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 Nº 015-2021-2-0310-SCE

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

CALLERIA-CORONEL PORTILLO-UCAYALI

"INSCRIPCIONES DE ACTOS DE COMPRA VENTA EN LA MANZANA W DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA LOS AGUAJES - ISLA DEL VERGEL"

PERÍODO
1 DE ENERO DE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

TOMO I DE I

UCAYALI - PERÚ
4 DE NOVIEMBRE DE 2021

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTLINIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑO9 DE INDEPENDENCIA"

0 7 2 S

0 1 S 2 0 2 1 2 0 3 1 0 0 0

000001

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.º 015-2021-2-0310-SCE

"INSCRIPCIONES DE ACTOS DE COMPRA VENTA EN LA MANZANA W DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA LOS AGUAJES – ISLA DEL VERGEL"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	N.º Pág.
I.	ANTECEDENTES	
	1. Origen	2
	2. Objetivo	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. Calificación e inscripción de actos de compra venta de lotes que integran Proyecto de Habilitación Urbana se realizó sin el sustento legal, afectándose la seguridad jurídica en el tráfico comercial y generando derechos de propiedad en beneficio de terceros particulares.	
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	10
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONA INVOLUCRADA EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	10
V.	CONCLUSIÓN	11
VI.	RECOMENDACIONES	11
VII.	APÉNDICES	12

Órgano de Control Institucional - SUNARP

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.º 015-2021-2-0310-SCE

"INSCRIPCIONES DE ACTOS DE COMPRA VENTA EN LA MANZANA W DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA PROGRESIVA LOS AGUAJES – ISLA DEL VERGEL"

PERIODO: 1 DE ENERO DE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N.º 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.º 2-0310-2021-005, iniciado mediante oficio n.º 125-2021-SUNARP/OCI de 28 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 que el procedimiento registral aplicado al acto de inmatriculación del predio denominado "Los Aguajes – Isla del Vergel", extendido en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, se haya efectuado conforme a la normativa jurídica registral.

3. Materia de Control Específico y Alcance

Materia de Control Específico

La materia de control específico comprende la revisión y análisis del procedimiento de inscripción de títulos en el Registro de Predios de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa, en torno a la compra venta de una serie de lotes pertenecientes a la Manzana W del Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva "Los Aguajes – Isla del Vergel".

Alcance

El servicio de control específico comprende el período de 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019, 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

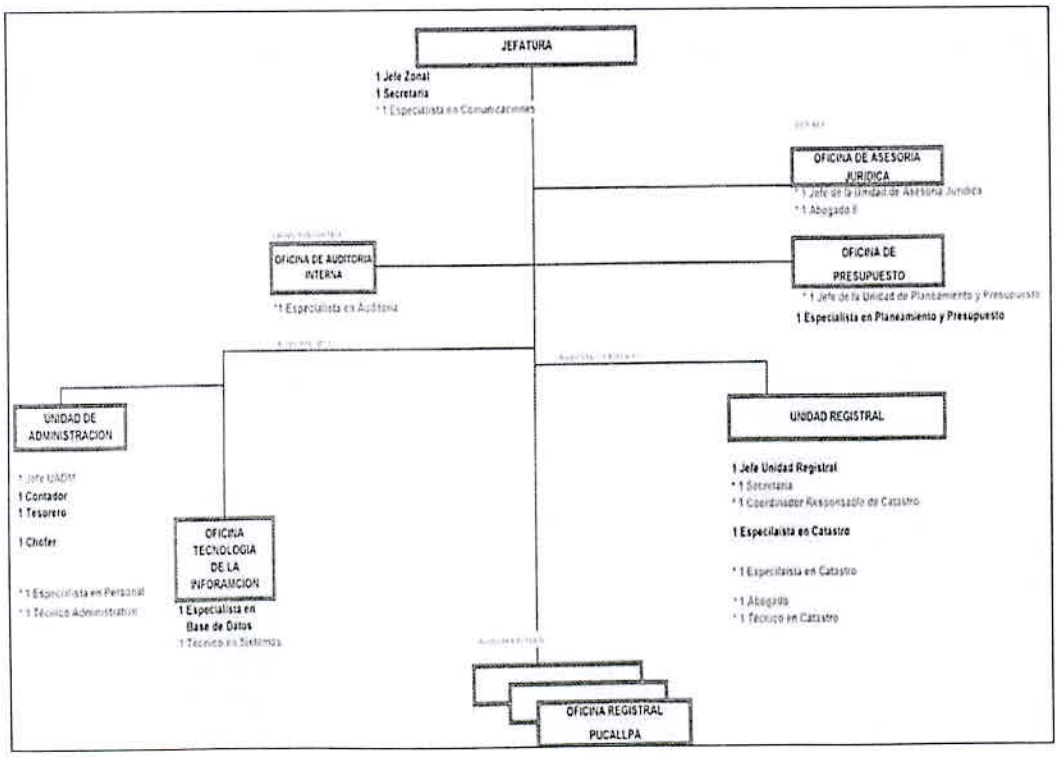
De la Zona Registral N.° VI - Sede Pucallpa

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[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.° 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:

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.

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

Órgano de Control Institucional - 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.° 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 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

CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS DE COMPRAVENTA DE LOTES QUE INTEGRAN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA SE REALIZÓ SIN EL SUSTENTO LEGAL, AFECTÁNDOSE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL Y GENERANDO DERECHO DE PROPIEDAD EN BENEFICIO DE TERCEROS PARTICULARES.

De la revisión de los antecedentes de la Partida n.° 11002270 (en adelante: la Partida Matriz) se evidencia en uno de sus asientos la inscripción del Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva "Los Aguajes - Isla del Vergel Callería" en mérito de la presentación del Título n.° 1880 de 3 de setiembre de 2001, el cual se sustentó -entre otros- en la Resolución de Alcaldía n.° 1017-2001-MPCP de 27 de agosto de 2001[2] en cuyo tenor se había previsto que el titular registral[3] no está autorizado para vender o celebrar contratos de venta de los inmuebles conformantes del citado Proyecto. Sin embargo, durante el año 2019 la servidora pública Jackelin Sofía Jalck Vásquez en su condición de Registradora Pública (e) calificó actos de compraventa y procedió con las respectivas inscripciones; a pesar que, los títulos que sustentaban su inscripción adolecerían de defecto insubsanable, encuadrando figuras legales que no corresponderían al procedimiento registral, afectando así la legitimidad y seguridad jurídica en el tráfico comercial que brinda el Registro y otorgando además derechos de propiedad en favor de terceros, conforme se detalla a continuación:

1) 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 confrontar la adecuación de cada uno de los títulos que estuvieron a su cargo con la PARTIDA MATRIZ donde corre inscrito el Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva "Los Aguajes - Isla del Vergel Callería" conforme se aprecia en el *asiento B00003*.

2) Nótese que el acto inscrito en el *asiento B00003* se fundamentó en la Resolución de Alcaldía n.° 1017-2001-MPCP de 27 de agosto de 2001 contenida en el título n.° 1880 de 3 de setiembre de 2001 (**Apéndice n.° 4**), en cuyo tenor expresamente se establece que el titular registral no está autorizado para vender o celebrar contratos de venta garantizada de los inmuebles que la conforman.

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

[2] Acto resolutivo emitido por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.
[3] Titular registral: señor Andrés Avelino Isla Maldonado.

3) En ese sentido, se evidencia el comportamiento presuntamente indebido de la referida Registradora Pública (e) en la calificación de los seis (6) títulos n.°s **659686** de 19 de marzo de 2019, **684789** de 21 de marzo de 2019, **716135** de 26 de marzo de 2019, **732727** de 27 de marzo de 2019, **737392** y **737389** de 28 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 4**), en mérito de los cuales se solicitó la inscripción de los actos de compraventa de los lotes 1, 2, 3, 4, 7 y 8 de la Mz. "W" con un área total de 1 562.50 m2, permitiéndose a través de los asientos extendidos que el Registro publicite la naturaleza de los lotes como urbanos cuando no se acreditó esta condición.

4) En relación a los seis (6) títulos señalados en el párrafo precedente, nótese que en la evaluación e inscripción del título n.° **684789** (**Apéndice n.º 4**), debido a que en un primer momento la Registradora Pública, Diana Torres Pezo -quien tuvo a su cargo la calificación- emitió una Esquela de Observación el 29 de marzo de 2019, sustentando los defectos que adolecía el indicado título, entre los cuales se señaló que ni en la PARTIDA MATRIZ ni en la partida independizada del Lote 1 de la Mz. "W" consta la autorización de la venta de los lotes de dicha Manzana; sin embargo, al día siguiente del reingreso del título, este fue asumido por la Registradora Pública (e) Jackelin Sofía Jalck Vásquez, quien sin mayor sustento legal y sin considerar los defectos identificados en la referida observación, procedió a extender las inscripciones de los actos jurídicos sin cumplir las exigencias legales para su acceso al Registro.

5) Por lo tanto, respecto a las compraventas de los lotes 1, 2, 3, 4, 7 y 8 de la Manzana W del citado Proyecto se evidencia de los antecedentes registrales que a la fecha de la calificación de los títulos que dieron mérito a su inscripción a cargo de la Registradora Pública (e), no se contaba con la libre autorización para vender o celebrar contrato de venta garantizada de los lotes, conforme lo dispuso la autoridad administrativa competente.

6) 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 indicados lotes, a fin de proceder a la evaluación registral correspondiente. Por lo tanto, a la fecha de evaluación registral y la inscripción de los mencionados actos de compraventa, no se había acreditado ante el Registro la recepción de obras mínimas para la Manzana W.

7) En este contexto, se evidencia que la servidora pública Jackelin Sofía Jalck Vásquez en su condición de Registradora Pública (e) intervino en la calificación registral de seis (6) títulos (**Apéndice n.º 4**), inscribiendo los mismos, omitiendo verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa jurídica registral para acceder al Registro, es decir que, a pesar de no existir adecuación entre el contenido de los documentos presentados en los títulos, sus antecedentes y los asientos extendidos en el Registro de Predios, extendiéndose inscripciones a favor de terceros particulares durante el año 2019, conforme se señala en el cuadro siguiente:

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

Cuadro n.° 01:

Relación de títulos inscritos por la citada Registradora Pública (e)

N°	TÍTULO N°	FECHA DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO	PARTIDAS APERTURADAS	PREDIO INSCRITO	PROPIETARIOS DE LOS NUEVOS PREDIOS INSCRITOS
1	659686	19/03/2019	11157806 29/03/2019	LOTE 04 de la Mz. W con un área de 250.00 m2.	Eneida Coronado Carranza. Elmer Martínez Hidrogo.
2	684789	21/03/2019	11157803 12/04/2019	LOTE 01 de la Mz. W con un área de 312.50 m2.	Samuel Delgado López.
3	716135	26/03/2019	11157809 29/03/2019	LOTE 07 de la Mz. W con un área de 250.00 m2.	Miguel Pérez Llagas. Richard Álvarez Aylas.
4	732727	27/03/2019	11157810 29/03/2019	LOTE 08 de la Mz. W con un área de 250.00 m2.	Janet Juñuruco Molina. Elizabeth Trigoso Silvano. Karina Sánchez Campos. Anival Alvarado Albornoz. René Quispe Cusi. José Montes Malpartida.
5	737389	28/03/2019	11157805 29/03/2019	LOTE 03 de la Mz. W con un área de 250.00 m2.	Merli Sánchez Pérez Yoisi Delgado Pérez
6	737392	28/03/2019	11157804 29/03/2019	LOTE 02 de la Mz. W con un área de 250.00 m2.	Alfredo Delgado Acuña

Fuente: Títulos archivados y Partidas registrales.
Elaborado por: Comisión de Control.

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

- **Código Civil - Decreto Legislativo n.° 295** publicado el 25 de julio de 1984.

  "Principio de Rogación
  Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos (...)"

- **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.
  (...)
  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.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

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 n.° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012.

"TITULO PRELIMINAR
(...)
V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD
Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.
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.
(...)"

"TITULO IV - CALIFICACION
(...)
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;
(...)
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*** *(...)"**El resaltado es agregado.

- **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.

"CAPITULO II - HABILITACIONES URBANAS
(...)
SUB CAPITULO II - HABILITACIONES URBANAS
(...)

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

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.*** *El resaltado es agregado.
(...)

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."* *El resaltado es agregado.

Los hechos advertidos en la Oficina Registral de Pucallpa de la Zona Registral Nº VI - Sede Pucallpa han generado inseguridad jurídica en detrimento del tráfico comercial y a su vez han otorgado derechos de propiedad en beneficio de terceros particulares.

La situación identificada se generó porque la servidora pública actuó con el interés de favorecer a terceros con las inscripciones efectuadas, permitiendo que se materialice el acto jurídico de compra venta de seis (6) lotes pertenecientes a un Proyecto de Habilitación Urbana, a pesar que la autoridad administrativa edil de manera expresa prohibió este tipo de actos de transferencia y en donde además no se cumplía con el procedimiento previsto para la recepción de obras; es decir, la aludida funcionaria incumplió las funciones propias de su cargo toda vez que permitió el acceso al registro de actos jurídicos que no cumplían con los requisitos establecidos.

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 6,** 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.° 6** del Informe de Control Específico, tal como se detalla a continuación:

- **Jackelin Sofía Jalck Velásquez** identificada con DNI n.º 43473694, registradora pública (e) de la Zona Registral N.º VI – Sede Pucallpa, designada en mérito a la resolución jefatural n.º 117-2018-SUNARP-Z.R.N°VI-SP-JEF de 31 de diciembre de 2018, durante el periodo de encargatura de 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019; a quien se le comunicó el Pliego de Hechos mediante la Cédula de Notificación n.º 001-2021-SUNARP/OCI-SCE-ZR N.° VI de 7 de octubre de 2021, y mediante Escrito S/N de 18 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.° 6** del presente Informe de Control Específico es el siguiente:

  Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la servidora **Jackelin Sofía Jalck Velásquez**, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de

Órgano de Control Institucional - SUNARP -

irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa y penal.

Relación de causalidad

La registradora pública (e) **Jackelin Sofía Jalck Velásquez** en el ejercicio de sus competencias funcionales, tuvo bajo su cargo la evaluación de seis (6) solicitudes de inscripción de títulos, en donde le correspondió efectuar un procedimiento de calificación registral y de acuerdo al resultado de éste, un procedimiento de inscripción registral final; es en aquel primer procedimiento de calificación que, a pesar de la exposición de obstáculos que ameritaban la emisión de una esquela de observación o anotación de tacha, la mencionada funcionaria procedió con la ulterior inscripción registral en contravención a la normativa registral y disposiciones de la Entidad.

De esta manera, se evidencia el nexo de causalidad de la aludida registradora pública (e) toda vez que al recepcionar, evaluar y calificar los títulos bajo su despacho, como consecuencia del despliegue de sus obligaciones funcionales de orden jurídico y operativo, emite y plasma dentro del sistema registral el resultado de sus labores en ese sentido, y por ende extiende los correspondientes asientos de inscripción en el Registro de Predios por cada uno de los títulos presentados, materializando y culminando una etapa en donde otorga beneficios en favor de terceros particulares a través de la aprobación registral de los actos de transferencia (contratos de compra venta de lotes) solicitados por el usuario, generándose con ello una vulneración a la seguridad 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 y VI. Principio de Tracto Sucesivo 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 39°.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada y en el artículo 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.

Además, incumplió lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 4° de la Ley n.° 26878 – Ley General de Habilitaciones Urbanas de 19 de noviembre de 1997.

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. (...)"*

Órgano de Control Institucional - SUNARP

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.° 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 compra venta de lotes que integran Proyecto de Habilitación Urbana se realizó sin el sustento legal, afectándose la seguridad jurídica en el tráfico comercial y generando derecho de propiedad en beneficio de terceros particulares* están desarrollados en el **Apéndice N° 2** del Informe de Control Específico."

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la Irregularidad: *"Calificación e inscripción de actos de compra venta de lotes que integran Proyecto de Habilitación Urbana se realizó sin el sustento legal, afectándose la seguridad jurídica en el tráfico comercial y generando derecho de propiedad en beneficio de terceros particulares*" 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.° VI – Sede Pucallpa, se formula la conclusión siguiente:

1. Calificación e inscripción de actos de compra venta respecto de lotes (1562.50 m2s.) de la Manzana W del Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva Los Aguajes – Isla de Vergel, fue efectuado incumpliendo el ordenamiento jurídico - registral y disposiciones internas de Entidad, toda vez que existía una prohibición expresa para la realización de dichos actos de transferencia. Sin embargo, a pesar de las exigencias legales establecidas, la servidora pública procedió con las irregulares inscripciones, denotándose su interés en beneficiar a terceros particulares y además afectar la seguridad jurídica en el tráfico comercial.
(Irregularidad n.° 1)

VI. RECOMENDACIONES

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

1. Realice las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades administrativas que correspondan de la servidora pública de la Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa comprendida en los hechos irregulares: *"Calificación e inscripción de actos de compra venta de lotes que integran Proyecto de Habilitación Urbana se realizó sin el sustento legal, afectándose la seguridad jurídica en el tráfico comercial y generando derecho de propiedad en beneficio de terceros particulares"*, del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

Al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción:

2. 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 administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
Apéndice n.° 3:	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal en los hechos específicos irregulares.
Apéndice n.° 4:	Copia certificada de los títulos n.°s 1880 de 3 de setiembre de 2001, 659686 de 19 de marzo de 2019, 684789 de 21 de marzo de 2019, 716135 de 26 de marzo de 2019, 732727 de 27 de marzo de 2019, 737392 y 737389 de 28 de marzo de 2019.
Apéndice n.° 5:	Copias certificadas de las partidas n.°s 11002270, 11157803, 11157804, 11157805, 11157806, 11157809 y 11157810.
Apéndice n.° 6:	Copia fedateada 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.° 7:	Copia simple del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS - ROF de SUNARP.
Apéndice n.° 8:	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, 3 de noviembre de 2021

SILVIO SAUL GONZALES BERROCAL
Jefe de Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
SUNARP – SEDE CENTRAL

SILVIO SAUL GONZALES BERROCAL
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

La **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, 3 de noviembre 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.° 1

RELACIÓN DE PERSONA COMPRENDIDA EN LA IRREGULARIDAD

Órgano de Control Institucional
SEMARP

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 015-2021-2-0310

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 COMPRAVENTA DE LOTES QUE INTEGRAN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA SE REALIZÓ SIN EL SUSTENTO LEGAL, AFECTÁNDOSE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO COMERCIAL Y GENERANDO DERECHO DE PROPIEDAD EN BENEFICIO DE TERCEROS PARTICULARES	Jackelin Sofía Jalck Vásquez	43473694	Registrador Público (e)	01/01/2019	31/12/2019	CAP	43473694	No aplica.		X		X

(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.

Órgano de Control Institucional SUNARP

OFICIO N.° 0145-2021-SUNARP/OCI

Santiago de Surco, 9 de noviembre de 2021

Señor
TEÓFILO MEZA TAIPE
Jefe Zonal
Zona Registral N.° VI – Sede Pucallpa
Jr. Progreso n.° 150, Pucallpa
Callería/Coronel Portillo/Ucayali.-

ASUNTO : Remite Informe de Control Específico

REF. : a) Oficio n.° 125-2021-SUNARP/OCI de 28 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 Especifico a las Inscripciones en el Registro de Predios en la Zona Registral n.° VI - Sede Pucallpa a su cargo.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 015-2021-2-0310-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Finalmente, hacemos de su conocimiento que el Informe de Control Específico ha sido remitido al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción para el inicio de las acciones legales penales por las irregularidades identificadas en el referido Informe.

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: 09.11.2021 12:39:04 -05:00

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

Folios (476)
SNT/ssgb

LA CONTRALORÍA
Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 10-11-2021 11:34:50 -05:00

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° OFICIO N.º 145-2021
EMISOR	:	SILVIO SAUL GONZALES BERROCAL - JEFE DE COMISIÓN - INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PREDIOS - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	TEOFILO MEZA TAIPE
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N°VI- SEDE PUCALLPA

Sumilla:

REMISION DEL INFORME DE CONTROL ESPECIFICO

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

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000002-2021-CG/0310-02-005
2. Oficio N° 145-2021
3. INFORME DE CONTROL NRO
4. APENDICES 1 AL 8 SCE PUCALLPA 2021[R]

NOTIFICADOR : SILVIO SAUL GONZALES BERROCAL - 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: **1C5WKCI**