene una declaración expresa de la naturaleza eriaza del predio a inmatricular; tal y como se aprecia en las cláusulas primera, segunda y séptima de la **minuta de 31 de diciembre de 2010 (Apéndice n. 3)** inserta en la citada escritura pública, otorgada ante el Notario de Sullana Alfonso De La Cruz Ríos, en la cual consta la descripción de terreno eriazo del predio materia de transferencia; así como, en la cláusula primera de la minuta de 17 de octubre de 2003 inserta en la misma escritura, en la cual el vendedor declaró ser legítimo propietario del terreno eriazo materia de compra venta, lo cual permite evidenciar que el predio es de naturaleza eriaza.

Además, se advierte en el **Certificado de Búsqueda Catastral (Apéndice n.° 3)** emitido por el área de Catastro que se adjuntó al citado título, que se concluyó entre otros aspectos, que el predio materia de búsqueda catastral se ubica en un terreno eriazo del Estado, lo que refuerza el hecho que en el desempeño de su cargo la Registradora Pública tuvo la capacidad y competencia para actuar conforme al ordenamiento jurídico que regula el procedimiento registral a aplicarse a los predios eriazos, cuya propiedad, sin excepción, corresponde al Estado; y para determinar que el predio no reunía las condiciones suficientes para ser considerado de naturaleza rural.

No obstante de contar con la información y documentación expuesta, la Registradora Pública dirigió su función calificadora en los términos del artículo 2018° del Código Civil, a fin de limitarse a la verificación de la posesión del predio por un periodo ininterrumpido de cinco años, aun a pesar que el predio al ser de naturaleza eriaza comprendía un bien de dominio público del Estado, por lo que no era procedente la inscripción del acto de inmatriculación a favor de particulares; situación que evidencia que a pesar que el título adolecía de defectos, se actuó contrariamente al interés público del Estado respecto a la propiedad de este bien, lo que permite establecer que no existió justificación legal ni material para actuar de forma indebida en la presente operación registral menos aún para favorecer a particulares con la legitimación que emana de los asientos de inmatriculación y de título de dominio.

Es decir, a la Registradora Pública solo le bastó la presentación de una solicitud de inscripción que anexaba un contrato que según las fechas incluidas en el mismo, denotaba una posesión ininterrumpida del bien por un periodo de cinco (5) años, para así proceder con la inscripción registral de manera favorable, sin valorar todos los requisitos legales y procedimentales que resultaban aplicables y que incluían -en gran medida- la participación de otros organismos estatales, llámese los Gobiernos Regionales o la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales

Asimismo, a pesar que los documentos objeto de evaluación permitían evidenciar que la naturaleza del predio era **eriaza**, la citada Registradora Pública extendió la partida n.° 11077766 **(Apéndice n.° 4)**, en la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Predios de la oficina Registral de Sullana, en cuyo asiento G00001, realizó la inscripción del acto de inmatriculación del

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

predio, y en el asiento C00001, el título de dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Edwin Mijahuanca Ramírez y Nélida Elizabeth García Huacchillo, de forma irregular; al establecerse que, encausó su actuación funcional en un marco legal aplicable a un predio de **naturaleza rural** cuando el predio objeto de evaluación correspondía a uno de **naturaleza eriaza**, lo que permite acreditar que se trataba de un bien de dominio público del Estado.

Por lo tanto, se advierte en las actuaciones realizadas por la registradora pública, un presunto interés en la operación registral para proceder a inscribir el citado acto de inmatriculación a favor de particulares, al conducir el procedimiento registral bajo un parámetro legal que corresponde a un predio rural, cuando no existía documentación que acreditara que el predio a inmatricular tenía tal naturaleza, sino que era evidenciable que se trataba de un predio de condición **eriaza** de propiedad del Estado, cuya inscripción registral está en el ámbito de los Gobiernos Regionales o la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, de acuerdo a sus competencias.

Finalmente, de la calificación integral del título se advierte un actuar presuntamente parcializado al haberse realizado actos funcionales contrarios a las normas jurídicas registrales para extender los asientos de inmatriculación y de título de dominio de un predio urbano cuando era acreditable que la naturaleza del mismo era eriaza, permitiendo con ello que con posterioridad al acto de inmatriculación se extiendan otros asientos[3] registrales conforme consta en la partida n.° 11077766 **(Apéndice n.° 4)**.

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

- Constitución Política del Perú de 1993, vigente a partir de 31 de diciembre de 1993

  TITULO III
  DEL REGIMEN ECONOMICO
  CAPITULO III
  DE LA PROPIEDAD
  (...)
  Bienes de dominio y uso público
  "Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.
  Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico."
  (...)

- Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobada por Decreto Legislativo n.° 653, promulgada el 30 de julio de 1991

  TÍTULO III
  DE LAS TIERRAS ERIAZAS
  CAPITULO I
  DEFINICION Y DOMINIO
  *"Artículo 23.- La propiedad de las **tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado**. (...)."*
  *El resaltado es agregado.

- Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobado por Decreto Supremo n.° 048-91-AG de 30 de octubre de 1991

  TITULO III

[3] Véase los asientos C00002, C00003, C00004, C00007, C00009, C00011 y C00012 de la referida partida n.° 11077766.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

DE LAS TIERRAS ERIAZAS
CAPITULO I
DE LA DETERMINACION Y DECLARACION DE DOMINIO DEL ESTADO

"Artículo 32.- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 118 de la Constitución Política y el Artículo 23 de la Ley, ***las tierras eriazas del territorio nacional, sin excepción alguna, pertenecen al Estado****. (...)."*
*El resaltado es agregado.

- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley n.° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007.

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
"Artículo 3.- Bienes estatales
Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento."

(...)
TÍTULO II
CAPÍTULO III
ASPECTOS ESPECÍFICOS
(...)
"Artículo 23.- Titularidad de los predios no inscritos
Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales."
(...)

- Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, promulgado el 14 de marzo de 2008.

TÍTULO III
DE LOS ACTOS VINCULADOS A LOS BIENES ESTATALES
CAPÍTULO II
PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO
"Artículo 38.- Del procedimiento de aprobación
La primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias."
(...)

- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 mayo de 2012, publicada el 19 de mayo de 2012.

TITULO PRELIMINAR
"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."
(...)

"VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez."
(...)

"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. (...);
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;
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;"
(...)

- 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.

TÍTULO II
INSCRIPCIONES REFERIDAS A LA DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
Capítulo I
Inmatriculación
(...)
"Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación
El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:
a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;"
(...)

Los hechos expuestos han permitido que se extienda asientos registrales a favor de particulares, sin el sustento legal, lo cual afecta los derechos de propiedad del Estado y vulnera la seguridad jurídica en el tráfico comercial.

La situación identificada se generó porque la servidora pública actuó con el interés de favorecer a terceros, con la inscripción efectuada, permitiendo que el acto jurídico de inmatriculación de un

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

predio eriazo de propiedad del Estado, sometido a su competencia funcional de calificación, sea incorporado a los Registros Públicos, sin que reúna 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.º 5**, 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, y la cédula de comunicación y la notificación forman parte del **Apéndice n.° 5** del Informe de Control Específico, tal como se detalla a continuación:

- **Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira** identificada con DNI n.º 42111510, registradora pública de la Zona Registral N.º I – Sede Piura, designada en mérito a la resolución jefatural n.º 266-2012-SUNARP-Z.R.N°I/JEF de 28 de setiembre de 2012, vigente desde el 1 de octubre de 2012 la fecha; a quien se le comunicó el Pliego de Hechos mediante la Cédula de Notificación n.º 001-2021-SUNARP/OCI-SCE-I de 29 de setiembre de 2021, y mediante Escrito S/N de 6 de octubre de 2021 presentó sus respectivos comentarios.

- El resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 5** del presente Informe de Control Específico es el siguiente:

  Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la señora **Saavedra Chira, Gaudhy Elizabeth**, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

  Relación de causalidad

  La registradora pública **Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira,** en el ejercicio de sus competencias funcionales, calificó e inscribió la solicitud de inmatriculación de un predio cuya naturaleza era eriaza de propiedad del Estado, conforme se acredita de la documentación presentada con el título n.° 487 del 15 de enero de 2016, contraviniendo la normativa jurídica registral, evidenciándose que, procedió a inscribir el referido predio en el asiento G00001 de la partida n.° 11000766 del Registro de Predios de la oficina registral de Piura, a favor de la sociedad conyugal conformada por Edwin Mijahuanca Ramírez y Nélida Elizabeth García Huacchillo, bajo un parámetro legal que le correspondía a un predio rural, cuando no existía documento alguno que acredite la naturaleza rural del predio a inmatricular, y pese a existir la declaración expresa de los contratantes de la naturaleza eriaza del predio objeto de inmatriculación, evidenciándose con su actuar, su interés en favorecer a la referida sociedad conyugal, afectando con su actuar los derechos de propiedad del Estado y vulnerando la seguridad en el tráfico comercial.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

Deber incumplido

En el desempeño de su función calificadora, la registradora pública incumplió lo establecido en los artículos V. Principio de Legalidad y VII. Principio de Legitimación del Título Preliminar 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, incumplió lo establecido en el artículo 19° Contenido del asiento de Inmatriculación, 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 23° del Decreto Legislativo n. 653, que aprobó la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, promulgada el 30 de julio de 1991; así como lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto Supremo n.° 048-91-AG, que aprobó el Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario de 30 de octubre de 1991.

Por tanto, se ha comprobado que incumplió las funciones específicas del cargo de Registrador Público establecidas en el literales a) del artículo 16 del Manual de Organización y Funciones de las Zonas Registrales, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, que establece: "*(...) a) Efectuar el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos que la ley determina, así como organizar, dirigir, controlar y evaluar las actividades relacionadas al ámbito de su competencia. (...)*"

De igual manera, se infringió lo dispuesto en los literales a) y c) del artículo 16° de la Ley Marco del Empleo Público, aprobada por Ley n.º 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.º 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

En aplicación del "*Principio Non Bis in Idem*", previsto en el artículo 230° de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el presente caso no corresponde elaborar los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa, por cuanto mediante resolución n.° 084-2017-SUNARP-ZRN°I/UADM de 31 de octubre de 2017, emitida por la Unidad de Administración de la Zona Registral N.° I – Sede Piura, se resolvió imponer la sanción de suspensión de tres (03) días sin goce de remuneraciones a la servidora Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira, por la inscripción del título n.° 387-2016 que es materia de evaluación del presente Informe.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

Sin embargo, conforme lo dispone el artículo 49° de la Ley n.° 27785, "*Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la Republica*", promulgada el 22 de julio de 2002, la responsabilidad administrativa funcional es independiente de las responsabilidades penales o civiles que pudieran establecerse por los mismos hechos, en tanto los bienes jurídicos o intereses protegidos son diferentes; por lo que corresponde consignar los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.

En tal sentido, los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la Irregularidad: "*Inscripción de un predio con un área mayor a 439 hectáreas se habría realizado sin el sustento legal, afectando los derechos de propiedad del Estado y vulnerando 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.**

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

V. CONCLUSIÓN

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

1. El proceso de calificación e inscripción del acto de inmatriculación del predio denominado "La Esperanza Sector Loma del Mar y Luna – Congora Miguel Checa", extendido en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Sullana, fue efectuado por la servidora pública Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira, incumpliendo el ordenamiento jurídico – registral y disposiciones internas de Entidad, al haber conducido el procedimiento registral bajo un marco legal que corresponde a un predio rural, cuando no existía documentación que acreditara que el predio a inmatricular tenía tal naturaleza; con su actuar, la servidora pública denotó su interés de favorecer a particulares; asimismo, afectó los derechos de propiedad del Estado y vulneró la seguridad jurídica en el tráfico comercial.
(Irregularidad n.° 1)

VI. RECOMENDACIONES

Al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción:

1. Dar inicio a las acciones legales penales 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.° 1:	Relación de la persona comprendida en la irregularidad.
Apéndice n.° 2:	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal en los hechos específicos irregulares.
Apéndice n.° 3:	Copia certificada del título n.° 2016-387 de 15 de enero de 2016, presentado ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, que fue inscrito por la registradora pública.
Apéndice n.° 4:	Copia certificada de la partida registral n.° 11077766 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, que fue aperturada por la registradora pública.
Apéndice n.° 5:	Copia simple de la Cédula de notificación, anexos y cargo de notificación, 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.° 6:	Copia simple del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS - ROF de SUNARP.
Apéndice n.° 7:	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.° 338-2008-SUNARP/SN de 23 de diciembre de 2008; por resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 364-2009-SUNARP/SN de 13 de noviembre de 2009; y, por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 241-2014-SUNARP/SN de 26 de setiembre de 2014.

Santiago de Surco, 22 de octubre 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

EDER VILLAFUERTE BERMUDEZ
Supervisor de Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
SUNARP – SEDE CENTRAL

El **JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL** que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Santiago de Surco, 22 de octubre de 2021

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Órgano de Control Institucional

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

APÉNDICE N.º 1:
RELACIÓN DE LA PERSONA COMPRENDIDA EN LA IRREGULARIDAD.



APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 012-2021-2-0310

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	INSCRIPCIÓN DE UN PREDIO CON UN ÁREA MAYOR A 439 HECTÁREAS SE HABRÍA REALIZADO SIN EL SUSTENTO LEGAL, AFECTANDO LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO Y VULNERANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL.	Gaudhy Elizabeth Saavedra Chira	42111510	Registradora Pública	01/10/2012	A la fecha	CAP	42111510	No aplica.		X		

(1) En caso de extranjeros indicar número del carnet de extranjería.

000017

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

(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.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

000018

Santiago de Surco, 28 de octubre de 2021.

OFICIO N.º 140-2021-SUNARP/OCI

Señor abogado
JOSE LUIS QUILCATE TIRADO
Jefe Zonal
Zona Registral N.° I – Sede Piura
Av. Luis Antonio Eguiguren n.° 770
Urb. Santa Isabel - Piura
Presente. –

ASUNTO : Remisión de informe de Control Especifico n.º 012-2021-2-0310-SCE.

REFERENCIA :
a) Oficio n.° 123-2021-SUNARP/OCI de 15 de setiembre de 2021.
b) 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, y su modificatoria aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 140-2021-CG de 24 de junio de 2021.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad "Acto de inmatriculación de predio denominado La Esperanza" periodo 15 de enero de 2016 al 30 de marzo de 2016.

Al respecto, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 012-2021-2-0310-SCE, a fin que tome conocimiento de la recomendación n.° 1, mediante la cual se recomienda al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción, dar inicio a las acciones legales penales contra la servidora pública comprendida en los hechos con evidencias de irregularidad, habiéndose emitido los Argumentos Jurídicos por Presunta Responsabilidad Penal, los mismos que se ubican en el apéndice n.° 2 del referido informe.

En ese sentido, se remite a su despacho el referido informe y sus respectivos apéndices que constan de un (1) tomo con trescientos noventa y tres (393) folios, con el propósito que, en su calidad de Titular de la entidad examinada, tome conocimiento del mismo, y realice las acciones de seguimiento a las medidas que adopte el Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción para la implementación de las recomendaciones consignadas en dicho informe, las cuales deben ser comunicadas a este Órgano de Control Institucional.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

sunarp
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Firmado digitalmente por NEYRA TORRES Silvia FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28.10.2021 15:38:08 -05:00

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

Folios (393)
SNT/jys.

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por YAURI SHASHEVA Jesus Antonio FAU 20267073580 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28-10-2021 16:11:53 -05:00

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000004-2021-CG/0310

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 140-2021-SUNARP/OCI
EMISOR	:	SILVIA NEYRA TORRES - JEFE DE OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP - SEDE CENTRAL - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JOSE LUIS QUILCATE TIRADO
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20277412749
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	394

Sumilla: Se remite el Oficio 140-2021-SUNARP/OCI de 28 de octubre de 2021, el cual contiene el Informe de Control Específico n.° 012-2021-2-0310-SCE y sus apéndices, a fin que tome conocimiento y realice el seguimiento de la implementación de la recomendación n.° 1, mediante la cual se recomienda al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción, dar inicio a las acciones legales penales contra la servidora pública comprendida en los hechos con evidencias de irregularidad, habiéndose emitido los Argumentos Jurídicos por Presunta Responsabilidad Penal, los mismos que se ubican en el apéndice n.° 2 del referido informe.

Se adjunta lo siguiente:

1. Oficio N° 140-2021[F]
2. 1
3. 2
4. 3

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: **18KC30A**

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por:
Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 28/10/2021 16:13:14-0500

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 140-2021-SUNARP/OCI
EMISOR	:	SILVIA NEYRA TORRES - JEFE DE OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP - SEDE CENTRAL - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JOSE LUIS QUILCATE TIRADO
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL I- SEDE PIURA

Sumilla:

Se remite el Oficio 140-2021-SUNARP/OCI de 28 de octubre de 2021, el cual contiene el Informe de Control Específico n.° 012-2021-2-0310-SCE y sus apéndices, a fin que tome conocimiento y realice el seguimiento de la implementación de la recomendación n.° 1, mediante la cual se recomienda al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción, dar inicio a las acciones legales penales contra la servidora pública comprendida en los hechos con evidencias de irregularidad, habiéndose emitido los Argumentos Jurídicos por Presunta Responsabilidad Penal, los mismos que se ubican en el apéndice n.° 2 del referido informe.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20277412749**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000004-2021-CG/0310
2. Oficio N° 140-2021[F]
3. 1
4. 2
5. 3

NOTIFICADOR : JESUS ANTONIO YAURI SHASHEVA - 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: **18QNGLH**