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° 006-2022-2-0310-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A ZONA REGISTRAL Nº XI SEDE ICA

ICA-ICA-ICA

"INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI - ICA"

PERÍODO

PERÍODO:13 DE OCTUBRE DE 2020 AL 5 DE ENERO DE 2021

TOMO I DE I

ICA - PERÚ

29 DE SETIEMBRE DE 2022

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

0729

0062022220310000

000001

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.° 006-2022-2-0310-SCE

"INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI - ICA"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	N.° Pág.
I.	ANTECEDENTES	
	1. Origen	2
	2. Objetivos	2
	3. Materia de Control y Alcance	2
	4. De la entidad o dependencia	3
	5. Notificación del Pliego de Hechos	4
II.	ARGUMENTOS DE HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR Inscripción del acto de independización de predio configurado como Quinta se efectuó sin requerir la constitución del Reglamento Interno, lo cual genera publicidad inexacta y vulnera la seguridad jurídica que brinda el Registro.	5 - 13
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	13
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	13
V.	CONCLUSIÓN	13
VI.	RECOMENDACIÓN	14
VII.	APÉNDICES	14-15

Órgano de Control Institucional - SUNARP

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.° 006-2022-2-0310-SCE

"INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI - ICA"
PERIODO: 13 DE OCTUBRE DE 2020 AL 5 DE ENERO DE 2021

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N.° XI – Sede Ica, en adelante "Entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control del año 2022 del Órgano de Control Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con código n.° 2-0310-2022-006, iniciado mediante oficio n.° 00035-2022-SUNARP/OCI de 25 de julio de 2022, en el marco de lo previsto 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, modificada mediante las Resoluciones de Contraloría n°s 140-2021-CG de 24 de junio de 2021, 010-2022-CG de 17 enero de 2022 y 043-2022-CG de 24 de febrero de 2022.

2. Objetivo

Determinar si el procedimiento registral del acto de independización inscritos en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N.° XI – Sede Ica se extendió de conformidad la normativa registral.

3. Materia del Control y Alcance

Materia del Control

El 13 de octubre de 2020, se presentó el título n.° 2020-1743285 en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N.° XI – Sede Ica, solicitando el acto de independización de un predio urbano configurado como quinta, sin embargo efectuada la revisión de los documentos que integran el presente título, se evidenció que el Registrador Público a cargo del procedimiento registral, asumió la calificación e inscripción sin requerir el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad, además no consignó el régimen legal correspondiente a dichas unidades inmobiliarias resultantes, ni la calidad de bien común que tendría el pasadizo y atribuirle la propiedad exclusiva al titular del predio matriz.

Alcance

El servicio de control específico comprende el periodo de 13 de octubre de 2020 al 5 de enero de 2021, corresponde a la revisión y análisis de la informacio y documentacion registral que sustenta el procedimeinto registral presuntanmente irregular de título n.°1743285-2020.

Organo de Control Institucional - SUNARP

4. **De la entidad o dependencia**

Mediante Ley n.° 26366, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp de 16 de octubre de 1994.

De la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, es un organismo técnico especializado adscrito al Sector Justicia y Derechos Humanos y se encuentra en el nivel de gobierno central o nacional, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico – registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

Es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos que tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los registros públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los contratos en los registros públicos que integran el sistema nacional.

De la Zona Registral N.° XI – Sede Ica

La Zona Registral N.° XI – Sede Ica es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quien a su vez pertenece al Sector Justicia, que goza de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante ROF, aprobada la consolidación del Texto Integrado del ROF mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 035-2022/SN de 16 de marzo de 2022, y la citada Ley n.° 26366.

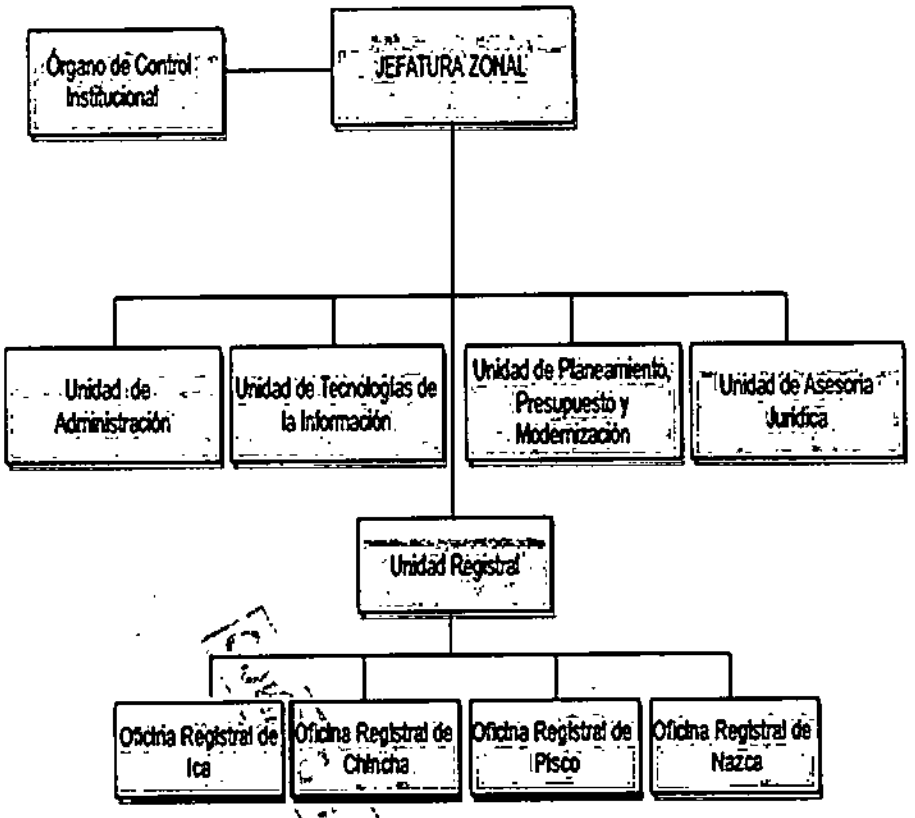
De acuerdo con el ROF, la Zona Registral N.° XI – Sede Ica tiene por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las oficinas registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna,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

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

IMAGEN n.° 1
ESTRUCTURA ORGANICA DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI – SEDE ICA

De acuerdo con el artículo 77° del ROF, la Zona Registral N.° XI – Sede Ica, cuenta con la siguiente estructura orgánica:

Órgano de Control Institucional - SUNARP



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado la consolidación del texto integrado por Resolución n.° 035-2022-SUNARP/SN de 16 de marzo de 2022.

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, 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, modificada mediante las Resoluciones de Contraloría n°s 140-2021-CG de 24 de junio de 2021, 010-2022-CG de 17 enero de 2022 y 043-2022-CG de 24 de febrero de 2022, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emita 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 formulen sus comentarios o aclaraciones.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO CONFIGURADO COMO QUINTA SE EFECTUÓ SIN REQUERIR LA CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO INTERNO, LO CUAL GENERA PUBLICIDAD INEXACTA Y VULNERA LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE BRINDA EL REGISTRO.

En el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N.° XI - Sede Ica, se identificaron hechos presuntamente irregulares en la inscripción del título 1743285 -2020 (**Apéndice n.° 3**) presentado el 13 de octubre de 2020 (en adelante el Título), cuyo acto es la independización del predio denominado El Potrero Sector Flores ubicado en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, con un área de 879.33 m² en adelante Predio Matriz inscrito en la partida n.° 11140967 (**Apéndice n.° 4**) en adelante Partida Matriz, en cuatro (4) sub lotes denominados: Lote 1 remanente, Lote 1A subdividido(**Apéndice n.° 5**), Lote 1B subdividido(**Apéndice n.° 6**), Lote 1C subdividido(**Apéndice n.° 7**) y pasadizo común (**Apéndice n.° 8**); al evidenciarse de la documentación objeto de calificación sobre la cual se fundamenta la inscripción solicitada, la existencia un "**pasadizo común**" que permitiría el acceso a la vía pública de los sub lotes resultantes de la subdivisión, por lo que estando en el marco del ordenamiento jurídico registral el Predio Matriz se configura como una "Quinta", generando la conducta funcional del Registrador Público publicidad inexacta y vulnerando la seguridad jurídica que brinda el Registro, conforme se detalla:

El Registrador Público a cargo del procedimiento registral, asumió la calificación e inscripción (**Apéndice n.° 9**) del Título, generando partidas registrales con la independización de la Partida Matriz en las unidades inmobiliarias que conforman el Predio Matriz (Lote 1 remanente; Lote 1A; Lote 1B; y Lote 1C) sin requerir la previa constitución del **Reglamento Interno** de Propiedad Exclusiva y Común o Independización y Copropiedad; pese a existir un pasadizo de uso común, soslayando lo dispuesto en la normatividad jurídico registral; generando además, una partida electrónica en el que extendió asientos registrales relacionada al área destinada al pasadizo común, consignando como titular al propietario del predio inscrito en la Partida matriz, a pesar de que dicho pasadizo común tendría la condición de bien común; generando de esta manera publicidad inexacta e inseguridad jurídica con las independizaciones realizadas.

Es así que, mediante el Título se solicitó la inscripción del acto de independización[1] del Predio Matriz inscrito en la Partida Matriz, en cuatro (4) sub lotes denominados conforme ya se indicó; adjuntándose para ello, entre otros, la memoria descriptiva; y los planos de localización, ubicación y subdivisión del predio, con los vistos del Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santiago, y la Resolución de Alcaldía n.° 1396-2019-MDS/A-REGION ICA de 28 de octubre de 2019 en adelante la Resolución que autorizó lo siguiente:

> ***"4) DESCRIPCIÓN DE CADA LOTE PRODUCTO DE LA SUBDIVISIÓN:***
>
> ***4-1) LOTE 1 REMANENTE: LINDEROS Y COLINDANCIAS:***
> ***POR EL FRENTE: Mide 13.00 ml. Colinda con camino carrozable y canal de regadío de por medio. (...)***
> ***POR LA DERECHA: Mide 76.91 ml. colinda con Pasadizo común (...)***
> ***ESTAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS ENCIERRAN EL ÁREA DE: 219.13 m2 (...)***

[1] Según el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

4-2) LOTE 1A SUBDIVIDIDO: LINDEROS Y COLINDANCIA:
POR EL FRENTE: Mide 12.36 ml. colinda con Pasadizo común. (...)
ESTAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS ENCIERRAN EL ÁREA DE: 160.00 m2 (...)

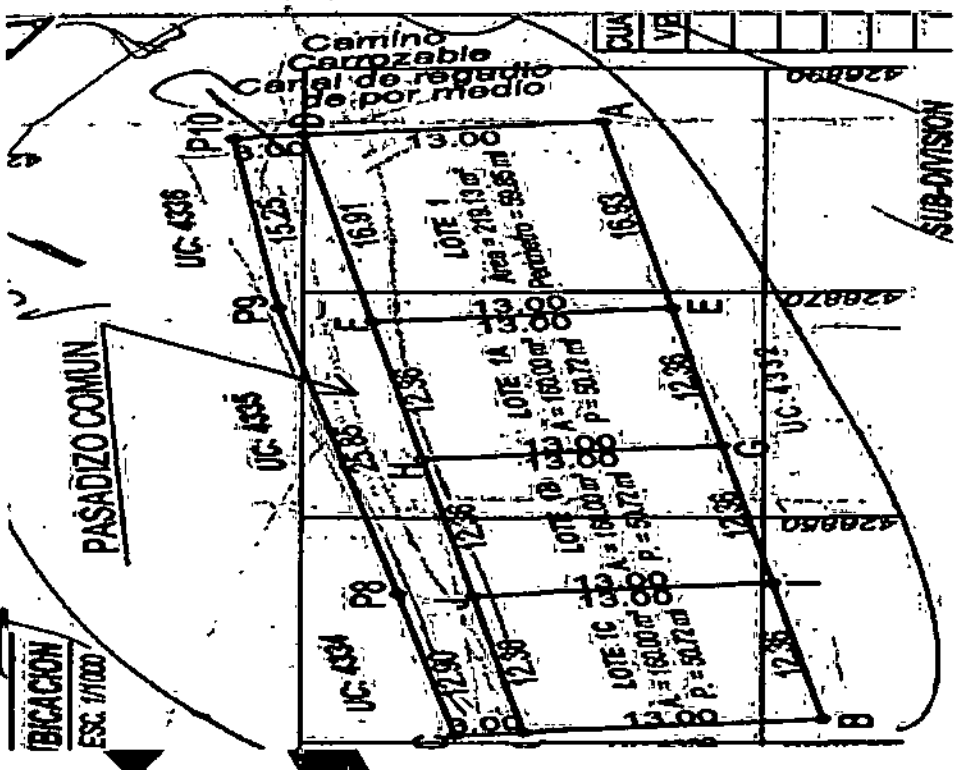
4-3) LOTE 1B SUBDIVIDIDO: LINDEROS Y COLINDANCIA:
POR EL FRENTE: Mide 12.36 ml. colinda con Pasadizo común. (...)
ESTAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS ENCIERRAN EL ÁREA DE: 160.00 m2 (...)

4-4) LOTE 1C SUBDIVIDIDO: LINDEROS Y COLINDANCIA:
POR EL FRENTE: Mide 12.36 ml. colinda con Pasadizo común. (...)
ESTAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS ENCIERRAN EL ÁREA DE: 160.00 m2 (...)

4-5) DESCRIPCIÓN DEL PASADIZO COMÚN: LINDEROS Y COLINDANCIAS:
POR LA IZQUIERDA: Mide 53.98 ml. colinda con los lotes 1; 1A, 1B; 1C. (...)
ESTAS MEDIDAS PERIMÉTRICAS ENCIERRAN EL ÁREA DE: 180.20 m2 (...)"
(El subrayado es nuestro)

Del tenor de la Resolución puede evidenciarse que los lotes resultantes del Predio Matriz (partida n.° 11140967) de un área 879.33 m², son cuatro (4), en la que se establece la existencia de un Pasadizo Común con un área de 180.20 m², el que de acuerdo al plano de subdivisión (también adjunto al título) permite el acceso a la vía pública de los sublotes Lote 1 remanente, Lote 1A, Lote 1B y Lote 1C, a través del camino carrozable canal de regadío de por medio, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 1
Plano de subdivisión del predio matriz de 879.33 m²
Incluye pasadizo de acceso a la vía pública



Fuente: Título archivado n.°2020-1743285.

Al respecto, la documentación objeto de calificación sobre la cual se fundamenta la inscripción solicitada, acreditaba la existencia un "**pasadizo común**" de 180.20 m² que permitiría el acceso a la vía pública de los sub lotes resultantes de la subdivisión (Lote 1 remanente; Lote 1A; Lote 1B; y Lote 1C) lo cual, según el Numeral 2.3 del artículo 2° del Reglamento de la Ley n.° 27157 [2] establece que, el Predio Matriz de 879.33 m² se configure como una "**Quinta**", que indica: ***"Casas en quinta: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común".***
(El resaltado es nuestro).

Según esta norma, la existencia del "pasadizo común" de 180.20 m² configura a la subdivisión como **Quinta**, lo cual se desprende de la definición dada y la forma de división del predio matriz según la autorización indicada en la Resolución, así como de la calificación de común de dicho pasadizo que brinda acceso a la vía pública; por lo tanto, se presentaría la coexistencia de secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes.

En este sentido, conforme lo regula el ordenamiento jurídico registral para proceder a independizar las unidades inmobiliarias que conforman la subdivisión de predios configurados como Quinta se requería la exigencia de inscribir previamente el reglamento interno[3] de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad, estableciendo que las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, deben someterse al régimen legal de propiedad exclusiva y propiedad común.

En este orden de ideas, el Reglamento de la Ley n.° 27157 estipula que cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común[4] o el Reglamento Interno de Independización y Copropiedad[5].

Es de precisar, respecto al Reglamento Interno de Independización y Copropiedad que es acto jurídico en el cual la declaración de voluntad está dirigida a producir una mixtura de efectos jurídicos reales y obligacionales. Así pues, la eficacia real se aprecia claramente del hecho que el acto constitutivo afecta el dominio de los propietarios, transformando una situación dominial (dominio) normalmente independiente, en otra compartida en cuanto al objeto mismo de la

---

[2] Cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo n.° 035-2006-VIVIENDA TUO modificado mediante Decreto Supremo n.° 008-2019-VIVIENDA.

[3] Según el artículo 153° del Reglamento de la Ley n.° 27157, aprobada mediante el Decreto Supremo n.° 008-2000-MTC, publicado el 17 de febrero de 2000, el Reglamento Interno deberá contener, entre otros obligatoriamente, lo siguiente: a) **La determinación de la unidad inmobiliaria matriz y la relación de las secciones de propiedad exclusiva, señalando sus áreas, numeración y el uso al que deberá estar destinada cada una de ellas (vivienda, comercio, industria, oficina, estacionamiento u otros; así como de los bienes comunes que la conforman, precisando, de ser el caso, los que se califiquen como intransferibles,** b) Los derechos y obligaciones de los propietarios. c) Las limitaciones y disposiciones que se acuerden sobre los usos y destinos de los bienes comunes, y sobre el uso de las secciones de propiedad exclusiva (...) Lo resaltado es nuestro.

[4] Según el artículo 130° del del Reglamento de la Ley n.° 27157 la participación en los bienes comunes, es un derecho accesorio a cada unidad o sección de uso exclusivo y corresponde ejercerlo al propietario de la misma...; y el artículo 132° establece que la transferencia de la sección inmobiliaria de propiedad exclusiva incluye todos los bienes que la conforman, la participación en los bienes de propiedad común y los derechos de uso, tránsito o servidumbres que la afecten, los que son inseparables de la misma.

[5] Según el artículo 128° del Reglamento de la Ley n.° 27157 el régimen de independización y copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva susceptibles de ser independizadas y bienes de uso común, sujetas al régimen de copropiedad regulado en el Código Civil.

Órgano de Control Institucional SUNARP

propiedad, pues vincula indivisiblemente las partes privativas o exclusivas con las partes comunes[6].

Además, en el reglamento interno no solo se establece los bienes de propiedad exclusiva de propiedad común o los bienes en copropiedad; si no también, se prevé determinadas reglas de organización y conductas de los propietarios.

Bajo este contexto legal, cabe señalar que de la verificación del Título se advierte que no se acompañó documento alguno con el que se acredite la constitución del Reglamento Interno de Independización y Copropiedad; pese a que, existe un pasaje de uso común, por lo que se requería para la calificación e inscripción de la independización de los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, contar previamente con la constitución de dicho Reglamento Interno.

Estando a lo descrito, el Registrador Público, quien estaba a cargo de la evaluación del Título en el ejercicio de sus funciones procedió a calificar e inscribir el acto de independización del predio submateria, generando cuatro (4) partidas para las unidades inmobiliarias resultantes luego de la subdivisión, sin requerir documento donde conste la constitución del Reglamento Interno de Independización y Copropiedad a fin de que se procede de ser el caso, a su inscripción.

La calificación positiva del Título evidencia que las partidas independizadas de estos lotes no se encuentran sujetos a algún régimen, pese a que éstos cuentan con un acceso común que conduce a la vía pública, como es el caso del pasadizo común (conforme consta en la Resolución y los documentos técnicos que obran en el título archivado), constituiría un bien de uso común, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 1
Lotes independizados y pasaje común

Unidades inmobiliarias resultantes luego de la subdivisión	Partidas independizadas	Coexistencia de propiedad común	Régimen adoptado
Lote 1A (área 160 m²)	Partida n.° 11158852	Pasadizo común	Ninguno
Lote 1B (área 160 m²)	Partida n.° 11158853	Pasadizo común	Ninguno
Lote 1C (área 160 m²)	Partida n.° 11158854	Pasadizo común	Ninguno
PASADIZO COMÚN (área 180.20 M²)	Partida n.° 11158855	Pasadizo común	Ninguno
Área Remanente (área 219.13 m²)	Partida n.° 11140967		

Fuente: Sistema de Información Registral -SIR.
Elaborado por: El equipo de control.

Cabe agregar, además que, en procedimiento registral recaído en el Título, se soslayó que el pasadizo común que brinda acceso a la vía pública constituiría un bien común, asimismo, que los bienes comunes en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común pertenecen a los propietarios de las secciones exclusivas; situación que no se evidencia en las partidas registrales generadas; por el contrario, con el actuar funcional del Registrador Público, se generó una partida independiente para el área destinada al pasadizo común (partida n.° 11158855) con un área 180m² sin haber realizado ninguna anotación respecto a la calidad del bien (como bien común).

Órgano de Control Institucional - SUNARP

[6] Directiva n.° 009-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 340-2008-SUNARP/SN, publicada en el diario oficial El Peruano de 26 de diciembre de 2008.

Estando a lo expuesto, se evidencia que el Registrador Público no obstante de encontrarse obligado a efectuar una debida verificación de la legalidad del título, procedió el 5 de enero de 2021 a extender los actos de independización solicitados, inobservando la exigencia legal de la inscripción del Reglamento Interno de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad, como acto previo necesario para determinar la calificación positiva.

Respecto, a lo antes descrito debemos indicar que de los cuatro (4) predios independizados, tres (3) fueron transferidos por donación a favor de terceros conforme consta en los asientos C00002 de las partidas n.°s 11158852, 11158853, 11158854 del Registro de Predios.

Los hechos descritos incumplieron lo dispuesto en las siguientes normas:

- 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, modificado con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos n.° 042-2021-SUNARP/SA de 25 de marzo de 2021.

  "(...)
  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... (...), constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.
  La calificación comprende también, ... (...) y la condición de inscribible del acto o derecho.
  Se realiza sobre la base del título presentado, (...)"

  "(...)
  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 .... (...), 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:

  (...)
  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.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

"(...)
Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano
(...)
Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. (...)"

- *Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado el 15 de julio de 1999.*

"(...)
Artículo 40.- De los bienes de propiedad común
Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:
(...)
c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
(...)"

- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobada con decreto supremo n.° 035-2006-VIVIENDA de 6 de noviembre de 2006.

"(...)
Artículo 2. Términos
(...)
2.3 Precisiones
Precísese el significado de los siguientes términos definidos por ley.

(...)
Casas en quinta:
Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común. (...)"

"(...)
Artículo 125.- Objeto y Alcances
La presente sección norma el régimen legal al que deberán someterse las unidades inmobiliarias en las que coexistan secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes. (...)"

Artículo 126.- Unidades inmobiliarias reguladas por este Reglamento
Las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, reguladas por el presente Reglamento, son:
(...)
b) Quintas. (...)"

Órgano de Control Institucional SUNARP

"(...)
Artículo 134.- Bienes comunes intransferibles
Son bienes comunes intransferibles, salvo pacto en contrario establecido en el Reglamento Interno:

(...)
c) Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común. (...)"

Los hechos revelados evidencian la vulneración de la seguridad jurídica en el tráfico comercial que brinda el Registro; puesto que, se publicita asientos registrales inexactos contenidos en las partidas independizadas, produciendo efectos de legitimación toda vez que, estos se presumen exactos y válidos, no permitiendo conocer el régimen al que se encuentran sujetos dichas unidades inmobiliarias resultantes, así como la calidad de bien común que tendría el pasadizo; pudiendo, incluso disponerlo el titular registral sin restricción legal.

La situación comentada se debe a que el responsable del procedimiento registral actuó de manera omisiva al haber soslayado las exigencias establecidas para que el aco rogado acceda al Registro.

Comentarios de la persona comprendida en el hecho específico presuntamente irregular

La persona comprendida en los hechos presentó sus comentarios o aclaraciones, conforme se detalla en el **Apéndice n.° 10**, del Informe de Control Específico.

Evaluación de los comentarios de las personas comprendidas 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 notificación electrónica, forman parte del **Apéndice n.° 10** del Informe de Control Específico:

1. **Juan Guillermo Roldan Huaipa** identificada con DNI n.° 21462700, Registrador Público de la Zona Registral N.° XI – Sede Ica, durante el periodo de gestión de 1 de enero de 2021 hasta 31 de diciembre de 2021, designado mediante Resolución n.° 105-2020-SUNARP-JEF-ZR N° XI de 29 de diciembre de 2020, a quien se le notificó el Pliego de Hechos con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000003-2022-CG/0310-02-006 del 1 de setiembre de 2022 y con Informe n.° 001-2022-SUNARP/ZRXI-ORI.SPC/JGRH recibido el 8 de setiembre de 2022, presentó sus comentarios o aclaraciones.

   El Registrador Público, en el ejercicio de sus competencias funcionales, al haber calificado e inscrito el título n. °1743285-2020 sobre el acto de independización de la subdivisión de predios configurados como quinta, sin requerir previamente la constitución del reglamento interno; de esta manera, omitió indicar el régimen al que se encuentran sujetas las unidades inmobiliarias resultantes; asimismo, no señaló la calidad de bien común que tendría el pasadizo y consignar como titular de éste al propietario del predio matriz; generando publicidad inexacta y vulnerando la seguridad jurídica que brinda el Registro.

Por tanto, se ha comprobado el deber incumplido de la función específica del cargo de Registrador Público, el cual se encuentra establecido en el literal a) del artículo 16 del Manual de Organización y Funciones de las Zonas Registrales, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, que señala: *"(...) 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"* y sus modificatorias.

La relación causal radica en la actuación omisiva del Registrador Público, quien transgredió la norma registral pertinente, así como las disposiciones establecidas en el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, al determinar la procedencia de la inscripción del título sobre la independización de la subdivisión de predios configurados como quinta, sin requerir previamente la constitución del reglamento interno; de esta manera, omitió indicar el régimen al que se encuentran sujetas las unidades inmobiliarias resultantes; asimismo, no señaló la calidad de bien común que tendría el pasadizo y consignar como titular de éste al propietario del predio matriz.

En este contexto, en el desempeño de su función calificadora el Registrador Público incumplió lo establecido en el numeral V Principio de legalidad del Título Preliminar, artículo 31 Definición de calificación, artículo 32 Alcance 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, modificado mediante la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos n.° 042-2021-SUNARP/SA de 25 de marzo de 2021.

En igual sentido, en el ejercicio de sus competencias funcionales inobservó los siguientes: artículo 60 del Reglamento de Inscripciones de Registros de Predios de la Sunarp, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN de 3 de mayo de 2013, así como el artículo 40 de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado el 15 de julio de 1999.

De igual manera, incumplió sus funciones establecidas en el tercer término del numeral 2.3 Precisiones del artículo 2, artículos 125, 126 y 134 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobada con Decreto Supremo n.° 035-2006-VIVIENDA de 6 de noviembre de 2006, así como el numeral 1.1 Principio de legalidad del artículo IV. Principios del procedimiento administrativo del 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.

También no cumplió lo dispuesto en el literal a), 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 el artículo 19 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"*.

Órgano de Control Institucional - SUNARP

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el servidor Juan **Guillermo Roldan Hualpa** se ha determinado que el hecho específico con evidencia de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Señalamiento de presuntas responsabilidades

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujetan a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad *"Inscripción del acto de independización de predio configurado como Quinta se efectuó sin requerir la constitución de Reglamento Interno, lo cual genera publicidad inexacta y vulnera la seguridad jurídica que brinda el Registro."*; están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS IRREGULARES

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

V. CONCLUSIÓN

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

1. El Registrador Público de la Zona Registral N.° XI – Sede Ica, a cargo del procedimiento registral, asumió la calificación e inscripción del título n.° 1743285 -2020, que contiene el acto de independización de los lotes resultantes de la subdivisión de predios configurados como quinta, sin comprobar ni requerir la constitución previa del reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o de independización y copropiedad; de esta manera omitió consignar el régimen legal de dichas unidades inmobiliarias; asimismo, no señaló la calidad de bien común que tendría el pasadizo y consignar como titular de éste al propietario del predio matriz; vulnerando el numeral V Principio del Título Preliminar, los artículos 31 y 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, y el artículo 60 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp.

   En igual sentido, inobservó, el artículo 40 de la Ley 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, así como el tercer término del numeral 2.6 Precisiones del artículo 2, los artículos 125,126 y 134 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.° 27157- Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Los hechos revelados evidencian la vulneración de la seguridad jurídica en el tráfico comercial que brinda el Registro; puesto que, se publicita asientos registrales inexactos contenidos en las partidas independizadas, produciendo efectos de legitimación; toda vez que, estos se presumen exactos y válidos. La situación comentada se debe a que el responsable del procedimiento registral actuó de manera omisiva al haber comprobado ni requerido los requisitos establecidos para que el aco rogado acceda al Registro.
(Irregularidad n.° 1)

VI. RECOMENDACIÓN

Al jefe de la Zona Registral N.° X I– Sede Ica:

1. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, al servidor público de la Zona Registral N.° XI – Sede Ica comprendidos en los hechos observados del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

VII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1:	Relación de 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:	Copia certificada del título n.° 1743285-2020 inscrito por el Registrador Público Juan Guillermo Roldan Hualpa, así como documentación complementaria que evidencian y sustentan la presunta irregularidad.
Apéndice n.° 4	Copia certificada de la partida registral n.° 11140967 del Registro de Predios de Ica, en el cual se inscribió el título n° 1743285-2020.
Apéndice n.° 5	Copia certificada de la partida registral n.° 11158852 del Registro de Predios de Ica, en el cual se extendió la independización del Lote 1A.
Apéndice n.° 6	Copia certificada de la partida registral n.° 11158853 del Registro de Predios de Ica, en el cual se extendió la independización del Lote 1B.
Apéndice n.° 7	Copia certificada de la partida registral n.° 11158854 del Registro de Predios de Ica, en el cual se extendió la independización del Lote 1C.
Apéndice n.° 8	Copia certificada de la partida registral n.° 11158855 del Registro de Predios de Ica, en el cual se extendió la independización del Pasadizo Común.
Apéndice n.° 9	Copias certificadas de los memorados circulares n.°s 094-2020-SUNARP-Z.R.N.° XI-UREG y 099-2020-SUNARP-ZRN° XI-UREG.
Apéndice n.° 10:	Cédulas de notificación electrónica, copia certifica 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, del Registrador Público Juan Guillermo Roldan Hualpa.
Apéndice n.° 11:	Copia de los Reglamentos de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobados por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS.

Apéndice n.° 12	Copia 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.

Santiago de Surco, 29 de setiembre de 2022

NEPTALI DAMIAN ROBLES
Supervisor de la Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
SUNARP – SEDE CENTRAL

CARLOS EDISON MARTINEZ USCA
Jefe de la Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
SUNARP – SEDE CENTRAL

NEPTALI DAMIAN ROBLES
Supervisor de la Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
SUNARP – SEDE CENTRAL

La jefa del Órgano de Control Institucional del Órgano de Control Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, SUNARP – Sede Central que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Santiago de Surco, 29 de setiembre de 2022

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

APÉNDICE N.° 1



APÉNDICE N.° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N.° 0006-2022-2-0310-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N.°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	Inscripción del acto de independización de predio configurado como quinta se efectuó sin requerir la constitución del reglamento interno, lo cual genera publicidad inexacta y vulnera la seguridad jurídica que brinda el Registro.	Juan Guillermo Roldan Hualpa	21462700	Registrador Público	01/01/2021	31/12/2021	CAP	21462700					X

Órgano de Control Institucional - SUNARP

Señor:
Enrique Cedano Pozo
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° XI – Sede Ica
Av. Matías Manzanilla n° 512
Ica/ Ica /Ica

Asunto : Remite el Informe de Control Específico.

Referencia : a) Oficio n.° 00035-2022-SUNARP/OCI.
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 sus modificatorias.

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 "Inscripción del Acto de Independización en el Registro de Predios de la Zona Registral N.° XI - Ica"; en la Zona Registral 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.° 006-2022-2-0310-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios o servidores públicos involucrados en los hechos con evidencia irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional de la referida Zona Registral, las acciones al respecto.

Atentamente,

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

Folios (270)
SNT/cmu

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 4812466005

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 311-2360 / www.sunarp.gob.pe
Canales anticorrupción:
(01) 345 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000004-2022-CG/0310-02-006

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 00070-2022-SUNARP/OCI
EMISOR	:	CARLOS EDISON MARTINEZ USCA - JEFE DE COMISIÓN - INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACION EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI - ICA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	ENRIQUE ARTURO CEDANO POZO
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL NRO XI SEDE ICA
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20163582156
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	271

Sumilla: Al respecto, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 006-2022-2-0310-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos con evidencia de irregularidad en el referido informe

Se adjunta lo siguiente:

1. OFICIO No 00070-2022-SUNARP_OCI[R]
2. INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO[R]

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: **2KYMOA0**

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 00070-2022-SUNARP/OCI
EMISOR	:	CARLOS EDISON MARTINEZ USCA - JEFE DE COMISIÓN - INSCRIPCIÓN DEL ACTO DE INDEPENDIZACION EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL N.° XI - ICA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	ENRIQUE ARTURO CEDANO POZO
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL NRO XI SEDE ICA

Sumilla:

Al respecto, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 006-2022-2-0310-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos con evidencia de irregularidad en el referido informe

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20163582156**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000004-2022-CG/0310-02-006
2. OFICIO No 00070-2022-SUNARP_OCI[R]
3. INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO[R]

NOTIFICADOR : CARLOS EDISON MARTINEZ USCA - 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: **2LHQ6GO**