VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Firmado digitalmente por VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Fecha: 2025.09.25 17:19:46 -05'00'

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO
N° 005-2025-2-0643-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
CHICLAYO – CHICLAYO – LAMBAYEQUE

"INMATRICULACIÓN DE PREDIO RÚSTICO"

PERÍODO: 17 DE DICIEMBRE DE 2021 AL 10 DE JUNIO DE 2024

TOMO I DE I

25 DE SETIEMBRE DE 2025
LAMBAYEQUE – PERÚ

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

0729

0052025206430 0

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 005-2025-2-0643-SCE

"INMATRICULACIÓN DE PREDIO RÚSTICO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Nº Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	3
	1. Origen	3
	2. Objetivo	3
	3. Materia de Control y Alcance	3
	4. De la entidad o dependencia	4
	5. Notificación del Pliego de Hechos	5
II.	**ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR** Registradores Públicos inmatricularon un predio rústico de propiedad del Estado a favor de tercero, al margen de lo establecido en la normativa, lo que ocasionó perjuicio al Estado y afectó la seguridad jurídica.	5
III.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	32
IV.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN EL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR**	32
V.	**CONCLUSIÓN**	32
VI.	**RECOMENDACIÓN**	34
VII.	**APÉNDICES**	35

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 005-2025-2-0643-SCE

"INMATRICULACIÓN DE PREDIO RÚSTICO"

PERÍODO: 17 DE DICIEMBRE DE 2021 AL 10 DE JUNIO DE 2024

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en adelante "entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0643-2025-001, iniciado mediante oficio n.° 000139-2025-SUNARP/ZRN°II/OCI de 31 de julio de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y sus modificatorias.

2. Objetivo

Determinar si la inmatriculación del predio fundo "San Pedro", en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, se realizó de conformidad con lo establecido en la normativa y disposiciones internas aplicables.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

La materia de control corresponde a las presuntas irregularidades en la calificación del Título n.° 2021-03561010 con el cual se solicitó la inmatriculación del predio fundo "San Pedro", realizada por dos (2) Registradores Públicos de la Oficina Registral de Chiclayo, quienes no verificaron el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, ni de los precedentes de observancia obligatoria adoptados por el Tribunal Registral respecto a la acreditación de la naturaleza del predio, descartando que sea eriazo -y por ende propiedad del Estado[1]-; además de lo establecido en la normativa del caso en concreto. Inmatriculando, pese a ello, el predio fundo "San Pedro" en la Partida Registral n.° 11389290 a nombre de un tercero, sin consignar la información que establece el citado Reglamento.

Es importante señalar que, con el título presentado, se adjuntó la Ratificación de Escritura Pública de compra venta de terreno rústico n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014, así como los documentos técnicos: Memoria descriptiva y Plano, firmados por funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel; siendo menester indicar que la mencionada ratificación tiene como antecedente la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 de 4 de febrero de 2011, extendida por el Juez de Paz del Segundo Juzgado de Nominación del distrito de Pacora, provincia de Lambayeque. Respecto de esta última, la Corte Superior de Justicia de Lambayeque con oficio n.° 001588-2025-P-CSJLA-PJ de 30 de mayo de 2025, remitió el informe del jefe de la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz (Odajud), en el cual se indica que dicho documento no obra en los archivos de la referida dependencia, desconociéndose su existencia y autenticidad.

[1] De acuerdo con lo prescrito en el Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario.

Cabe indicar que el 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 señala respecto de los alcances de calificación, que el Registrador y el Tribunal Registral -en sus respectivas instancias- al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán, entre otros, verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que consta y la de los demás documentos presentados; además, comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas.

Alcance

El servicio de control específico comprende el período de 17 de diciembre de 2021 al 10 de junio de 2024, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

4. De la entidad o dependencia

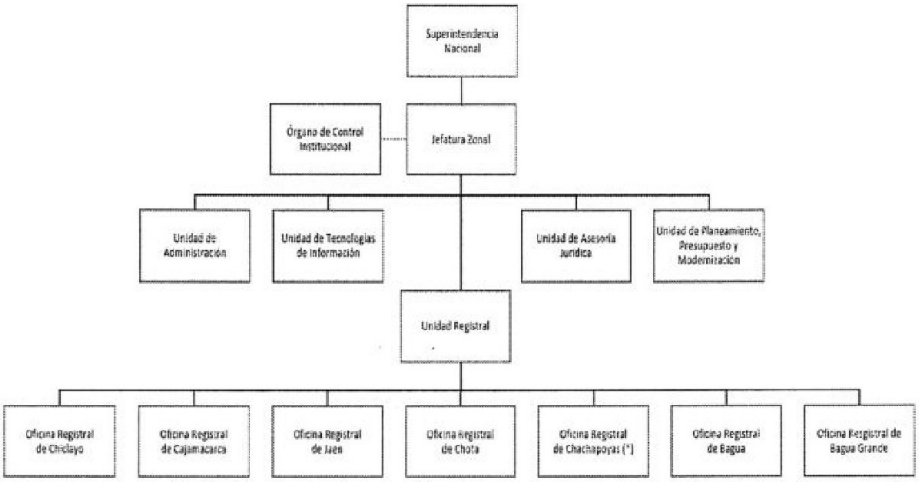
La Zona Registral N° II – Sede Chiclayo pertenece al Sector Justicia, en el nivel de gobierno nacional. Es un Órgano Desconcentrado de Estructura "B" de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, con autonomía en la función registral, administrativa y económica, dentro de los límites establecidos en la Ley n.° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de 16 de octubre de 1994 y, en el Reglamento de Organización y Funciones, en adelante "ROF", de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 018-2021-JUS[2], la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 211-2021-SUNARP/SN, publicados en el Diario Oficial El Peruano con fechas 21 y 31 de diciembre de 2021, que aprueban las Secciones Primera y Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, respectivamente; y la Resolución Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 035-2022-SUNARP-SN de 16 de marzo de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp[3].

La Zona Registral N° II Sede Chiclayo, 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; comprende la Oficina Registral de Chiclayo (Sede Zonal) y Oficinas Registrales de Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua, Bagua Grande y Chachapoyas.

Tiene su sede principal en la Av. Balta n.° 109, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, y de acuerdo con el artículo 42° del ROF cuenta con las siguientes unidades orgánicas:

[2] Deroga el ROF aprobado por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS, publicado el 15 de octubre de 2013.
[3] La Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo n.° 018-2021-JUS, establece que la Sunarp consolida el Texto Integrado de su Reglamento de Organización y Funciones, mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Organigrama de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones - ROF. (artículo 45° de la Sección Primera del ROF de la Sunarp, aprobado mediante Decreto Supremo n.°018-2021-JUS, y art. 77° del Texto Integrado del ROF Resolución n.° 035-2022-SUNARP-SN).
Elaborado por: Comisión de Control.

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 Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada con Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y sus modificatorias; 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 las personas comprendidas en el hecho con evidencias de presunta irregularidad a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

REGISTRADORES PÚBLICOS INMATRICULARON UN PREDIO RÚSTICO DE PROPIEDAD DEL ESTADO A FAVOR DE TERCERO, AL MARGEN DE LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA, LO QUE OCASIONÓ PERJUICIO AL ESTADO Y AFECTÓ LA SEGURIDAD JURÍDICA

De la revisión y análisis de la documentación proporcionada por la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en adelante "entidad", se identificó que mediante el Título n.° 2021-3561010[4] de 17 de diciembre de 2021 se presentó en la Oficina Registral de Chiclayo la solicitud de inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, fundamentado en la Ratificación de Escritura Pública de compra venta de terreno rústico n.° 1196 de 12 de septiembre de 2014 extendida ante el notario público Jaime Cárdenas Fonseca y, los documentos técnicos: Memoria Descriptiva y Plano del predio, ambos de agosto de 2021, suscritos por funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel y por un verificador catastral.

El citado título fue calificado inicialmente por Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), quien apoyada en el informe técnico del área de Catastro emitió la Esquela de observación de 5 de enero de 2022, señalando que el predio se superponía a otro título en trámite presentado con anterioridad y con ello decidió suspender el procedimiento registral; sin verificar la validez y legalidad

[4] *"Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice"*, conforme lo establece el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012; en tal sentido, en el presente informe se utilizará el término "Título" n.° 2021-3561010 para referirse al conjunto de documentos que obran en el archivo de la entidad y cuyo Certificado Literal fue remitido mediante oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.

de los documentos presentados, sin observar -además- el incumplimiento de la acreditación de la naturaleza del predio mediante documento expedido por el órgano competente, esto es el Gobierno Regional Lambayeque, descartando que es eriazo -y por ende propiedad del Estado- ni emitir oficio para verificar dicho aspecto durante la calificación.

Luego de la subsanación automática, el Título n.° 2021-3561010 fue reingresado el 21 de febrero de 2022 y asignado para calificación de Luis Dandy Esquivel León, Registrador Público, quien tampoco formuló observaciones y, sin verificar la validez y legalidad de los documentos presentados, ni contar con la debida acreditación de la naturaleza específica del predio y, sin oficiar al Gobierno Regional Lambayeque para obtener dicho documento, procedió a inscribir el fundo "San Pedro" en la Partida Registral n.° 11389290 a nombre de Víctor Carlos Quiñonez Rado, sin consignar en el asiento de inmatriculación la naturaleza del predio (indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo), y tampoco datos técnicos obligatorios que estaban señalados en la Memoria Descriptiva presentada; lo que ocasionó perjuicio al Estado y afectó la seguridad jurídica.

La situación expuesta contravino lo establecido en el Artículo 2011° del Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984, referido al principio de legalidad y rogación.

Así también, el literal j) del artículo 35° del Capítulo IV de la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización de 26 de junio de 2002, publicada el 20 de julio de 2002 referido a la competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales.

Además, el, literal j) del numeral 1. del artículo 10° referido a las Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización; y, artículo 62° relacionado con las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de la Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18 de noviembre de 2002.

Así como también el artículo 23° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 referido a la titularidad de los predios no inscritos; y además, los artículos 1° y 2° de la Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicado el 24 de noviembre de 2010.

De igual forma, los numerales 4.1 y 4.2 del artículo 4° Entidades competentes; y, la Tercera Disposición Complementaria Final, referida a la asunción de titularidad o inmatriculación, de la Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada el 27 de marzo de 2021.

Asimismo, el artículo 1° del Decreto-Ley n.° 14197, respecto a la propiedad del estado de terrenos eriazos del territorio nacional, publicado el 5 de setiembre de 1962 y, el artículo 23° del Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, publicado el 1 de agosto de 1991.

Además, el artículo 36° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, referido a la titularidad de los predios no inscritos.

También, el numeral 12.1 del artículo 12° respecto de la vinculación con los Gobiernos Regionales; y, sub numeral 2 del numeral 56.1 del artículo 56° referido a la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales, del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021.

Del mismo modo, el artículo 31° Definición; numerales c) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación; literales a) y c) del artículo 33° Reglas para la calificación registral y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Título IV Calificación, del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012.

Además, de los literales a) y d) del artículo 19° Contenido del asiento de inmatriculación, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013.

Así también, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: "CIX Pleno (109-2013)" adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013; "CLXVI Pleno (166-2016)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016, publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016; "CXCVIII Pleno (198-2018)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de octubre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019 y, "CCXI Pleno (211-2019)" adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019.

La situación expuesta ha ocasionado perjuicio al Estado y ha afectado la seguridad jurídica que garantiza el registro.

La situación descrita se generó por el accionar de los registradores públicos encargados de la calificación e inscripción del Título n° 2021-3561010, quienes no cumplieron con lo requerido a través de la normativa y los precedentes de observancia obligatoria; y tampoco gestionaron ante el Gobierno Regional Lambayeque la acreditación de la naturaleza del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, el cual fue inscrito en la Partida Registral n.° 11399290 y, posteriormente, determinado por el mencionado organismo como un predio de naturaleza eriaza, condición que conforme a la ley, lo hace propiedad del Estado Peruano.

El hecho identificado se detalla a continuación:

El señor Carlos Chambergo Seclén, con DNI n.° 16654644, en representación de Rodolfo José Escalante Vílchez y Víctor Carlos Quiñonez Rado, presentó ante la Oficina Registral de Chiclayo de la entidad la Solicitud de inscripción del título n.° 2021-3561010[5] y con ello requirió la inmatriculación de un predio rústico en el Registro de Propiedad Inmueble.

Para dicho trámite, adjuntó la Ratificación de Escritura Pública n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014[6] que tiene como antecedente la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 de 4 de febrero de 2011 extendida ante Juan Siesquén Chapoñán, Juez de Paz del Segundo Juzgado de Nominación del distrito de Pacora, provincia de Lambayeque, por la **compra venta de un terreno rústico** que otorgó el señor Rodolfo José Escalante Vílchez, con DNI n.° 16659994 en calidad de vendedor, al señor Víctor Carlos Quiñonez Rado con DNI n.° 16767374 como comprador.

Asimismo, anexó la Memoria Descriptiva del fundo "San Pedro" y el Plano "*PROYECTO:* ***VISACION PARA INMATRICULACION***", ambos de agosto de 2021[7], suscritos por los funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel: arquitecta Leonor Plaza Salazar, sub gerente de Planeamiento Urbano y Catastro y el ingeniero Atilio Henry Pérez Terrones, gerente de Infraestructura y Desarrollo

5 Contenido en el oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3).**
6 Adjunta al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3).**
7 Adjuntos al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3).**

Urbano y Rural; así como, por el ingeniero agrónomo Pedro Yovera Sirlopú en calidad de "*Verificador Catastral Nacional*"[8]

Ahora bien, de acuerdo con el reporte "*Seguimiento de Título*"[9] **(Apéndice n.° 4)**, el Título n.° 2021-3561010 fue presentado en Caja el 17 de diciembre de 2021, registrado en el Diario y distribuido ese mismo día al área de Propiedad Inmueble-Sexta de Propiedad.

Después, el 21 de diciembre de 2021 fue asignado para Calificación de Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), y luego derivado al área de Catastro, siendo asignado a la especialista Gladys Katherine Guevara Allauja quien emitió el informe técnico n.° 023826-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 30 de diciembre de 2021[10], en el cual concluyó, entre otros aspectos, que:

"*3.1. (...) - El predio en estudio se ubica totalmente sobre el título en trámite N° 2021-2426793*

3.2. (...) El colindante por el SUR consignado en el plano discrepa con el colindante suscrito en la memoria descriptiva y estos a su vez con lo indicado en la escritura pública. Teniendo en cuenta los datos técnicos y colindantes presentados en el plano y memoria descriptiva, se determinó que se trata del mismo predio. (...)"

A continuación[11], el 4 de enero de 2022 el Título n.° 2021-3561010 pasó a Sección Registral para continuar con la calificación a cargo de Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), quien el 5 de enero de 2022 emitió una Esquela de observación[12] en la que señaló lo siguiente:

"*(...)*
3.2. Mediante Informe Técnico N° 023826-2021-Z.R.N.II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, de fecha 30/12/2021, suscrito por Especialista en Catastro Gladys Katherine Guevara Allauja, se indica:
- El predio en estudio se ubica totalmente sobre el título en trámite N° 2021-2426793.

3.3. Conforme a lo indicado por el Área de Catastro, los predios materia de trámite, se ubican totalmente sobre el título en trámite seguido con el N° 2021-2426793 de fecha 07/09/2021, en el cual se solicita la inmatriculación de un área de mayor extensión en el que estarían inmersos los predios materia de rogación.
(...)".

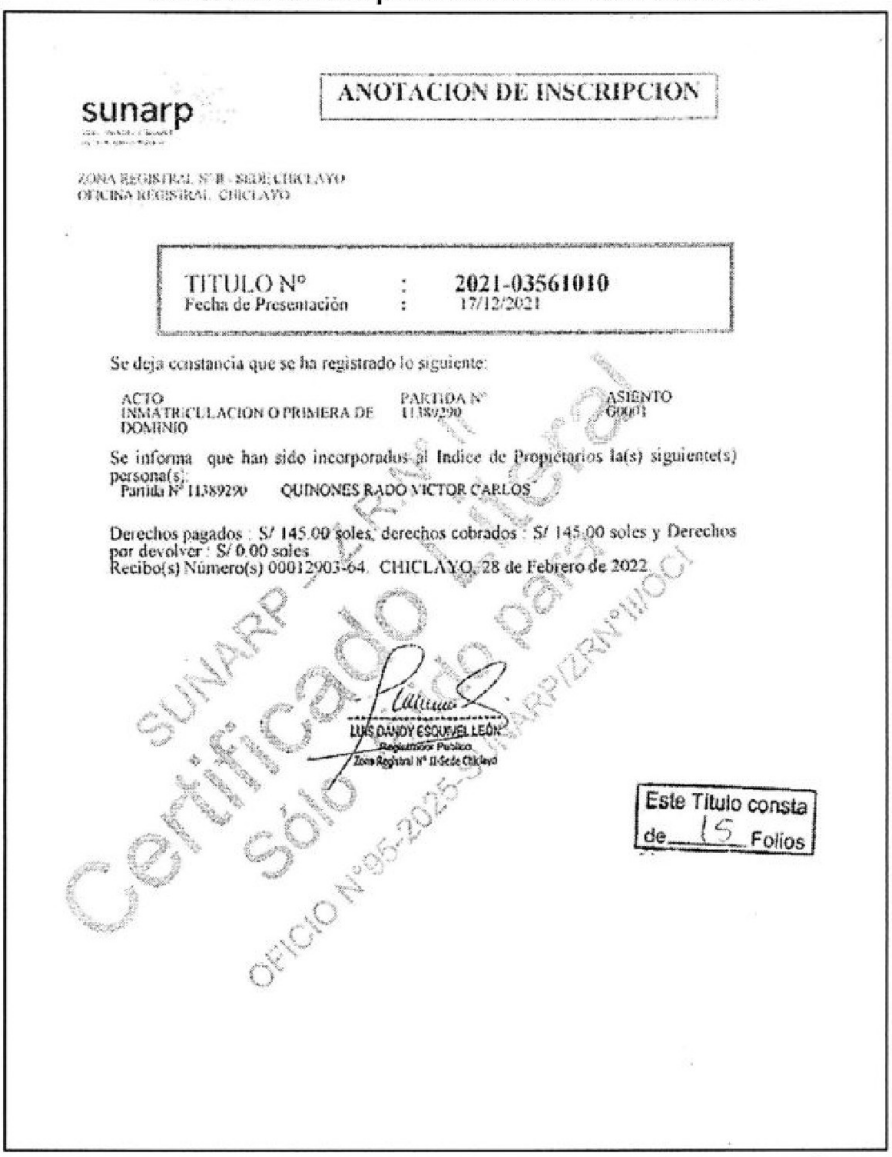
Así, Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e) observó el Título n.° 2021-3561010 señalando lo advertido por el área de Catastro; esto es, que el predio se encontraba sobre otro título en trámite presentado con anterioridad[13], y en base a ello dispuso la suspensión del procedimiento registral.

Posteriormente[14], el título materia de análisis reingresó por subsanación automática el 21 de febrero de 2022, siendo asignado ese mismo día al Registrador Público Luis Dandy Esquivel León para su calificación, quien no emitió observación alguna y el 28 de febrero de 2022 lo inscribió en la Partida Registral n.° 11389290 a nombre de Víctor Carlos Quiñones Rado, conforme se acredita en la Anotación de inscripción[15] que se presenta a continuación:

---

8 Registrado en el Índice de verificadores de la Sunarp, al que se puede acceder en el link: SUNARP - Consulta Verificadores
9 Obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Síguelo Plus de la Sunarp el 4 de junio de 2025.
10 Contenido en el oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.
11 Según el reporte "*Seguimiento de Título*" **(Apéndice n.° 4)**.
12 Contenida en el oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.
13 Título n.° 2021-2426793 de 7 de setiembre de 2021, el que fue alcanzado por la entidad con oficio n.° 00528-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 2 de junio de 2025 **(Apéndice n.° 5)**; de cuya revisión se advierte que el arquitecto Jackson Guerrero Chávez, especialista en Catastro de la Unidad Registral de la entidad, concluyó mediante Informe Técnico n.° 017146-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 22 de setiembre de 2021, que "*(...) el polígono se estaría ubicando sobre diversos distritos de la provincia de Chiclayo y la provincia de Lambayeque donde se encuentra un sin número de predio inscritos (...)*" y amplió lo señalado en Informe Técnico n.° 017853-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 1 de octubre de 2021, precisando que "*(...)* ***NO es posible determinar*** *que el predio presentado en los planos corresponda al descrito en la escritura pública 287.*"; por lo que el título en mención fue tachado el 7 de octubre de 2021 y luego de ser apelado, el Tribunal Registral emitió la Resolución n.° 319-2022-SUNARP-TR de 28 de enero de 2022 en la que resolvió confirmar en todos sus extremos la denegatoria de inscripción; siendo anotada la Tacha el 28 de febrero de 2022 por el Registrador Público Luis Dandy Esquivel León.
14 Según el reporte "*Seguimiento de Título*" **(Apéndice n.° 4)**.
15 Adjunta al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.

Imagen n.° 1
Anotación de inscripción del título n.° 2021-03561010



sunarp

ANOTACION DE INSCRIPCION

ZONA REGISTRAL N°II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO

TITULO N° : 2021-03561010
Fecha de Presentación : 17/12/2021

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente:

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
INMATRICULACION O PRIMERA DE DOMINIO	11389290	00001

Se informa que han sido incorporados al Indice de Propietarios la(s) siguiente(s) persona(s):
Partida N° 11389290 QUINONES RADO VICTOR CARLOS

Derechos pagados : S/ 145.00 soles, derechos cobrados : S/ 145.00 soles y Derechos por devolver : S/ 0.00 soles
Recibo(s) Número(s) 00012903-64. CHICLAYO, 28 de Febrero de 2022

LUIS DANDY ESQUIVEL LEON
Registrador Público
Zona Registral N° II-Sede Chiclayo

Este Título consta de 15 Folios

SUNARP - Copia Digital
Certificado
Sólo válido para
OFICIO N°96-2025-SUNARP/ZRN°II/OC

Fuente: Anotación de inscripción del Título n.° 2021-03561010.

Al respecto, es pertinente remitirnos al artículo 2011°[16] del Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984, que brinda lineamientos para el desarrollo de la primera etapa de actos rogados, esto es la Calificación, señalando:

***"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.*
(...)
*En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. **La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales**." (*) Artículo modificado por la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021."* (El resaltado en negritas es agregado nuestro).

16 Artículo modificado por la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley n.° 31309, publicada el 24 de julio de 2021.

Concretamente, la Calificación registral se encuentra definida en el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19 de mayo de 2012, que establece:

"***Artículo 31.- Definición***
La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.
(...)

Artículo 32.- Alcances de la calificación
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
(...)
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;
(...)"

Del mismo modo, el artículo 158° del citado dispositivo legal, señala que "*Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional (...)*"; por lo tanto, constituye de obligatorio cumplimiento los acuerdos aprobados en los plenos siguientes:

CIX Pleno (109-2013)[17], publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, que señala:
"(...)
*2. **FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:***
"El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura".
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 056-2002-ORLL-TRN del 2/5/2002 y N° 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012."

CLXVI Pleno (166-2016)[18], publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016
"1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR.
A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.
Criterio sustentado en la Resolución n.° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.
Precedente precisado por el acuerdo aprobado en el Pleno 198."

CXCVIII Pleno (198-2018)[19], publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019
"1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR
"A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que

17 Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013.
18 Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016.
19 Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de octubre de 2018.

la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.
Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."
Modifica el precedente del Pleno 166."

CCXI Pleno (211-2019)[20], publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019
"1. ACREDITACIÓN DE PREDIO RURAL
Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio."

Aunado a ello, cabe precisar que la entidad tiene previsto los alcances de la calificación de predios eriazos desde el año 2010; toda vez que Rafael Pantoja Barboza, Gerente Registral de la misma, comunicó mediante memorando múltiple n.° 146-2010-ZRN°II-GR de 5 de octubre de 2010[21] a los Registradores Públicos que:

"(...) en el proceso de calificación, deberán tener en cuenta la VIGENCIA del Decreto Ley N° 14197, mediante el cual se dispone que ***son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional.*** *(...)"*

Del mismo modo, a través del memorando múltiple n.° 180-2010-ZRN° II-GR de 22 de noviembre de 2010[22], comunicó a los Registradores Públicos el oficio n.° 786-2010-GR.LAMB./GGR-GRPP de 11 de octubre de 2010, remitido por el Gerente General Regional del Gobierno Regional Lambayeque, en el que de manera puntual señala:

"(...) de conformidad con el Decreto Ley N° 14197, art. 35° inc. j) de la Ley 27783 – Ley de Bases de Descentralización, art. 62° de la Ley N° 27687 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, R.M. N° 429-2006-EF/10, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 26 de julio del 2006, el art. 23 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, ***el Gobierno Regional Lambayeque, es competente para realizar los actos de determinación, inmatriculación, saneamiento, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos del Estado, en la jurisdicción del Departamento de Lambayeque****, por lo que,* ***en caso que cualquier persona natural o jurídica pretenda inscribir registralmente un terreno eriazo, su representada deberá comunicar al Gobierno Regional Lambayeque, a través de la Sub Gerencia de Administración y Adjudicación de Terrenos del Estado, para que proceda a determinar la calidad de eriazo, conforme a las competencias mencionadas****, luego del cual se remitirá esta opinión a su representada para la* ***calificación*** *correspondiente.*
(...)" (El resaltado en negritas es agregado nuestro)

En ese sentido, el Gobierno Regional Lambayeque ratificó su competencia legal para intervenir en los actos relacionados a terrenos eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción y precisó que es el organismo responsable de determinar, inmatricular, sanear, administrar y adjudicar dichos terrenos; disposiciones que fueron comunicadas a la entidad y a los Registradores Públicos; por lo que, ante la solicitud de inmatriculación de un terreno rústico por parte de una persona natural, la entidad debía previamente comunicar al Gobierno Regional Lambayeque para que determine (o descarte) formalmente la condición eriaza del predio y emita una opinión técnica que sirva de base para la calificación registral.

Bajo el contexto expuesto, si bien Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), formuló observaciones al Título n.° 2021-3561010 considerando los aspectos técnicos advertidos por la especialista en Catastro, no se evidencia sustento alguno que acredite que la referida funcionaria y/o Luis Dandy Esquivel León -registrador público también asignado para su calificación-, verificaron o validaron los documentos que conforman el mencionado título, con el fin de realizar una evaluación integral del mismo.

---

20 Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019.
21 Alcanzado por la entidad con oficio n.° 02097-2025-SUNARP/ZRII/UREG de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 6)**.
22 Anexado al oficio n.° 02097-2025-SUNARP/ZRII/UREG de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 6)**.

Cabe señalar que si bien con el Título n.° 2021-3561010 se adjuntó la Ratificación de Escritura Pública n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014[23], dicho documento indica que tiene como antecedente la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 de 4 de febrero de 2011 **(Apéndice n.° 7)** extendida ante Juan Siesquén Chapoñán, Juez de Paz del Segundo Juzgado de Nominación del distrito de Pacora, provincia de Lambayeque, por la compra venta de un terreno rústico; por tanto, se encuentran comprendidos dos instrumentos: un contrato original (Escritura Pública Imperfecta n.° 44) y un contrato ratificado (Ratificación de Escritura Pública n.° 1196). Ambos documentos constituyen una unidad contractual, pues cuando un contrato es ratificado o modificado, el contrato original y el ratificado forman parte de un solo acto jurídico, no se trata de dos contratos distintos. En consecuencia, ambos resultan necesarios para su calificación registral.

Aunado a lo anterior, se advierte de la Ratificación de la Escritura Pública de Compraventa de Terreno Rústico n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014[24], que en la cláusula séptima se señala lo siguiente:

*"**SETIMA:** RATIFICAMOS TODOS LOS DEMAS EXTREMOS DEL DOCUMENTO QUE SE RATIFICA. ----------*

AGREGE USTED SEÑOR NOTARIO, LO QUE FUERE DE LEY Y PASE LOS PARTES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE CHICLAYO. ---------- (...)"

Así, la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 **(Apéndice n.° 7)**, correspondiente al contrato primigenio, era necesaria para conocer las demás cláusulas contractuales ratificadas, así como la existencia de posibles condiciones suspendidas o resolutorias, cargas, plazos, servidumbre, usufructos u otro tipo de derechos inscribibles en el contrato.

En relación con lo señalado, resulta relevante indicar que mediante Carta n.° 74-2025-NC de 6 de junio de 2025 **(Apéndice n.° 8)** el notario público Jaime Cárdenas Fonseca autenticó la ratificación de escritura pública presentada; no obstante, el documento que dio origen a la ratificación, es decir, la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 de 4 de febrero de 2011 (**Apéndice n.° 7)** no obra en la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz (Odajud) y, su autenticidad no fue reconocida por el jefe de dicha dependencia, conforme lo señala el Presidente de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque con oficio n.° 001588-2025-P-CSJLA-PJ de 30 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 9)** que indica:

"(...) remito para conocimiento y fines el Informe N° 000103-2025-ODAJUP-P-.CSJLA-PJ, presentado por el Abg. Hans Vladimir Alarcón Bernal, Coordinador de la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz, a través del cual señala que la Escritura Pública Imperfecta N° 44 de fecha 04.02.2011, expedida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación del distrito de Pacora, provincia y departamento de Lambayeque, el mismo que fue otorgado por Rodolfo José Escalante Vilchez a favor de Víctor Carlos Quiñonez Rado, dicha escritura no obra en la citada dependencia, por lo que se desconoce su existencia y autenticidad del documento (...)"

Asimismo, es importante indicar que los documentos técnicos: Memoria Descriptiva y Plano, de agosto de 2021[25], fueron suscritos por funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel; no obstante, la Subgerente de Desarrollo Territorial de la referida municipalidad, a través del oficio n.° 001139-2025-MDP/GDTI-SGDT [53700-1] de 9 de junio de 2025 **(Apéndice n.° 10)**, precisó que dicha comuna no contaba con competencia para ello, tal como sigue:

"Es importante precisar que, conforme a la Ley N.° 31145, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de marzo de 2021, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales, el procedimiento de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas es competencia de los Gobiernos Regionales, bajo la rectoría del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI).

*Por lo tanto, la Municipalidad Distrital en la actualidad **no tiene competencia** para otorgar visación de planos ni memorias descriptivas de predios rústicos."*

---

23 Adjunta al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.
24 Adjunta al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.
25 Adjuntos al oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**.

Aunado a ello, a pesar de que el Título n.° 2021-3561010 comprendía la ratificación de escritura pública de compra venta que expresamente señala que el predio corresponde a un **terreno rústico**, no se encuentra acreditada la naturaleza del predio a inmatricular; toda vez que en ningún documento presentado indica la naturaleza específica del mismo.

Sobre el particular, se requirió al titular de la entidad[26] que informe si durante la calificación del referido título se cursaron oficios relacionados a la verificación y/o autenticidad de documentación ingresada por el presentante, así como otros actos relacionados a la inscripción. En respuesta, el jefe (e) de la Unidad Registral mediante oficio n.° 02074-2025-SUNARP/ZRII/UREG de 30 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 13)** precisó lo siguiente:

"1. El registrador público a cargo de la inscripción del título n.° 2021-3561010, actualmente no se encuentra laborando en nuestra institución; por ende, no es posible recabar la información requerida en el documento de la referencia.
*2. Asimismo, se adjunta el título archivado, cuya **única** documentación es la que obra en el Archivo Registral de Chiclayo"*

De otro lado, es menester señalar que el TUO del Reglamento General de Registros Públicos[27], puntualiza en su artículo 33° que tanto el Registrador como el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

"a) En la primera instancia:
*a.1) **Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados**. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.*
(...)
c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:
(...)
*c.2) **Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita**.*
(...)" (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

En relación con lo señalado, aun cuando el Título n.° 2021-3561010 fue previamente observado por la registradora pública (e) Ana Rocío Monsalve Ynga; el registrador público Luis Dandy Esquivel León estaba habilitado para formular nuevas observaciones, puesto que el Tribunal Registral dispone que para inmatricular un predio rural se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento extendido por Cofopri o por el Gobierno Regional Lambayeque, siendo responsabilidad de las instancias registrales oficiar a las autoridades competentes para obtener dicho documento.

A su vez, el artículo 19° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN publicado el 4 de mayo de 2013, establece que el asiento de inmatriculación debe contener los requisitos señalados en el artículo 13°, además de lo siguiente:

"(...)
*a) **La naturaleza del predio, indicándose si es** urbano o **rústico**, en este último caso **si es rural o eriazo**; (...)*
(...)
*d) **Para el caso de predios rurales se indicará:** el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); **centroide y ubicación***

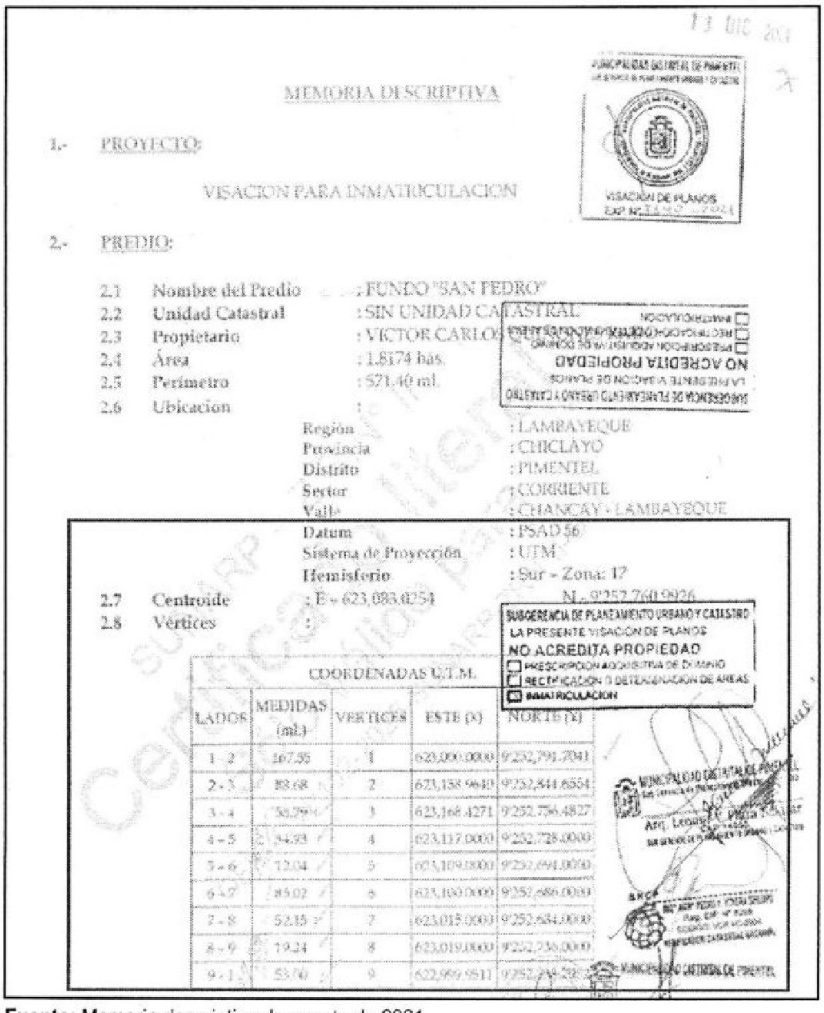
[26] Mediante oficio n.° 00102-2025-SUNARP/ZRII/OCI de 4 de junio de 2025 **(Apéndice n.° 11)**, reiterado con oficio n.° 00131-2025-SUNARP/ZRII/OCI de 21 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 12)**.
[27] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012.

georeferenciada a la Red Goedésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales*, en caso de contarse con este último dato.* ***Asimismo, se consignará*** *el nombre del predio, sector, valle de ser el caso,* ***linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20*** *y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe. (...)"* (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

Pese a ello, siendo la acreditación de la naturaleza del predio un requisito esencial, este aspecto no fue advertido en la evaluación del Título n.° 2021-3561010 realizada por los registradores públicos Ana Rocío Monsalve Ynga y Luis Dandy Esquivel León, y -este último-, no consignó en el asiento de inmatriculación contenido en la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 14)** la naturaleza específica del predio fundo "San Pedro", es decir, si se trataba de un predio rural o eriazo; condición que debió ser determinada en la calificación considerando que los terrenos eriazos son de propiedad del Estado y su administración corresponde de manera exclusiva al Gobierno Regional de Lambayeque; aspecto que será ampliado más adelante.

Además, en la referida partida registral tampoco se consignó los datos de centroide y ubicación georeferenciada referida al datum y la proyección de coordenadas; pese a que en la Memoria Descriptiva de agosto de 2021[28] se encuentra dicha información, tal como se observa en la imagen siguiente:

Imagen n.° 2
Memoria descriptiva de agosto de 2021



MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- PROYECTO:

VISACION PARA INMATRICULACION

2.- PREDIO:

2.1	Nombre del Predio	: FUNDO "SAN PEDRO"
2.2	Unidad Catastral	: SIN UNIDAD CATASTRAL
2.3	Propietario	: VICTOR CARLOS
2.4	Área	: 1.8174 hás.
2.5	Perímetro	: 521.40 ml.
2.6	Ubicación	:
	Región	: LAMBAYEQUE
	Provincia	: CHICLAYO
	Distrito	: PIMENTEL
	Sector	: CORRIENTE
	Valle	: CHANCAY - LAMBAYEQUE
	Datum	: PSAD 56
	Sistema de Proyección	: UTM
	Hemisferio	: Sur - Zona: 17
2.7	Centroide	: E = 623,083.8254 N = 9'252,760.9926
2.8	Vértices	:

NO ACREDITA PROPIEDAD

SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
LA PRESENTE VISACION DE PLANOS
NO ACREDITA PROPIEDAD
☐ PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
☐ RECTIFICACION O DETACACION DE AREAS
☒ INMATRICULACION

COORDENADAS U.T.M.				
LADOS	MEDIDAS (ml.)	VERTICES	ESTE (X)	NORTE (Y)
1 - 2	167.55	1	623,000.0000	9'252,791.7041
2 - 3	88.68	2	623,158.9640	9'252,841.6554
3 - 4	36.29	3	623,166.4271	9'252,756.4827
4 - 5	34.93	4	623,137.0000	9'252,728.0000
5 - 6	72.04	5	623,109.0000	9'252,691.0000
6 - 7	85.02	6	623,100.0000	9'252,686.0000
7 - 8	52.85	7	623,015.0000	9'252,684.0000
8 - 9	19.24	8	623,019.0000	9'252,736.0000
9 - 1	53.70	9	622,999.9511	9'252,744.2863

Fuente: Memoria descriptiva de agosto de 2021.

[28] Contenida en el oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3)**

Solicitud de evaluación de acciones judiciales por el Gobierno Regional Lambayeque

Frente a los hechos presentados, mediante oficio n.° 001959-2024-GR.LAMB/ORAD[320327929-2] de 10 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 15)**, Carlos Escalante Gómez, Jefe Regional de Administración del Gobierno Regional Lambayeque solicitó al abogado Gino César Yarlaqué Oliva, Jefe Zonal de la entidad, evaluar el inicio de acciones judiciales por la inscripción de la Partida Registral n.° 11399290, sustentada en el Título n.° 2021-3561010.

En dicho documento, expuso los documentos presentados con la solicitud de inmatriculación, indicando lo siguiente:

"(...)
*4.- (...) las escrituras públicas, la imperfecta y la de ratificación, autorizadas por el Juez de Paz de Segunda Nominación y el Notario Pública, indiciariamente se subsumen en el tipo penal de FALSEDAD IDEOLOGICA previsto y sancionado en el artículo 428 del Código Penal, indicios de responsabilidad penal que comprenden también al vendedor y comprador, como también a los funcionarios municipales, debido a que este predio denominado FUNDO SAN PEDRO con 1.8174 Has no tiene la condición de rústico sino de **ERIAZO, debido a que no existe actividad agrícola o pecuaria.***

*5.- La condición de **ERIAZO** de este fundo se comprueba o confirma mediante el Acta de Inspección Técnica de Campo y vistas fotográficas realizada el 11 de marzo del 2024 por la División de Administración de Terrenos y Patrimonio Fiscal de la Sede del Gobierno Regional de Lambayeque, órgano estructurado que ejerce las funciones transferidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF/10. Predio sobre el que no existe habilitación urbana alguna, no existe actividad agrícola ni pecuaria, siendo más bien su naturaleza ERIAZA con terreno de textura salitrosa.*
(...)
6.- Verificación real que no concuerda o coincide con los instrumentos públicos materia del contrato de compraventa ni con la documentación presentada por el comprador y vendedor y autorizados por el verificador catastral así como por los funcionarios municipales.
7° (...)
(...) exige que su representada solicite ante el Poder Judicial, la nulidad de las escrituras públicas y del documento que los contiene, como los asientos registrales generados en la Partida Registral N° 11389290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, emplazamiento que también alcanza a la INMOBILIARIA LA ESCALADA SAC con RUC N° 20611626160 (...).
7° (...) es imposible real y jurídicamente que el predio denominado FUNDO SAN PEDRO, mencionado constituya propiedad particular por cuanto la información que contienen la escritura pública imperfecta celebrada en el año 2011 y la de ratificación de compraventa celebrada en el año 2014, es falsa conforme se ha explicado pues en realidad es un predio ERIAZO en concordancia con el artículo 36 del TUO de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales-Ley n° 29151, aprobado por D.S. N° 019-2019-VIVIENDA y la LEY N° 29618, sobre imprescriptibilidad de los predios del Estado, vigente desde el 24 de noviembre de 2010.
(...)" (El subrayado es agregado nuestro).

Al oficio antes citado, se adjuntó el informe n.° 0021-2024 GR.LAMB/ORAD-DIATPF-LACU de 15 de marzo de 2024 suscrito por el ingeniero Luis Alberto Chanta Ugaz -integrante de la Brigada de inspección técnica del Gobierno Regional Lambayeque-, quien, entre otros aspectos, concluyó lo siguiente:

"(...) 3.5.- El predio fundo "San Pedro" es ahora propiedad de la Inmobiliaria La Escalada SAC. (...)

*3.8.- **El predio fundo "San Pedro", es de naturaleza eriaza por ser improductivo**, tal como se observa en las vistas satelitales, que desde el año 2020 a la fecha no se visualiza vegetación natural ni plantación alguna y por no ser de aptitud agrícola por el alto contenido de sales de su suelo, situación que lo hace improductivo."* (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

A su vez, al informe referido se anexó el "Acta de inspección técnica de campo" de 11 de marzo de 2024, correspondiente a la inspección realizada por los integrantes de la Brigada de inspección técnica del Gobierno Regional Lambayeque, conformada por los profesionales: abogado Jorge Luis León

Lázaro (Jefe de la División de Administración de Terrenos y Patrimonio Fiscal - Diatpf), ingeniero Luis Alberto Chanta Ugaz, técnico Wilmer Choez De La Cruz y técnico de campo Víctor Yuri Purihuaman Santa Cruz; y también por integrantes de la junta vecinal del fundo "San Pedro", quienes efectuaron el recorrido del predio inscrito con Partida Registral n.° 11389290 observando que:

"***El predio por su naturaleza es ERIAZO***, *está cercado con palos de madera y alambre de púas (...) la superficie del terreno está lotizada (...) en lotes de diferentes medidas y/o áreas (...)*" (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

Posteriormente, con informe técnico n.° 000016-2024-GR.LAMB/ORAD-DIATPF [320327929-3] de 24 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 16)**, el jefe de la Diatpf del Gobierno Regional Lambayeque solicitó al jefe regional de Administración de dicho organismo, iniciar acciones judiciales en defensa de la propiedad estatal ante la inscripción de un predio eriazo en la partida electrónica n.° 11389290; y, dicho funcionario a su vez, lo solicitó a la Procuradora Público Regional (e) con oficio n.° 002146-2024-GR.LAMB/ORAD [320327929-4] de 26 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 17).**

Por su parte, el Jefe Zonal de la entidad, mediante oficio n.° 00420-2024-SUNARP/ZRII/JEF de 19 de julio de 2024 **(Apéndice n.° 18)** dio respuesta al Gobierno Regional Lambayeque poniendo de conocimiento el análisis desarrollado por la Unidad de Asesoría Jurídica y la Unidad Registral, como sigue.

En el informe n.° 00244-2024-SUNARP/ZRII/UAJ de 12 de junio de 2024[29] el abogado Carlos Humberto Quiñones Villasís, jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la entidad, precisó:

"*(...)*

3.2. *Se ha detectado que,* ***de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth actualizadas a enero 2022 y junio 2024, la naturaleza del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11389290*** *del Registro de Predios de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo,* ***se adecúa más a un predio rústico de facto que a un predio urbano****, lo cual discreparía con la naturaleza jurídica que este ostenta. (...)*

(...)

3.3. *(...) de las imágenes satelitales obtenidas del Google Earth,* ***dicho predio no tiene la característica de urbano, sino de rústico, siendo que dentro de esta última categoría se debe determinar si es rural o eriazo,*** *de acuerdo a lo prescrito por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[1].*

3.4. *Que (...)* ***siendo que al tratarse de un predio rústico (...) previamente se debió determinar por parte del Gobierno Regional de Lambayeque la naturaleza del mismo, es decir, si es rural o eriazo.***

3.5. *(...) el Gobierno Regional de Lambayeque, a través de su Gerencia General mediante oficio N° 786-2010-GR.LAMB/GGR-GRRP de fecha 11 de octubre de 2010, hizo de conocimiento de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, que es el único competente para realizar los actos de determinación, inmatriculación, saneamiento, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y* ***eriazos*** *del Estado, en la jurisdicción del departamento de Lambayeque,* ***por lo que en caso cualquier persona natural o jurídica pretenda inscribir registralmente un terreno eriazo, la referida entidad deberá comunicar al Gobierno Regional de Lambayeque a través de la Sub Gerencia de Administración y Adjudicación de Terrenos del Estado, actualmente División de Administración de Terrenos y Patrimonio Fiscal, para que determine la calidad de eriazo, conforme a las competencias mencionadas,*** *luego se remitirá la opinión a la entidad registral para la calificación correspondiente, siendo que al ser el inmueble a que se refiere la escritura pública cuestionada un terreno eriazo, la propiedad recaería en el Estado y los legitimados para solicitar la inmatriculación serían la Superintendencia de Bienes Estatales o los Gobiernos Regionales, conforme a lo regulado por el Reglamento de la Ley N° 26505 aprobado por el Decreto Supremo N° 001-97-AG, y no el señor Carlos Enrique Chambergo Seclén.*

(...)

3.10. *Que los predios eriazos son de propiedad del Estado conforme lo ha ratificado el Tribunal Registral a través de la Resolución N° 47-2016-SUNARP-TR-T de fecha 28.01.2016, en la misma que se precisa lo siguiente:* ***4.-*** *En cuanto a la titularidad de los predios eriazos, el artículo 23 del Decreto Legislativo N° 653 sancionó que correspondía al Estado sin excepción. De otro lado, el artículo 23° de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales prescribe que: Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas*

[29] Anexado al oficio n.° 00420-2024-SUNARP/ZRII/JEF de 19 de julio de 2024 **(Apéndice n.° 18)**.

y Nativas, son dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN; y en las zonas en las que se haya efectuado transferencia de competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales. De lo expuesto concluimos que los predios eriazos no inmatriculados se presumen propiedad del Estado, por lo tanto, solo accederán al Registro cuando su titular ratifique su dominio a través de los procedimientos sancionados por las normas de la materia (Ley N° 29151 y Ley N° 27867)
(...)

3.13. *(...) al afirmar el Gobierno Regional de Lambayeque, que se ha vulnerado sus derechos al inmatricularse el predio inscrito en la Partida Registral N° 11389290 de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, al contravenirse el artículo 19° literal a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es dicha persona jurídica quien a través de su Procuraduría Pública tiene legitimidad para recurrir al órgano jurisdiccional y solicitar se declare la invalidez de los asientos registrales de las partidas electrónicas (...)*

3.14. *Cabe precisar que,* ***la condición eriaza del predio inscrito en la Partida Registral N° 11389290*** *(...)* ***se encuentra acreditado con lo afirmado por parte del Gobierno Regional de Lambayeque a través del Oficio N° 001959-2024-GR.LAMB/ORAD*** *(...)* ***y con las imágenes satelitales del Google Earth*** *(...)"* (El resaltado en negritas es agregado nuestro).

Asimismo, el abogado Percy Flores Rojas, jefe (e) de la Unidad Registral de la entidad señaló en el informe n.° 00450-2024-SUNARP/ZRII/UREG de 21 de junio de 2024[30], lo siguiente:

"La solicitud de cancelación de asiento registral debe efectuarla la autoridad o el funcionario legitimado para ello conforme a lo dispuesto por la Ley N° 30313 y su reglamento.
(...)
La cancelación de asiento registral por nulidad debe ser declarada por el Poder Judicial, ello conforme a lo dispuesto por el artículo 107° del Reglamento General de los Registros Públicos, debiendo ser solicitada por quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado."

Posteriormente, mediante Acuerdo Regional n.° 000380-2024-GR.LAMB/CR [320327929-5] de 25 de julio de 2024 **(Apéndice n.° 19)**, el Consejo Regional del Gobierno Regional Lambayeque acordó solicitar a la Procuraduría Pública Regional que informe respecto a las acciones realizadas en defensa de la propiedad del Estado, relacionadas al predio eriazo inscrito en la partida electrónica n.° 11389290; acto administrativo que fue notificado por el Secretario del Consejo Regional al Gobernador Regional de Lambayeque, al Gerente General Regional y, a la Procuradora (e) Pública Regional, mediante oficios n.os 002012-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-6] **(Apéndice n.° 20)**, 002013-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-7] **(Apéndice n.° 21)** y 002014-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-8] **(Apéndice n.° 22)**, respectivamente; todos de 30 de julio de 2024.

Además, el Gerente General Regional del Gobierno Regional Lambáyeque, mediante oficio n.° 000840-2024-GR.LAMB/GGR [320327929-9] de 2 de agosto de 2024 **(Apéndice n.° 23)**, solicitó a la Procuradora (e) Pública Regional, adoptar las acciones pertinentes de acuerdo a sus funciones y competencias.

Al respecto, el Procurador Público del Gobierno Regional Lambayeque señaló en el oficio n.° 002448-2025-GR.LAMB/PPR [515871895-1] de 30 de junio de 2025 **(Apéndice n.° 24)**, lo siguiente:

"(...) se ha procedido a efectuar la demanda pertinente sobre nulidad de asientos registrales respecto al Fundo San Pedro, habiéndose generado el Expediente N° 01759-2025-0-1706-JR-CI-07, el cual se encuentra a cargo del 7° Juzgado Civil de Chiclayo.

Asimismo, al tenerse de por medio una presunta falsedad genérica o ideológica en el que SUNARP-Chiclayo, fue parte agraviada además de nuestra representada, se están efectuando las coordinaciones pertinentes a efectos de que en el más breve plazo posible, se genere una nueva denuncia, o verificar la existencia de una investigación en curso derivada de la denuncia efectuada por SUNARP.

[30] Anexado al oficio n.° 00420-2024-SUNARP/ZRII/JEF de 19 de julio de 2024 **(Apéndice n.° 18)**.

De otro lado, se ha solicitado un informe técnico actualizado sobre el predio en mención a la División de Administración de Terrenos del Gobierno Regional de Lambayeque, a efectos de poder interponer una medida cautelar."

De lo expuesto se colige que el Gobierno Regional Lambayeque advirtió indicios de falsedad ideológica en la inmatriculación del predio fundo "San Pedro" en la Partida Registral n.° 11389290, destacando que se encuentra sustentada en documentos que carecen de veracidad, toda vez que mediante inspección técnica de campo de 11 de marzo de 2024 se determinó que el predio **es de naturaleza eriazo** -lo que fue ratificado en informes técnicos de dicho organismo- y que, por ende, es de propiedad del Estado Peruano. En ese contexto, a través de su Procuraduría Pública ha interpuesto una demanda de nulidad del asiento registral bajo el expediente n.° 01759-2025-0-1706-JR-CI-07 a cargo del 7° Juzgado Civil de Chiclayo.

Sobre el particular, cabe señalar que el Decreto-Ley n.° 14197 de 31 de agosto de 1962, publicado el 5 de setiembre de 1962 dispone:

*"**ARTICULO 1°**- Son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición, incluyéndose los de Municipalidades, Sociedades de Beneficencia Pública y Corporaciones Estatales; (...)*
(...)
***ARTICULO 3°**- Se consideran terrenos eriazos aquellos que no están sujetos a explotación, como son los no cultivados por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos; exceptuándose los de forestación o de reforestación, las lomas con pastos naturales dedicados a la ganadería, los terrenos urbanos y los usados con fines domésticos o industriales.*
(...)"

Lo indicado es concordante con lo establecido en el Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario publicado el 1 de agosto de 1991, que indica:

***"Artículo 23.-** La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. Declárase de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de inversión privada en dichas áreas.*
(...)
***Artículo 24.-** Se consideran tierras eriazas las no cultivadas por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos excepto:*
a. Las lomas y praderas con pastos naturales dedicados a la ganadería, aun cuando su uso fuese de carácter temporal;
b. Las tierras de protección, entendiéndose por tales, las que no reúnan las condiciones ecológicas mínimas, requeridas para cultivo, pastoreo o producción forestal; y
c. Las que constituyan patrimonio arqueológico de la Nación.
Las tierras eriazas ubicadas dentro del área urbana o de expansión urbana están sujetas a la legislación sobre la materia."

Además, la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización publicada el 20 de julio de 2002, establece en el capítulo IV del título VI las competencias de los Gobiernos Regionales, indicando lo siguiente:

*"**Artículo 35.- Competencias exclusivas***
(...)
j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
(...)"

Dicho criterio es reforzado por la Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales publicada el 18 de noviembre de 2002, que prescribe:

*"**Artículo 10.- Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización***
Los gobiernos regionales ejercen las competencias exclusivas y compartidas que les asignan la Constitución Política del Perú, la Ley de Bases de la Descentralización y la presente Ley, así como las competencias delegadas que acuerden entre ambos niveles de gobierno." (*) Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley Nº 29611, publicada el 10 de noviembre de 2010.

1. Competencias Exclusivas
Son Competencias Exclusivas, de acuerdo al artículo 35 de la Ley Orgánica de Bases de la Descentralización N° 27783, las siguientes:
(...)
j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
(...)

Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.
a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente."

Además, la Resolución Ministerial n.° 429-2006-EF-10 publicada el 26 de julio de 2006, resuelve en su artículo único: *"Comuníquese que con fechas (...) y 6 de marzo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de (...) y Lambayeque, (...) mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal."*

Complementariamente, la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales publicada el 14 de diciembre de 2007, indica:

"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."

Asimismo, la Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicada el 24 de noviembre de 2010, señala:

"Artículo 1.- Presunción de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad
Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

Artículo 2.- Declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal."

Por su parte, el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, refuerza estas disposiciones al establecer lo siguiente:

*"**Artículo 9.- Gobiernos regionales y gobiernos locales***
(...)
Los gobiernos regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el artículo 35 literal j) de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en la presente Ley y en su reglamento.
(...)

Artículo 36.- 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."

En el mismo contexto, la Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales publicada el 27 de marzo de 2021, establece el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales y dispone:

"(...)
Artículo 4. Entidades competentes
4.1 El Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físicolegal y formalización de la propiedad agraria, emite las normas y lineamientos técnicos que coadyuven a la adecuada implementación de la presente ley; consolida, administra y estandariza la información catastral predial rural; ejecuta acciones de capacitación y asistencia técnica, así como de supervisión y evaluación de calidad de los procedimientos y servicios brindados.
4.2 Los gobiernos regionales son competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción, conforme a la presente ley y su reglamento.
(...)
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES
TERCERA. Asunción de titularidad o inmatriculación
Los gobiernos regionales por razones operativas y con el fin de dar cumplimiento a la presente ley asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización.
(...)"

Conjuntamente, el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021, establece:

*"**Artículo 12.- Vinculación con los Gobiernos Regionales***
12.1 Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, realizan actos de adquisición, saneamiento, administración y disposición de los predios urbanos y terrenos eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, de conformidad al artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a excepción de aquellos de carácter y alcance nacional, de propiedad municipal y otros bienes regulados por leyes especiales, aplicando el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas del SNBE.
(...)

Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales
56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:
(...)

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
(...)"

En suma, de la normativa expuesta se colige que, el legislador, considerando la importancia de la regulación de la propiedad estatal, le ha facultado a los Gobiernos Regionales la potestad y competencia exclusiva para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, que se encuentren ubicados dentro de su jurisdicción, con excepción de aquellos que son de propiedad municipal; asimismo, se confirió la responsabilidad de ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal, además de la formalización de los predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, asumiendo incluso la titularidad y gestionando su inmatriculación; siendo el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego el ente rector y normativo; mientras que la responsabilidad operativa y de ejecución recae en los Gobiernos Regionales.

En virtud de la normativa antes citada, el Gobierno Regional Lambayeque -organismo que determinó la naturaleza del predio fundo "San Pedro" ubicado en el distrito de Pimentel como **eriazo**- posee competencia legal, material y operativa de la administración, adjudicación y formalización del referido predio inscrito en la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 14)**, sustentado en el Título n.° 2021-3561010.

De la comparación en la calificación de títulos archivados similares para inmatriculación de predio rústico, Registradores Públicos adoptaron criterios y procedimientos distintos

De modo referencial, se desarrolla a continuación un breve análisis de la calificación del Título n.° 2021-3398528[31], presentado en la Oficina Registral de Chiclayo el 2 de diciembre de 2021, con el cual se solicitó la inmatriculación de un predio rústico ubicado en el distrito de Olmos, y de acuerdo al "*Seguimiento de título*"[32] fue asignado para calificación de Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), y pasó luego al área de Catastro, siendo asignado a la especialista Gladys Katherine Guevara Allauja, quien emitió el Informe Técnico n.° 022751-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 14 de diciembre de 2021[33].

El título en mención fue observado por Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), quien mediante Esquela de observación de 20 de diciembre de 2021[34] señaló:

"(...)
2.2. Conforme a lo señalado por el Tribunal Registral en los Plenos 166 (ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR. A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto), 198 (ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR.- "A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere – adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola. Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada.") y 211 (Mantener el precedente aprobado

31 Alcanzado por la entidad mediante oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**.
32 Reporte obtenido de la consulta realizada el 31 de julio de 2025 en el aplicativo Siguelo Plus de la Sunarp **(Apéndice n.° 26)**.
33 El que se encuentra anexado al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)** y que, entre otros, concluye: "*El predio en estudio se ubica en una zona donde no se ha identificado antecedentes registrales. – Con respecto a la P.E. **11121626** consignado como antecedente corresponde al Lote 8 (Comunidad Campesina de Olmos) con T.A. 2010-23589 del 13/04/2010, se determinó que el predio en estudio, NO se ubica sobre el perimetro del predio inscrito en la P.E. **11121626**, asimismo se indica que el predio en estudio se ubica sobre el AREA EXCLUIDA de la partida que se hace mención. (...)*"
34 Anexada al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**

en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio); ***se procederá a Oficiar al Gobierno Regional de Lambayeque a fin de obtener el documento que acredite la naturaleza rural -o no- del predio.***

A fin de obtener la respuesta al referido Oficio en un tiempo prudente (dada la carga del Gobierno Regional de Lambayeque) se aplica por extensión el numeral 6.1.1 de la Directiva N° 004-2015-SUNARP/SN "Directiva que establece los lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la calificación de las escrituras imperfectas" (...) procedemos a ***SUSPENDER*** *la vigencia del asiento de presentación del presente título hasta obtener la respuesta del Gobierno Regional (...).*

3. BASE LEGAL:
- *Artículo 32 a, c y d del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*
- *Demás normativa citada.*

(...)" (El resaltado en negritas es agregado nuestro).

Dichas observaciones fueron reiteradas por Franklin César Tenorio Carlos, Registrador Público (e) mediante Esquela de Observación de 14 de enero de 2022[35]; y posteriormente, el 8 de marzo de 2022, Luis Dandy Esquivel León, Registrador Público, hizo lo propio, indicando en Esquela de Observación[36] lo siguiente:

"(...)
Respecto a la acreditación de la naturaleza del predio, se indica que aún se ecnuentra a la espera de la respuesta al* ***Oficio N° 2021-3398528-Z.RN°II-SCH/ORCH-ARMY-6RPI**, el cual fuera remitido con fecha 20/12/2021, al Gobierno Regional de Lambayeque.*

Conforme a lo señalado por el Tribunal Registral en los Plenos 166 (ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR (...) 198 (ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR (...) y 211 (Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°(...)

1. BASE LEGAL:
- *Artículo 32 a, c y d del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*
- *Demás normativa citada.*

(...)"

Al respecto, en el Título archivado n.° 2021-3398528[37] obra el oficio n.° 2021-3398528-Z.R.N°II-SCH/ORCH-ARMY-6RPI de 20 de diciembre de 2021, firmado digitalmente por Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), dirigido al presidente del Gobierno Regional de Lambayeque, con el asunto: *"Verificar naturaleza del predio"*, en el que invocó los criterios de observancia obligatoria adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos 166° y 198° referidos a la acreditación de la naturaleza del predio a inmatricular y, también el acuerdo del Pleno 211° en el que se precisa que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio -tal como los consideró en su Esquela de observación-; y solicitó *"la información correspondiente, a fin de verificar si el predio tiene uso agrícola."*

El referido requerimiento fue atendido por el Gerente Regional de Agricultura del Gobierno Regional Lambayeque con oficio n.° 000840-2022-GR.LAMB/GRA [4064824-4] de 6 de abril de 2022[38], en el que taxativamente indicó: *"el predio de 0.7312 has. ubicado en el sector La Mina, distrito de Olmos, provincia y departamento de Lambayeque, es de naturaleza eriaza con aptitud agropecuaria."* por lo que la Registradora Pública (e) Ana Rocío Monsalve Ynga emitió la Anotación de Tacha 13 de abril de 2022[39].

---

35 Anexada al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**
36 Anexada al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**
37 Alcanzado por la entidad mediante oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**.
38 Que se encuentra anexo al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**
39 Anexada al oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 25)**

De lo expuesto se desprende que en la calificación del título para inmatriculación de predio rústico ubicado en el distrito de Olmos -desarrollado de manera breve y referencial- Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e) solicitó que el Gobierno Regional Lambayeque acredite la naturaleza del predio, y por su parte Luis Dandy Esquivel León mantuvo el trámite y reiteró lo señalado por la mencionada registradora considerando los precedentes adoptados en acuerdos de los Plenos 166°, 198° y 211° del Tribunal Registral, referidos a la necesidad de acreditar la naturaleza del predio.

Lo señalado revela que los registradores públicos Ana Rocío Monsalve Ynga y Luis Dandy Esquivel León conocían los requisitos exigidos para la inmatriculación de un predio rústico; sin embargo, en el Título archivado n.° 2021-3561010 con el cual se solicitó la inmatriculación del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel -materia de calificación por parte de los referidos funcionarios- no consta que hayan requerido a la entidad competente la acreditación de la naturaleza específica del predio.

El hecho advertido contraviene la siguiente normativa:

- **Código Civil**, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984, vigente desde el 14 de noviembre de 1984

"Principio de legalidad y 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.*
Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales." (*) Artículo modificado por la primera disposición complementaria modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 de julio de 2021."

- **Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización**, publicada el 20 de julio de 2002, vigente desde el 21 de julio de 2002

*"**CAPÍTULO IV***
COMPETENCIAS DE LOS GOBIERNOS REGIONALES

Artículo 35.- Competencias exclusivas
(...)
j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
(...)"

- **Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública**, publicada el 13 de agosto de 2002, vigente desde el 14 de agosto de 2002

*"**Artículo 7.- Deberes de la Función Pública***
(...)
6. Responsabilidad
Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública.
(...)"

- **Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público**, publicada el 19 de febrero de 2004, vigente desde el 1 de enero de 2005

  *"**Artículo 16.- Enumeración de obligaciones***
  Todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones:
  a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público.
  (...)"

- **Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales**, publicada el 18 de noviembre de 2002, vigente desde el 19 de noviembre de 2002

  *"**Artículo 10.- Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización***
  Los gobiernos regionales ejercen las competencias exclusivas y compartidas que les asignan la Constitución Política del Perú, la Ley de Bases de la Descentralización y la presente Ley, así como las competencias delegadas que acuerden entre ambos niveles de gobierno." (*) Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley Nº 29611, publicada el 10 de noviembre de 2010.
  1. Competencias Exclusivas
  Son Competencias Exclusivas, de acuerdo al artículo 35 de la Ley Orgánica de Bases de la Descentralización Nº 27783, las siguientes:
  (...)
  j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
  (...)

  Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.
  a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
  b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
  c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente."

- **Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, publicada el 14 de diciembre de 2007, vigente desde el 15 de marzo de 2008

  *"**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."

- **Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal**, publicada el 24 de noviembre de 2010, vigente desde el 25 de noviembre de 2010

  "Artículo 1.- Presunción de la posesión del Estado respecto de los inmuebles de su propiedad
  Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad.

  Artículo 2.- Declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
  Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal."

- **Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales**, publicada el 27 de marzo de 2021, vigente desde el 28 de marzo de 2021

  "(...)
  Artículo 4. Entidades competentes

  4.1 El Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, como ente rector de las funciones técnicas y normativas en materia de saneamiento físicolegal y formalización de la propiedad agraria, emite las normas y lineamientos técnicos que coadyuven a la adecuada implementación de la presente ley; consolida, administra y estandariza la información catastral predial rural; ejecuta acciones de capacitación y asistencia técnica, así como de supervisión y evaluación de calidad de los procedimientos y servicios brindados.

  4.2 Los gobiernos regionales son competentes y responsables para ejecutar los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción, conforme a la presente ley y su reglamento.
  (...)
  DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES
  TERCERA. Asunción de titularidad o inmatriculación
  Los gobiernos regionales por razones operativas y con el fin de dar cumplimiento a la presente ley asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de las áreas que se encuentren involucradas en los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, así como proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización.

  Los gobiernos regionales remiten a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) la documentación sustentatoria respectiva para la actualización del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales y, en su caso, a la entidad pública que tenía inscrito a su favor el predio, en un plazo no mayor de diez (10) días de realizada la inscripción en el registro de predios, bajo responsabilidad.
  (...)"

- **Decreto-Ley n.° 14197**, publicado el 5 de setiembre de 1962, vigente desde el 5 de setiembre de 1962

  *"**ARTICULO 1°**- Son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición, incluyéndose los de Municipalidades, Sociedades de Beneficencia Pública y Corporaciones Estatales; (...)*
  (...)"

- **Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario**, publicado el 1 de agosto de 1991, vigente desde el 30 de agosto de 1991

  ***"Artículo 23.-** La propiedad de las tierras eriazas, sin excepción, corresponde al Estado. Declárase de necesidad nacional y utilidad pública la promoción de inversión privada en dichas áreas.*
  (...)"

- **Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, publicado el 10 de julio de 2019, vigente desde el 11 de abril de 2021

  "Artículo 36.- 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."

- **Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, publicado el 11 de abril de 2021, vigente desde el 11 de abril de 2021

  *"**Artículo 12.- Vinculación con los Gobiernos Regionales***
  12.1 Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, realizan actos de adquisición, saneamiento, administración y disposición de los predios urbanos y terrenos eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, de conformidad al artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a excepción de aquellos de carácter y alcance nacional, de propiedad municipal y otros bienes regulados por leyes especiales, aplicando el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas del SNBE.
  (...)
  Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales
  56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:
  (...)
  2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
  (...)"

- **Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos**, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN, publicado el 19 de mayo de 2012, vigente desde el 19 de mayo de 2012

  "TÍTULO IV
  CALIFICACIÓN

  Artículo 31.- Definición
  La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.
  (...)

  Artículo 32.- Alcances de la calificación
  El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
  (...)
  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;
  (...)

  Artículo 33.- Reglas para la calificación registral
  El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

  a) En la primera instancia:
  a.1) Cuando el Registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro Registrador, salvo lo dispuesto en el literal c), no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante, podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.
  (...)
  c) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:
  (...)
  c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.
  (...)

Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria
Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.
(...)"

- **Reglamento de inscripciones del registro de predios**, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013, vigente desde el 14 de junio de 2013

"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;
(...)
d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Goedésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo, se consignará el nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.
(...)"

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral "CIX Pleno (109-2013)"** adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013, vigente desde el 14 de setiembre de 2013

"(...)
*2. **FUNCIONES NOTARIALES DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO:***
"El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin que emita constancia de que en el lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura".
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 056-2002-ORLL-TRN del 2/5/2002 y N° 056-2012-SUNARP-TR-A del 2/2/2012."

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral "CLXVI Pleno (166-2016)"**, adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016, publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016, vigente desde el 30 de noviembre de 2016

"1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR.
A efectos de inmatricular un predio rural en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido por la autoridad competente, descartando que es eriazo, toda vez que la verificación de este aspecto debe ser materia de calificación para determinar quién es el legitimado para solicitar la inscripción y que documentos deberán presentarse para tal efecto.
Criterio sustentado en la Resolución n.° 487-2016-SUNARP-TR-T del 10.11.2016.
Precedente precisado por el acuerdo aprobado en el Pleno 198."

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral "CXCVIII Pleno (198-2018)"**, adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de octubre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019, vigente desde el 5 de setiembre de 2019

  "1. ACREDITACIÓN DE LA NATURALEZA RURAL DEL PREDIO A INMATRICULAR
  "A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere - adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento -, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola.
  Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada."
  Modifica el precedente del Pleno 166."

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral "CCXI Pleno (211-2019)"** adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019, vigente desde el 5 de setiembre de 2019

  "1. ACREDITACIÓN DE PREDIO RURAL
  Mantener el precedente aprobado en el Pleno 166° y su precisión acordada en el Pleno 198°, precisando en el sentido que serán las instancias registrales las que oficiarán a la autoridad competente a efectos de obtener el documento que acredite la naturaleza rural del predio."

La situación expuesta ha ocasionado perjuicio al Estado y ha afectado la seguridad jurídica que garantiza el registro.

La situación descrita se generó por el accionar de los registradores públicos encargados de la calificación e inscripción del Título n° 2021-3561010, quienes no cumplieron con lo requerido a través de la normativa y los precedentes de observancia obligatoria; y tampoco gestionaron ante el Gobierno Regional Lambayeque la acreditación de la naturaleza del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, el cual fue inscrito en la Partida Registral n.° 11399290 y, posteriormente, determinado por el mencionado organismo como un predio de naturaleza eriaza, condición que conforme a la ley, lo hace propiedad del Estado Peruano.

Comentarios de las personas comprendidas en el hecho específicos presuntamente irregulares

Las personas comprendidas en el hecho presentaron sus comentarios o aclaraciones, sin documentar, conforme al **Apéndice n.° 28** del Informe de Control Específico.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en el hecho

Se ha efectuado la evaluación de los comentarios o aclaraciones presentados, concluyendo que no se desvirtúa el hecho notificado en el Pliego de Hechos. La referida evaluación y las cédulas de notificación, forman parte del **Apéndice n.° 28** del Informe de Control Específico.

- **Luis Dandy Esquivel León,** identificado con DNI n.° , Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, durante el periodo del 3 de junio de 2019 al 7 de agosto de 2024[40]; a quien se le notificó el Pliego de Hechos con Cédula de Notificación n.° 01-2025-CG/OCI-SCE-Z.R.N°II de 25 de agosto de 2025, Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000004-2025-CG/0643-02-001 de 27 de agosto de 2025 y Cargo de Notificación de 27 de agosto de 2025, presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Escrito S/N de 1 de setiembre de 2025 en veintidós (22) folios **(Apéndice n.° 28)**.

[40] Se aprobó su progresión en la plaza de Registrador Público mediante Resolución Jefatural n.° 245-2019-SUNARP/Z.R.N°II-JEF de 31 de mayo de 2019 **(Apéndice n.° 27),** y con oficio n.° 02444-2024-SUNARP/ZRII/UREG de 7 de agosto de 2024 **(Apéndice n.° 27)**, la Unidad Registral brindó conformidad a la renuncia del funcionario.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, la cual de manera previa ha efectuado la Comisión de Control y cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 28** se concluyó que el hecho subsiste y que el citado funcionario no ha desvirtuado su participación en el hecho específico con evidencia de presunta irregularidad comunicado en el Pliego de Hechos, tal como se señala a continuación:

El Registrador Público, Luis Dandy Esquivel León, en el ejercicio de sus funciones procedió a inscribir y no formular observaciones al Título n.° 2021-3561010[41] del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, a pesar que no se cumplió con los requisitos exigidos por la normativa y los precedentes de observancia obligatoria, emitidos por el Tribunal Registral.

Inobservando el artículo 2011° Principio de legalidad y rogación del Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295 publicado el 25 de julio de 1984.

Igualmente, el literal j) del artículo 35° del Capítulo IV de la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización de 26 de junio de 2002, publicada el 20 de julio de 2002 referido a la competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales.

Además, el, literal j) del numeral 1. del artículo 10° referido a las Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización; y, artículo 62° relacionado con las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de la Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18 de noviembre de 2002.

Así como también el artículo 23° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 referido a la titularidad de los predios no inscritos; y además, los artículos 1° y 2° de la Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicado el 24 de noviembre de 2010.

De igual forma, los numerales 4.1 y 4.2 del artículo 4° Entidades competentes; y, la Tercera Disposición Complementaria Final, referida a la asunción de titularidad o inmatriculación, de la Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada el 27 de marzo de 2021.

Asimismo, el artículo 1° del Decreto-Ley n.° 14197, respecto a la propiedad del estado de terrenos eriazos del territorio nacional, publicado el 5 de setiembre de 1962 y, el artículo 23° del Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, publicado el 1 de agosto de 1991.

Además, el artículo 36° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, referido a la titularidad de los predios no inscritos.

También, el numeral 12.1 del artículo 12° respecto de la vinculación con los Gobiernos Regionales; y, sub numeral 2 del numeral 56.1 del artículo 56° referido a la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales, del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021.

Del mismo modo, el artículo 31° Definición; numerales c) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación; literales a) y c) del artículo 33° Reglas para la calificación registral y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Título IV Calificación, del Texto Único Ordenado (TUO)

41 Alcanzado por la entidad con oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 3).**

del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012

Además, de los literales a) y d) del artículo 19° Contenido del asiento de inmatriculación, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013.

Así también, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: "CIX Pleno (109-2013)" adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013; "CLXVI Pleno (166-2016)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016, publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016; "CXCVIII Pleno (198-2018)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de octubre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019 y, "CCXI Pleno (211-2019)" adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019.

Además, omitió sus funciones específicas del cargo, establecidas en el inciso c) del artículo 16° del Manual de Organización y Funciones – MOF, aprobado con Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005 que señala: *"c) Efectuar las inscripciones, formular las observaciones y tachas de los actos y contratos que la ley determina dentro de los plazos establecidos por la normatividad registral"*

Por último, omitió cumplir la obligación señalada en el literal a) del artículo 16° de la Ley Marco del Empleo Público, aprobada por Ley n.° 28715, que indica: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*. Así como, el deber señalado en el numeral 6 del artículo 7° de la Ley del Código de Ética de la Función Pública, aprobada por Ley n.° 27815, publicada el 13 de agosto de 2002, que indica: *"6. Responsabilidad. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Como resultado de la evaluación realizada por la Comisión de Control, se ha determinado que el hecho específico con evidencias de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

- **Ana Rocío Monsalve Ynga**, identificada con DNI n.° Registradora Pública (e) de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, durante el periodo del 3 de enero de 2022 al 1 de febrero de 2022[42], a quien se le notificó el Pliego de Hechos con Cédula de Notificación n.° 02-2025-CG/OCI-SCE-Z.R.N°II de 25 de agosto de 2025, Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000005-2025-CG/0643-02-001 de 27 de agosto de 2025 y Cargo de Notificación de 27 de agosto de 2025, presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Escrito S/N de 3 de setiembre de 2025 en ocho (8) folios **(Apéndice n.° 28)**.

  Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, la cual de manera previa ha efectuado la Comisión de Control y cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 28**, se concluyó que el hecho subsiste y que la citada funcionaria no ha desvirtuado su participación en el hecho específico con evidencia de presunta irregularidad comunicado en el Pliego de Hechos, tal como se señala a continuación:

  La Registradora Pública (e), Ana Rocío Monsalve Ynga, en el ejercicio de sus funciones calificó el Título n.° 2021-3561010, del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, sin observar los

[42] Mediante Resolución Jefatural n.° 438-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF de 30 de diciembre de 2021 **(Apéndice n.° 27)**, se encargan funciones de Registrador Público del 3 de enero al 1 de febrero de 2022.

requisitos que exige la normativa y los precedentes de observancia obligatoria, emitido por el Tribunal Registral.

Inobservando el artículo 2011° Principio de legalidad y rogación del Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295 publicado el 25 de julio de 1984.

Igualmente, el literal j) del artículo 35° del Capítulo IV de la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización de 26 de junio de 2002, publicada el 20 de julio de 2002 referido a las competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales.

Además, el, literal j) del numeral 1 del artículo 10° referido a las Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización; y, artículo 62° relacionado con las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de la Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18 de noviembre de 2002.

Así como también el artículo 23° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 referido a la titularidad de los predios no inscritos; y, además, los artículos 1° y 2° de la Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicado el 24 de noviembre de 2010.

De igual forma, los numerales 4.1 y 4.2 del artículo 4° Entidades competentes; y, la Tercera Disposición Complementaria Final, referida a la asunción de titularidad o inmatriculación, de la Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada el 27 de marzo de 2021.

Asimismo, el artículo 1° del Decreto-Ley n.° 14197, respecto a la propiedad del estado de terrenos eriazos del territorio nacional, publicado el 5 de setiembre de 1962; y, el artículo 23° del Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, publicado el 1 de agosto de 1991.

Además, el artículo 36° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, referido a la titularidad de los predios no inscritos.

También, el numeral 12.1 del artículo 12° respecto de la vinculación con los Gobiernos Regionales; y, sub numeral 2 del numeral 56.1 del artículo 56° referido a la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales, del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021.

Del mismo modo, el artículo 31° Definición; numerales c) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación; y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Título IV Calificación, del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012

Así también, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: "CIX Pleno (109-2013)" adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013; "CLXVI Pleno (166-2016)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016, publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016; "CXCVIII Pleno (198-2018)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de

octubre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019 y, "CCXI Pleno (211-2019)" adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019.

Además, omitió sus funciones específicas del cargo, establecidas en el inciso c) del artículo 16° del Manual de Organización y Funciones – MOF, aprobado con Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005 que señala: *"c) Efectuar las inscripciones, formular las observaciones y tachas de los actos y contratos que la ley determina dentro de los plazos establecidos por la normatividad registral"*

Por último, omitió cumplir la obligación señalada en el literal a) del artículo 16° de la Ley Marco del Empleo Público, aprobada por Ley n.° 28715, que indica: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*. Así como, el deber señalado en el numeral 6 del artículo 7° de la Ley del Código de Ética de la Función Pública, aprobada por Ley n.° 27815, publicada el 13 de agosto de 2002, que indica: *"6. Responsabilidad. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Como resultado de la evaluación realizada por la Comisión de Control, se ha determinado que el hecho específico con evidencias de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Registradores Públicos inmatricularon un predio rústico de propiedad del Estado a favor de tercero, al margen de lo establecido en la normativa, lo que ocasionó perjuicio al Estado y afectó la seguridad jurídica.

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la Irregularidad "Registradores Públicos inmatricularon un predio rústico de propiedad del Estado a favor de tercero, al margen de lo establecido en la normativa, lo que ocasionó perjuicio al Estado y afectó la seguridad jurídica" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN EL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, los responsables por el hecho irregular están 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° II – Sede Chiclayo, se formula la conclusión siguiente:

Conclusión n.° 1

De la revisión y análisis de la documentación proporcionada por la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en adelante "entidad", se identificó que mediante el Título n.° 2021-3561010 de 17 de diciembre de 2021 se presentó en la Oficina Registral de Chiclayo la solicitud de inmatriculación en el Registro de Propiedad Inmueble del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, fundamentado en la Ratificación de Escritura Pública de compra venta de terreno rústico n.° 1196 de 12 de septiembre de 2014 extendida ante el notario público Jaime Cárdenas Fonseca y, los documentos técnicos: Memoria Descriptiva y Plano del predio, ambos de agosto de 2021, suscritos por funcionarios de la Municipalidad Distrital de Pimentel y por un verificador catastral.

El citado título fue calificado inicialmente por Ana Rocío Monsalve Ynga, Registradora Pública (e), quien apoyada en el informe técnico del área de Catastro emitió la Esquela de observación de 5 de enero de 2022, señalando que el predio se superponía a otro título en trámite presentado con anterioridad y con ello decidió suspender el procedimiento registral; sin verificar la validez y legalidad de los documentos presentados, sin observar -además- el incumplimiento de la acreditación de la naturaleza del predio mediante documento expedido por el órgano competente, esto es el Gobierno Regional Lambayeque, descartando que es eriazo -y por ende propiedad del Estado- ni emitir oficio para verificar dicho aspecto durante la calificación.

Luego de la subsanación automática, el Título n.° 2021-3561010 fue reingresado el 21 de febrero de 2022 y asignado para calificación de Luis Dandy Esquivel León, Registrador Público, quien tampoco formuló observaciones y, sin verificar la validez y legalidad de los documentos presentados, ni contar con la debida acreditación de la naturaleza específica del predio y, sin oficiar al Gobierno Regional Lambayeque para obtener dicho documento, procedió a inscribir el fundo "San Pedro" en la Partida Registral n.° 11389290 a nombre de Víctor Carlos Quiñonez Rado, sin consignar en el asiento de inmatriculación la naturaleza del predio (indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo), y tampoco datos técnicos obligatorios que estaban señalados en la Memoria Descriptiva presentada.

El hecho observado ha ocasionado perjuicio al Estado y ha afectado la seguridad jurídica que garantiza el registro.

La situación antes expuesta contravino lo establecido en el Artículo 2011° del Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo n.° 295, publicado el 25 de julio de 1984, referido al principio de legalidad y rogación.

Así también, el literal j) del artículo 35° del Capítulo IV de la Ley n.° 27783, Ley de Bases de la Descentralización de 26 de junio de 2002, publicada el 20 de julio de 2002 referido a la competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales.

Asimismo, el numeral 6 del artículo 7° de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2002, referido a los deberes de la función pública.

Además, el, literal j) del numeral 1. del artículo 10° referido a las Competencias exclusivas y compartidas establecidas en la Constitución y la Ley de Bases de la Descentralización; y, artículo 62° relacionado con las funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de la Ley n.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, publicada el 18 de noviembre de 2002.

Así como también el artículo 23° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 referido a la titularidad de los predios no inscritos; y además, los artículos 1° y 2° de la Ley n.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal, publicado el 24 de noviembre de 2010.

De igual forma, los numerales 4.1 y 4.2 del artículo 4° Entidades competentes; y, la Tercera Disposición Complementaria Final, referida a la asunción de titularidad o inmatriculación, de la Ley n.° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, publicada el 27 de marzo de 2021.

Asimismo, el artículo 1° del Decreto-Ley n.° 14197, respecto a la propiedad del estado de terrenos eriazos del territorio nacional, publicado el 5 de setiembre de 1962 y, el artículo 23° del Decreto Legislativo n.° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, publicado el 1 de agosto de 1991.

Además, el artículo 36° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, referido a la titularidad de los predios no inscritos.

También, el numeral 12.1 del artículo 12° respecto de la vinculación con los Gobiernos Regionales; y, sub numeral 2 del numeral 56.1 del artículo 56° referido a la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales, del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021.

Del mismo modo, el artículo 31° Definición; numerales c) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación; literales a) y c) del artículo 33° Reglas para la calificación registral y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Título IV Calificación, del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 19 de mayo de 2012

Además, de los literales a) y d) del artículo 19° Contenido del asiento de inmatriculación, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013.

Así también, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: "CIX Pleno (109-2013)" adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 28 y 29 de agosto de 2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de setiembre de 2013; "CLXVI Pleno (166-2016)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada los días 7 y 8 de noviembre de 2016, publicado en el diario oficial El Peruano el 29 de noviembre de 2016; "CXCVIII Pleno (198-2018)", adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 26 de octubre de 2018, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019 y, "CCXI Pleno (211-2019)" adoptado en Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 20 de mayo de 2019, publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2019.

De igual manera lo prescrito en el inciso c) del artículo 16° del Manual de Organización y Funciones – MOF, aprobado con Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005.

Por último, la obligación señalada en el literal a) del artículo 16° de la Ley Marco del Empleo Público, aprobada por Ley n.° 28715; así como, el deber señalado en el numeral 6 del artículo 7° de la Ley del Código de Ética de la Función Pública, aprobada por Ley n.° 27815.

La situación descrita se generó por el accionar de los registradores públicos encargados de la calificación e inscripción del Título n° 2021-3561010, quienes no cumplieron con lo requerido a través de la normativa y los precedentes de observancia obligatoria; y tampoco gestionaron ante el Gobierno Regional Lambayeque la acreditación de la naturaleza del predio fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, el cual fue inscrito en la Partida Registral n.° 11399290 y, posteriormente, determinado por el mencionado organismo como un predio de naturaleza eriaza, condición que conforme a la ley, lo hace propiedad del Estado Peruano.

VI. RECOMENDACIÓN

A la Procuraduría Pública de la Contraloría General de la República:

Iniciar las acciones penales contra los funcionarios comprendidos en el hecho de la irregularidad del Informe de Control Específico con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.° 1)

VII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1 : Relación de personas comprendidas en la irregularidad.

Apéndice n.° 2 : Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.

Apéndice n.° 3 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00517-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 29 de mayo de 2025 y Certificado Literal del Título n.° 2021-3561010 que comprende los documentos siguientes:

- Impresión de la solicitud de inscripción del Título n.° 2021-3561010 de 17 de diciembre de 2021.
- Impresión de la Ratificación de Escritura Pública n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014.
- Impresión de la Memoria Descriptiva del fundo "San Pedro" de agosto de 2021
- Impresión del Plano "PROYECTO: VISACION PARA INMATRICULACION" de agosto de 2021.
- Impresión del Informe técnico n.° 023826-2021-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 30 de diciembre de 2021.
- Impresión de la Esquela de observación de 5 de enero de 2022.
- Impresión de la Anotación de inscripción del Título n.° 2021-03561010.

Apéndice n.° 4 : Impresión del Reporte "Seguimiento de Título" del Título n.° 2021-3561010, obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Síguelo Plus de la Sunarp de 4 de junio de 2025.

Apéndice n.° 5 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00528-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 2 de junio de 2025 y documento adjunto siguiente:

- Impresión del Título n.° 2021-2426793 de 7 de setiembre de 2021.

Apéndice n.° 6 : Impresión con firma digital del oficio n.° 02097-2025-SUNARP/ZRII/UREG de 31 de julio de 2025 y documentos adjuntos siguientes:

- Copia simple del memorando múltiple n.° 146-2010-ZRN°II-GR de 5 de octubre de 2010 y documentos adjuntos.
- Copia simple del memorando múltiple n.° 180-2010-ZRN° II-GR de 22 de noviembre de 2010 y documento adjunto:

  . Copia simple del oficio n.° 786-2010-GR.LAMB./GGR-GRPP de 11 de octubre de 2010.

Apéndice n.° 7 : Copia simple de la Escritura Pública Imperfecta n.° 44 de 4 de febrero de 2011.

Apéndice n.° 8 : Copia certificada de la Carta n.° 74-2025-NC de 6 de junio de 2025 y documento adjunto siguiente:

- Copia certificada de la Ratificación de Escritura Pública de compra venta de terreno rústico n.° 1196, de 12 de setiembre de 2014.

Apéndice n.° 9 : Impresión con firma digital del oficio n.° 001588-2025-P-CSJLA-PJ de 30 de mayo de 2025 y documento adjunto siguiente:

- Impresión con firma digital del informe n.° 000103-2025-ODAJUP-P-CSJLA-PJ de 30 de mayo de 2025.

Apéndice n.° 10 : Impresión con firma digital del oficio n.° 001139-2025-MDP/GDTI-SGDT [53700-1] de 9 de junio de 2025.

Apéndice n.° 11 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00102-2025-SUNARP/ZRII/OCI de 4 de junio de 2025.

Apéndice n.° 12 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00131-2025-SUNARP/ZRII/OCI de 21 de julio de 2025.

Apéndice n.° 13 : Impresión con firma digital del oficio n.° 02074-2025-SUNARP/ZRII/UREG de 30 de julio de 2025.

Apéndice n.° 14 : Impresión del Certificado literal de la Partida Registral n.° 11389290 expedido el 5 de junio de 2025.

Apéndice n.° 15 : Copia autenticada del oficio n.° 001959-2024-GR.LAMB/ORAD [320327929-2] de 10 de junio de 2024 y documentos adjuntos siguientes:

- Copia visada del informe n.° 0021-2024 GR.LAMB/ORAD-DIATPF-LACU de 15 de marzo de 2024.

  . Copia visada del Acta de inspección técnica de campo de 11 de marzo de 2024 y anexos en copias visadas.

Apéndice n.° 16 : Impresión con firma digital del informe técnico n.° 000016-2024-GR.LAMB/ORAD-DIATPF [320327929-3] de 24 de junio de 2024.

Apéndice n.° 17 : Impresión con firma digital del oficio n.° 002146-2024-GR.LAMB/ORAD [320327929-4] de 26 de junio de 2024.

Apéndice n.° 18 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00420-2024-SUNARP/ZRII/JEF de 19 de julio de 2024 y documentos adjuntos siguientes:

- Impresión con firma digital del informe n.° 00244-2024-SUNARP/ZRII/UAJ de 12 de junio de 2024.
- Impresión con firma digital del informe n.° 00450-2024-SUNARP/ZRII/UREG de 21 de junio de 2024.

Apéndice n.° 19 : Impresión con firma digital del Acuerdo Regional n.° 000380-2024-GR.LAMB/CR [320327929-5] de 25 de julio de 2024.

Apéndice n.° 20 : Impresión con firma digital del oficio n.° 002012-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-6] de 30 de julio de 2024.

Apéndice n.° 21 : Impresión con firma digital del oficio n.° 002013-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-7] de 30 de julio de 2024.

Apéndice n.° 22 : Impresión con firma digital del oficio n.° 002014-2024-GR.LAMB/SCR [320327929-8] de 30 de julio de 2024.

Apéndice n.° 23 : Impresión con firma digital del oficio n.° 000840-2024-GR.LAMB/GGR [320327929-9] de 2 de agosto de 2024.

Apéndice n.° 24 : Impresión con firma digital del oficio n.° 002448-2025-GR.LAMB/PPR [515871895-1] de 30 de junio de 2025.

Apéndice n.° 25 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00765-2025-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 31 de julio de 2025.

- Impresión del Título n.° 2021-3398528 de 2 de diciembre de 2021.

Apéndice n.° 26 : Impresión del Reporte "Seguimiento de título" del Título n.° 2021-03398528 obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Síguelo Plus de la Sunarp el 31 de julio de 2025

Apéndice n.° 27 : Documentos de designación de los funcionarios:

- Copia certificada de la Resolución Jefatural n.° 245-2019-SUNARP/Z.R.N°II-JEF de 31 de mayo de 2019.
- Impresión con firma digital del oficio n.° 02444-2024-SUNARP/ZRII/UREG de 7 de agosto de 2024.

- Copia certificada de la Resolución Jefatural n.° 438-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF de 30 de diciembre de 2021.

Apéndice n.° 28 : Cédula de notificación, 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, por cada uno de los involucrados.

Apéndice n.° 29 : Copia simple de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005 que aprueba el Manual de Organización y Funciones – MOF

Chiclayo, 25 de setiembre de 2025

Víctor Manuel Valdiviezo Gallardo
Supervisor

Elizabeth Chuye Coronado
Jefe de Comisión

Kelly Giovanna Salazar Castañeda
Abogado

El jefe del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Chiclayo, 25 de setiembre de 2025

Víctor Manuel Valdiviezo Gallardo
Jefe del Órgano de Control Institucional
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo

APÉNDICE N° 1



APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 005-2025-2-0643-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	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la 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	REGISTRADORES PÚBLICOS INMATRICULARON UN PREDIO RÚSTICO DE PROPIEDAD DEL ESTADO A FAVOR DE TERCERO, AL MARGEN DE LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA, LO QUE OCASIONÓ PERJUICIO AL ESTADO Y AFECTÓ LA SEGURIDAD JURÍDICA.	Luis Dandy Esquivel León		Registrador Público de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo	03/06/2019	07/08/2024	D.L. 728		-		X		
2		Ana Rocío Monsalve Ynga		Registradora Pública (e) de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo	03/01/2022	01/02/2022	D.L. 728		-		X		

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Chiclayo, 25 de setiembre de 2025

OFICIO N° 000175-2025-SUNARP/ZRN°II/OCI

Señor
Gino César Yarlequé Oliva
Jefe Zonal
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo
Avenida Balta N° 109
Chiclayo/Chiclayo/Lambayeque

Asunto : Remite Informe de Control Específico N° 005-2025-2-0643-SCE

Referencia : a) Oficio n.° 000139-2025-SUNARP/ZRN°II/OCI de 31 de julio de 2025.
b) Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y modificatorias.

Tengo el agrade de dirigirme a usted en relación con el documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el este Órgano de Control Institucional el inicio del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "Inmatriculación de predio rústico" en la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo 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° 005-2025-2-0643-SCE denominado "Inmatriculación de predio rústico", el mismo que se alcanza adjunto al presente en formato digital con un total de cuatrocientos cuarenta y tres (443) folios.

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

Atentamente,

VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Firmado digitalmente por VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Fecha: 2025.09.25 17:19:13 -05'00'

VÍCTOR MANUEL VALDIVIEZO GALLARDO
Jefe Órgano de Control Institucional
Zona Registral II - Sede Chiclayo – SUNARP