CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

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

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO
N° 008-2025-2-0643-SCE

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

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"

PERÍODO: 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 21 DE ENERO DE 2025

TOMO I DE I

15 DE DICIEMBRE DE 2025
LAMBAYEQUE – PERÚ

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

0 7 2 9

0 0 8 2 0 2 5 2 0 6 4 3 0 0

00001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 008-2025-2-0643-SCE

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"

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** Registrador Público calificó e inscribió la independización de predio inobservando el precedente del Pleno del Tribunal Registral, afectando el servicio público que brinda la Sunarp, la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales.	5
III.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	22
IV.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN EL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR**	22
V.	**CONCLUSIÓN**	22
VI.	**RECOMENDACIÓN**	23
VII.	**APÉNDICES**	23

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 008-2025-2-0643-SCE

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"

PERÍODO: 15 DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 21 DE ENERO DE 2025

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 no 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.° 2-0643-2025-008, iniciado mediante oficio n.° 00212-2025-SUNARP/ZRN°II/OCI de 10 de noviembre 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 inscripción de la independización de la Parcela 2 del predio "Fundo San Pedro" de la partida registral n.° 11479507 en el Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede 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 al proceso de calificación e inscripción de la independización del predio denominado Parcela 2 - "Fundo San Pedro", ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, de la Partida Registral n.° 11479507; realizada por un Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, pese a que el predio matriz ni la parcela en mención contaban con registro alguno de habilitación urbana; inobservando la normativa aplicable, incluyendo el precedente de observancia obligatoria adoptado por el Tribunal Registral en sesión ordinaria del Pleno 293° conforme al cual la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad requiere, como acto previo, la inscripción de la habilitación urbana, incluso cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano; afectando la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales.

Alcance

El servicio de control específico comprende el periodo de 15 de noviembre de 2024 al 21 de enero de 2025, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

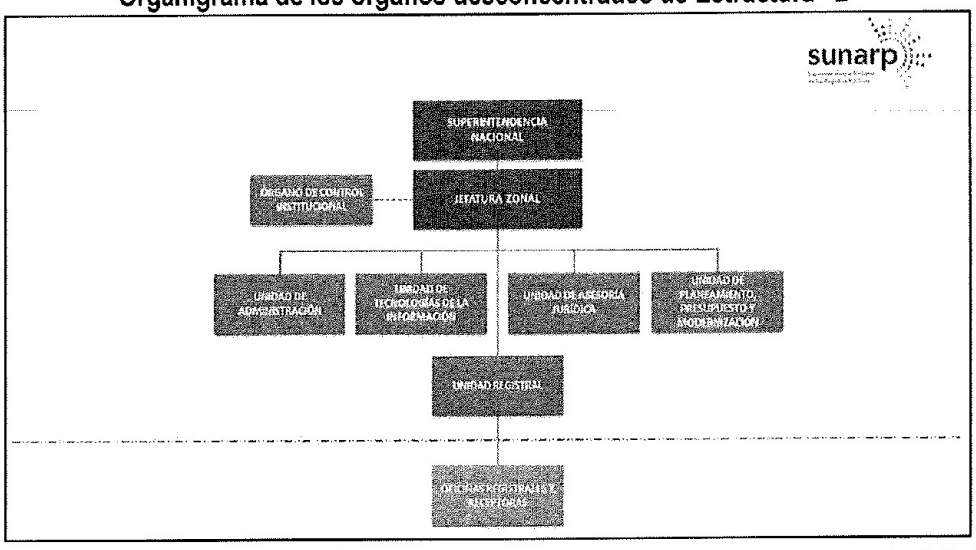
4. De la entidad o dependencia

La Zona Registral N° II – Sede Chiclayo pertenece al Sector Justicia, en el nivel de gobierno nacional. Es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, de Estructura "B", 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 - SUNARP, 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[1], 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 de 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[2].

Conforme lo establece el Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP[3], las Zonas Registrales constituyen órganos encargados de dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de las Zonas Registrales de Estructura Orgánica "B":

Organigrama de los órganos desconcentrados de Estructura "B"



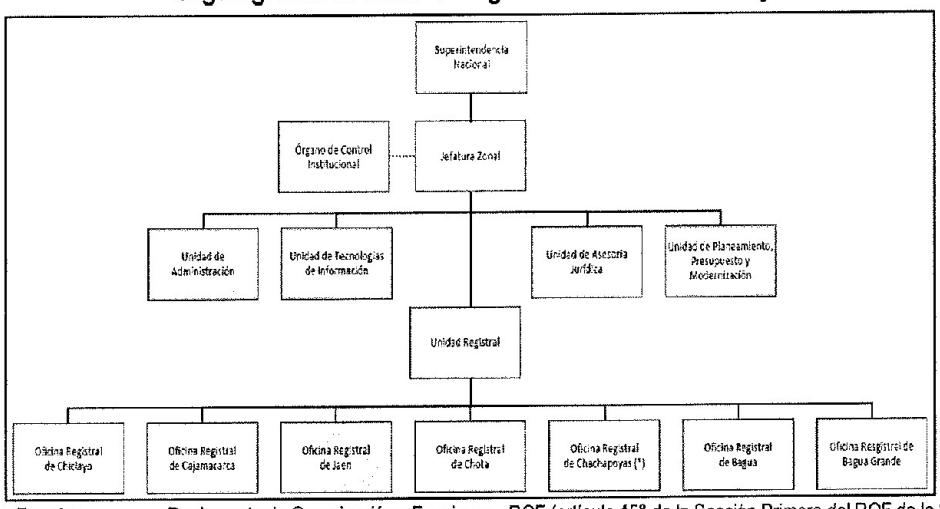
Fuente: Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 155-2022-SUNARP/SN de 26 de octubre de 2022.

De otro lado, el mencionado MOP señala que los órganos desconcentrados de la SUNARP están conformados por las Zonas Registrales y sus correspondientes Oficinas Registrales, entre ellas, la Zona Registral Nº II - Sede Chiclayo, que comprende la Oficina Registral de Chiclayo (Sede Zonal) y Oficinas Registrales de Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua y Bagua Grande.

1 Deroga el ROF aprobado por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS, publicado el 15 de octubre de 2013.
2 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.
3 Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 155-2022-SUNARP/SN de 26 de octubre de 2022.

La Zona Registral N° II – Sede Chiclayo 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:

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 Específico 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 la Directiva n.° 007-2025-CG/DOC, aprobada con Resolución de Contraloría n.° 479-2025-CG de 27 de octubre de 2025, mediante la cual se dispuso la suspensión del servicio brindado a través del Sistema eCasilla-CGR, se ha optado por efectuar la comunicación personal cumpliendo con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a la persona comprendida en los hechos con evidencias de presunta irregularidad, a fin que formule sus comentados o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

REGISTRADOR PÚBLICO CALIFICÓ E INSCRIBIÓ LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO INOBSERVANDO EL PRECEDENTE DEL PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL, AFECTANDO EL SERVICIO PÚBLICO QUE BRINDA LA SUNARP, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EXACTITUD QUE DEBE GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

De la revisión y análisis de la documentación proporcionada por la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en adelante la "entidad", respecto de la independización de predio inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, se identificó que mediante el Título n.° 2024-03324581, presentado el 15 de noviembre de 2024 en la Oficina Registral de Chiclayo, el señor Iván Fernández Rodrigo, en calidad de presentante, solicitó la inscripción de la subdivisión del predio "Parcela 2 – Fundo San Pedro" inscrito en la Partida Electrónica n.° 11479507, sustentada en una resolución municipal que aprobaba el cambio de uso de rural a urbano del referido predio y autorizaba su subdivisión.

El título fue asignado para calificación de Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público, y luego derivado a Catastro, área que inicialmente, mediante informe técnico, advirtió la falta de información digital necesaria para culminar la calificación técnica relacionada con áreas y perímetros; por lo que el

Registrador Público emitió una Esquela de observación, la cual fue trasladada al presentante y subsanada el 3 de enero de 2025.

Reingresado el título, el área de Catastro emitió un informe técnico favorable y, el 21 de enero de 2025 Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público, inscribió la independización del predio en sesenta y un (61) sublotes y cinco (5) áreas destinadas a aportes; pese a no encontrarse previamente inscrita la habilitación urbana del predio.

La situación expuesta contravino lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Del mismo modo, el artículo V Principio de legalidad del Título Preliminar; artículo 31° Definición; literales a) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, 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: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

La situación expuesta ha afectado el servicio público que brinda la SUNARP, la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales.

El hecho identificado se detalla a continuación:

Mediante el Título n.° 2024-03324581 **(Apéndice n.° 3)**, el señor Iván Fernández Rodrigo, en calidad de presentante, solicitó ante la Oficina Registral de Chiclayo la inscripción de la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro", inscrito en la Partida Electrónica n.° 11479507 del Registro de Predios de Chiclayo; adjuntando para dicho trámite lo siguiente:

- Solicitud de inscripción de título, de 15 de noviembre de 2024.
- Resolución Sub Gerencial n.° 000142-2024-MDP/GDTI-SGDT [34516-1] de 11 de noviembre de 2024.
- Constancia negativa de Catastro n.° 000155-2024-MDP/GDTI-SGDT [36573-1] de 14 de noviembre de 2024.
- Anexo F - Subdivisión de lote urbano, aprobado por la Municipalidad Distrital de Pimentel el 8 de noviembre de 2024.
- Memoria Descriptiva del Proyecto "Subdivisión de Predio", de octubre de 2023, suscrita por Ing. Iván Fernández Rodríguez, con visto bueno de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano "Ubicación y localización" (lámina U-01), de octubre de 2024, suscrito por Ing. Iván Fernández Rodrigo y Arq. Jessica Chevarría Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano "Independización_áreas" (lámina PS-01), de octubre de 2024, suscrito por Ing. Iván Fernández Rodrigo y Arq. Jessica Chevarría Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano "Subdivisión" (lámina PS-02), de agosto de 2024, suscrito por Ing. Iván Fernández Rodrigo y Arq. Jessica Chevarría Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

- Plano "Independización_áreas" (lámina PA-01), de octubre de 2024, suscrito por Ing. Iván Fernández Rodrigo y Arq. Jessica Chevarría Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel.
- Plano "Aporte_de_vías" (lámina PAP-01), de octubre de 2024, suscrito por Ing. Iván Fernández Rodrigo y Arq. Jessica Chevarría Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

El referido título, de acuerdo con el reporte "*Seguimiento del título*"[4] **(Apéndice n.° 4)**, fue presentado en Caja el 15 de noviembre de 2024, registrado en el Diario y distribuido ese mismo día al área de Propiedad Inmueble-Cuarta de Propiedad y, el 21 de noviembre de 2024, fue asignado para la calificación de Francisco Eloy Vidal Trigoso, en adelante el "Registrador Público".

Seguidamente -el mismo día-, pasó a la Sección de Catastro, y fue asignado a Sergio Paul Julca Alcántara, Especialista en Catastro, quien emitió el Informe Técnico n.° 026249-2024-Z.R.N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 4 de diciembre de 2024[5], en el que concluyó:

> *"3.1. (...), no se ha culminado la calificación técnica ya que el usuario no adjunta archivo digital de las poligonales en trámite (formato DWG versión 2012 o anteriores o formato shapefile), por lo que no ha sido posible graficarlos.*
> *3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro resultante no han sido corroborados.*
> *(...)"*

Considerando las conclusiones del referido informe técnico, el Registrador Público observó el Título n.° 2024-03324581 mediante Esquela de observación de 2 de enero de 2025[6], en la que advirtió lo siguiente:

> *"(...)*
> *3.2. Mediante Informe Técnico N° 026249-2024-Z.R.N.II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, de fecha 04/12/2024, suscrito por Especialista en Catastro, Sergio Paúl Julca Alcántara, se indica:*
> *- Para los predio ubicados en el distrito Pimentel, provincia Chiclayo, región Lambayeque, departamento Lambayeque con un área de 9 575.13m2, no se ha culminado la calificación técnica ya que el usuario no adjunta archivo digital de los poligonales en trámite (formato DWG versión 2012 o anteriores o formato shapefile), por lo que no ha sido posible graficarlos.*
> *- El área, medidas perimétricas y perímetro resultante no han sido corroborados.*
> *3.3. Sírvase subsanar conforme a lo indicado por el Área de Catastro."*

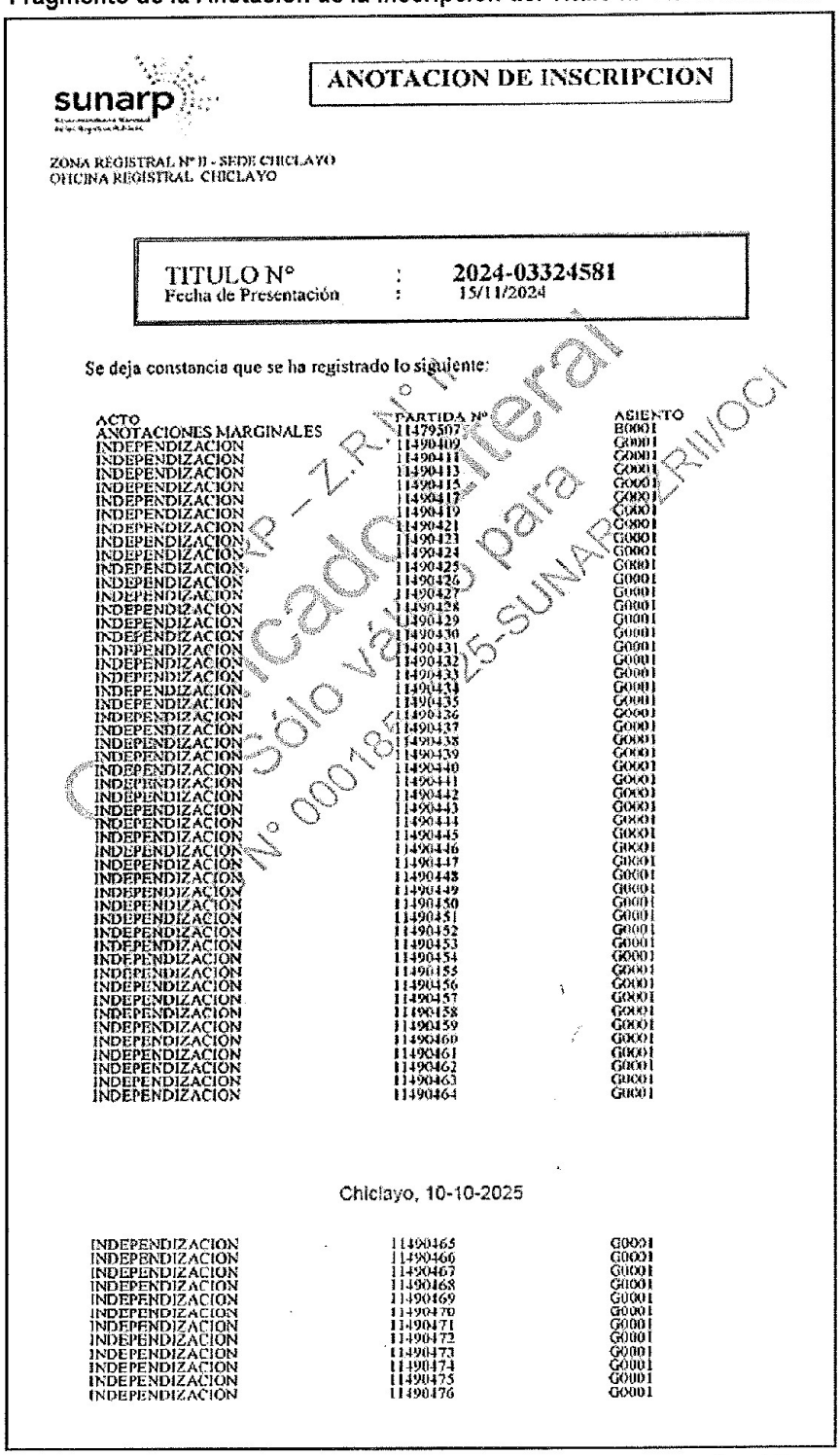
Tras subsanar la observación, el presentante reingresó el Título n.° 2024-03324581 el 3 de enero de 2025[7], y el 6 de enero de 2025 el referido título fue derivado nuevamente para la calificación del Registrador Público, quien en el mismo día lo derivó al área de Catastro para la calificación de Sergio Paul Julca Alcántara, especialista de dicha área, quien emitió el Informe Técnico n.° 000690-2025-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 9 de enero de 2025[8], en el que concluyó:

> *"(...)*
> ***3.1. Los predios indicados en el cuadro de detalle 2.1.1. ubicados en el distrito Pimentel, provincia Chiclayo, región Lambayeque, departamento Lambayeque, se adecúan al perímetro de su antecedente registral inscrito en la P.E.N° 11479507 (T.A.2024-2488188 de fecha 26/08/2024).***
> *3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro resultante del cuadro de datos técnico corresponden a los datos que se describen en la documentación adjunta.*
> *(...)".*

4 Obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Siguelo Plus de la Sunarp el 13 de octubre de 2025.
5 Que forma parte del Título n.° 2024-03324581 **(Apéndice n.° 3)**
6 Que forma parte del Título n.° 2024-03324581 **(Apéndice n.° 3)**
7 De acuerdo al reporte "*Seguimiento del Título*", obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Siguelo Plus de la Sunarp el 13 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 4)**.
8 Que forma parte del Título n.° 2024-03324581 **(Apéndice n.° 3)**

Luego, el título en mención, ingresó al área de Propiedad Inmueble – Cuarta de Propiedad para calificación del Registrador Público quien el 21 de enero de 2025 independizó el predio inscrito en la Partida Electrónica n.° 11479507, en sesenta y un (61) sub lotes de terreno y cinco (5) áreas destinadas a aportes de recreación y vial; tal como consta en la Anotación de Inscripción[9] que se presenta a continuación:

Imagen n.° 1
Fragmento de la Anotación de la inscripción del Título n.° 2024-03324581



sunarp

ANOTACION DE INSCRIPCION

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO

TITULO N° : **2024-03324581**
Fecha de Presentación : 15/11/2024

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente:

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
ANOTACIONES MARGINALES	11479507	B0001
INDEPENDIZACION	11490409	G0001
INDEPENDIZACION	11490411	G0001
INDEPENDIZACION	11490413	G0001
INDEPENDIZACION	11490415	G0001
INDEPENDIZACION	11490417	G0001
INDEPENDIZACION	11490419	G0001
INDEPENDIZACION	11490421	G0001
INDEPENDIZACION	11490423	G0001
INDEPENDIZACION	11490424	G0001
INDEPENDIZACION	11490425	G0001
INDEPENDIZACION	11490426	G0001
INDEPENDIZACION	11490427	G0001
INDEPENDIZACION	11490428	G0001
INDEPENDIZACION	11490429	G0001
INDEPENDIZACION	11490430	G0001
INDEPENDIZACION	11490431	G0001
INDEPENDIZACION	11490432	G0001
INDEPENDIZACION	11490433	G0001
INDEPENDIZACION	11490434	G0001
INDEPENDIZACION	11490435	G0001
INDEPENDIZACION	11490436	G0001
INDEPENDIZACION	11490437	G0001
INDEPENDIZACION	11490438	G0001
INDEPENDIZACION	11490439	G0001
INDEPENDIZACION	11490440	G0001
INDEPENDIZACION	11490441	G0001
INDEPENDIZACION	11490442	G0001
INDEPENDIZACION	11490443	G0001
INDEPENDIZACION	11490444	G0001
INDEPENDIZACION	11490445	G0001
INDEPENDIZACION	11490446	G0001
INDEPENDIZACION	11490447	G0001
INDEPENDIZACION	11490448	G0001
INDEPENDIZACION	11490449	G0001
INDEPENDIZACION	11490450	G0001
INDEPENDIZACION	11490451	G0001
INDEPENDIZACION	11490452	G0001
INDEPENDIZACION	11490453	G0001
INDEPENDIZACION	11490454	G0001
INDEPENDIZACION	11490455	G0001
INDEPENDIZACION	11490456	G0001
INDEPENDIZACION	11490457	G0001
INDEPENDIZACION	11490458	G0001
INDEPENDIZACION	11490459	G0001
INDEPENDIZACION	11490460	G0001
INDEPENDIZACION	11490461	G0001
INDEPENDIZACION	11490462	G0001
INDEPENDIZACION	11490463	G0001
INDEPENDIZACION	11490464	G0001

Chiclayo, 10-10-2025

INDEPENDIZACION	11490465	G0001
INDEPENDIZACION	11490466	G0001
INDEPENDIZACION	11490467	G0001
INDEPENDIZACION	11490468	G0001
INDEPENDIZACION	11490469	G0001
INDEPENDIZACION	11490470	G0001
INDEPENDIZACION	11490471	G0001
INDEPENDIZACION	11490472	G0001
INDEPENDIZACION	11490473	G0001
INDEPENDIZACION	11490474	G0001
INDEPENDIZACION	11490475	G0001
INDEPENDIZACION	11490476	G0001

Certificado Literal
SUNARP – Z.R.N° II
Sólo válido para
N° 00018525-SUNARP-ZRII/OCI

Fuente: Certificado Literal del Título n.° 2024-03324581 de 15 de noviembre de 2024 **(Apéndice n.° 3)**

9 Que forma parte del Título n.° 2024-03324581 **(Apéndice n.° 3)**

En relación con el acto rogado, cabe señalar que la independización se encuentra definida en el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[10] (RIRP) como "*el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad*", y se rige por las disposiciones contenidas en el capítulo V del referido reglamento o, según corresponda, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que la originen.

Por su parte, los requisitos para su inscripción se encuentran previstos en el artículo 59°[11] del citado reglamento, a los que se adiciona las exigencias específicas según la naturaleza del predio -la cual se determina de los antecedentes registrales y de la documentación presentada-. En tal sentido, se debe aplicar lo dispuesto en los artículos 60° o 61° para predios urbanos; en el artículo 62° para predios rústicos sin cambio de uso; y, en el artículo 64° cuando se trate de predios rurales.

Asimismo, resulta pertinente señalar que la calificación registral se encuentra definida en el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos[12] como "***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***."

Dicha evaluación se realiza en el marco de la aplicación de los principios registrales, entre ellos el de Legalidad -contemplado en el artículo V del Título Preliminar del citado reglamento-, el cual establece que "*La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*"

A su vez, los alcances de la calificación registral se encuentran regulados en el artículo 32° del referido reglamento, dentro de los cuales están comprendidos: "*a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.(...)*" y también "*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 cuerpo normativo prescribe que "*Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que*

---

10 Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN publicada el 4 de mayo de 2013.

11 "***Artículo 59.- Requisitos de la Independización***
Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.
Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.
Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.
Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título."

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

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."

En virtud de ello, resulta de cumplimiento obligatorio el acuerdo adoptado por el Tribunal Registral en el CCLXXXV (285-2024) Pleno Registral, sesión ordinaria modalidad semipresencial, realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024, siguiente:

> ***"INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN***
> *Cuando conforme a la partida registral el predio tiene la condición de rústico, para inscribir la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana.*
> *Criterio sustentado en la Resolución N° 1958-2023-SUNARP-TR del 5/5/2023 y 5739-2023-SUNARP-TR del 22/12/2023."*

Dicho precedente fue precisado en la sesión ordinaria del 293° Pleno del Tribunal Registral, realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025 que dispone:

> ***"1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN***
> ***Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano.***
> *Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024."* (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

En el marco de lo expuesto, la normativa registral establece que la calificación es una evaluación integral de los títulos presentados, realizada por el Registrador y el Tribunal Registral, cada uno en su respectiva instancia, sobre la base del título, contrastando la información con la partida correspondiente y sus antecedentes registrales; además de verificar que la documentación presentada se ajuste a las disposiciones legales aplicables. Asimismo, la actuación registral se encuentra sujeta a los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento aplicar el precedente aprobado en el 285° Pleno Registral, precisado en el 293° Pleno, que determina que la inscripción de una subdivisión aprobada por la municipalidad, resulta necesario que previamente se encuentre inscrita la habilitación urbana del predio, incluso cuando conste registrado el cambio de uso, de rústico a urbano.

En congruencia con lo señalado, es preciso tener en cuenta que el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[13], establece las siguientes definiciones:

> *"**Artículo 3.- Definiciones***
> *(...)*
> *1. **Habilitación Urbana***
> *El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.*
> *(...)*

[13] Aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:

a. *Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.*
b. *Habilitación Urbana Ejecutada: (...)*
c. *Reurbanización: (...)*

(...)

7. ***Independización o Parcelación de Terreno Rústico**. - Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.*
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

8. ***Subdivisión de Predio Urbano***
Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticos establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice.
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

(...)"

Por su parte, la Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021, determina:

*"**Habilitación urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas y de comunicaciones; este proceso genera aportes obligatorios y gratuitos para recreación pública, así como para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes normativos, los cuales son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.*

***Subdivisión**: Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.*

***Terreno urbano:** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas."*

De las definiciones antes citadas se colige que, para que un terreno sea considerado "urbano" se requiere que haya sido sometido a un proceso técnico y administrativo denominado "*habilitación urbana*". Este proceso implica dotarlo de infraestructura básica, como vías de acceso, servicios de agua y desagüe, energía eléctrica, etc. que le otorga la condición de terreno habilitado para uso urbano; ya que dicha condición constituye un requisito indispensable para proceder a la subdivisión del terreno, entendida como la partición del terreno ya habilitado en fracciones que mantienen el mismo uso que el predio matriz. Asimismo, la normativa distingue que la parcelación es entendida como la partición de un predio rústico situado en áreas urbanas o de expansión urbana, mientras que la subdivisión consiste en el fraccionamiento de un predio habilitado como urbano. Es decir, para estas normas, la parcelación se realiza sobre predios rústicos, mientras que la subdivisión se efectúa sobre predios habilitados.

A partir de lo expuesto, y en relación con los antecedentes registrales del predio Parcela 2 – "Fundo San Pedro", sector Corriente del distrito de Pimentel, se advierte que dicho predio fue independizado de la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 5)**, conforme a las solicitudes y actos registrales que se exponen a continuación:

- Título n.° 2021-3561010, presentado en la Oficina Registral de Chiclayo el 17 de diciembre de 2021 **(Apéndice n.° 6)**, mediante el cual el señor Carlos Chambergo Seclén[14], requirió la inmatriculación del predio denominado Fundo "San Pedro", Sector Corriente, distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 1.8174 ha.

  El predio fue inmatriculado el 28 de febrero de 2022 en la Partida Registral n.° 11389290 (Partida matriz) **(Apéndice n.° 5)**, a nombre del señor Víctor Carlos Quiñones Rado; sobre la base de una escritura pública de compraventa de terreno rústico[15] y documentos técnicos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pimentel; no obstante, en el asiento de inmatriculación no se consignó la naturaleza específica del predio (urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo).

- Título n.° 2023-02249812 de 7 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 7)**, a través del cual el señor Juan Baltazar Gonzáles Reluz solicitó la rectificación por error material de la partida matriz. Al respecto, Juan Francisco Aguinaga Mestanza, Registrador Público, señaló *"(...) este registro ha procedido a verificar dicho antecedente registral advirtiendo que el predio corre inscrito tiene naturaleza **URBANA** y está inscrito en el registro correcto"*, siendo Anotada la tacha el 7 de agosto de 2023.

- Título n.° 2023-3290059 de 13 de noviembre de 2023 **(Apéndice n.° 8)**, mediante el cual el señor César Enrique Pérez Delgado, solicitó la inscripción de compra venta del predio a favor de la empresa Inmobiliaria La Escalada SAC, quedando inscrito dicho acto el 14 de noviembre de 2023 en la partida matriz **(Apéndice n.° 5)**.

- Título n.° 2024-01892784 presentado el 28 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 9)**, a través del cual Iván Fernández Rodrigo requirió la independización del predio inscrito en la Partida Electrónica n.° 11389290; adjuntando para tal fin la Resolución Sub Gerencial n.° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT [18769-4] de 25 de junio de 2024, suscrita por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel. Dicha resolución autorizaba la independización de **predio rústico** ubicado en zona de expansión urbana, y disponía, además, el cambio de uso de rural a urbano. Sin embargo, Luis Fernando Sánchez Cerna, Registrador Público, observó el título, indicando que el cambio de uso no era procedente, conforme a lo dispuesto por el Pleno Registral CCLXXXV (285-2024), que exige la habilitación urbana previa para inscribir subdivisiones de predios rústicos. Ante dicha observación, el presentante pidió la tacha del título en agosto de 2024; motivo por el cual el registrador público procedió a anotarla el 21 de agosto de 2024, por desistimiento de la rogatoria.

- Título n.° 2024-2488188, presentado el 26 de agosto de 2024 en la Oficina Registral de Chiclayo **(Apéndice n.° 10)**, mediante el cual Iván Fernández Rodrigo presentó un nuevo título con la misma finalidad -independización con cambio de uso-, acompañando, entre otros documentos, la resolución municipal antes señalada.

Finalmente, el 18 de setiembre de 2024, la Registradora Pública Alicia Karina Fong Maita cerró la Partida Registral matriz n.° 11389290 **(Apéndice n.° 5)** e inscribió la independización del predio en dos nuevas Partidas Registrales: n.° 11479506 **(Apéndice n.° 11)** y n.° 11479507 **(Apéndice n.° 12)**; en mérito, entre otros documentos, a la resolución municipal antes citada.

Así, el predio fundo "San Pedro", inscrito en la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 5)**, se independizó en dos (2) parcelas: la Parcela 01, con un área de 8 599,64 m2, inscrita en la Partida Registral n.° 11479506 **(Apéndice n.° 11)** y, la **Parcela 02**, con un área de 9 575,13 m^2, **inscrita en la Partida Registral n.° 11479507 (Apéndice n.° 12)**, no existiendo área remanente. Con ello se procedió al cierre de la partida matriz, conforme se muestra a continuación:

[14] En representación de los intervinientes José Escalante Vilchez y Víctor Carlos Quiñones Rado.
[15] Según consta de la Ratificación de Escritura Pública de compra venta de terreno rústico n.° 1196 de 12 de setiembre de 2014, expedida por el notario público, Abg. Jaime Cárdenas Fonseca, contenida en el Título n.° 2021-3561010 **(Apéndice n.° 6)**.

Imagen n.° 2
Fragmento de la partida registral 11389290

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL Nº II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
Nº Partida: 11389290

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
FUNDO SAN PEDRO AREA Ha. 1.8174 SECTOR CORRIENTE
PIMENTEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

CIERRE DE PARTIDA POR INDEPENDIZACIÓN. - En mérito a la Resolución Sub Gerencial Nº 48-2024-MDP/GDTI-SGDT de fecha 25/06/2024, emitido por Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Jéssica Chevarria Morán; Anexo E; memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico, elaborados por Ing. Iván Fernández Rodrigo y visado por mencionada Gerente; e Informe Técnico Nº 019442-2024 - Z.R. Nº II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de fecha 11/09/2024, emitido por Especialista en Catastro, Lis Cristina Custodio Llontop; se ha independizado del predio inscrito en la presente partida, las siguientes áreas:

Parcela 01, con un área de 8,599.64 m2 independizado en la partida Nº **11479506**
Parcela 02, con un área de 9,575.13 m2 independizado en la partida Nº **11479507**

Por todo lo cual, se **CIERRA** la presente partida, por haberse subdividido la totalidad del predio, no existiendo área remanente.

El título fue presentado el 26/08/2024 a las 04:22:10 PM horas, bajo el Nº 2024-02488188 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 199.80 soles con Recibo(s) Número(s) 00010052-83.-CHICLAYO, 18 de Setiembre de 2024.

ALICIA KARINA FONG MAITA
Registrador Público
Zona Registral Nº II - Sede Chiclayo

Fuente: Certificado Literal de la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 5)**.

Cabe señalar que, de la revisión de la Partida Registral n.° 11389290 (partida matriz) **(Apéndice n.° 5)** y partidas resultantes n.os 11479506 **(Apéndice n.° 11)** y 11479507[16] **(Apéndice n.° 12)** no consta inscripción de cambio de uso, ni de habilitación urbana del predio Fundo "San Pedro" ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel. Aspecto que fue confirmado por la Oficina Registral de Chiclayo mediante oficios n.os 01784-2025-SUNARP/ZRII/UREG/PUB **(Apéndice n.° 13)** y 01785-2025-SUNARP/ZRII/UREG/PUB **(Apéndice n.° 14)**, ambos de 21 de noviembre de 2025.

De otro lado, se advierte que con el Título n.° 2024-03324581 de 15 de noviembre de 2024 **(Apéndice n.° 3)** -mediante el cual se solicitó la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro"-, el presentante adjuntó la Resolución Sub Gerencial n.° 000142-2024-MDP/GDTI-SGDT [34516-1] de 11 de noviembre de 2024[17] suscrita por Jessica Chevarria Morán, Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel, que señala:

16 En la que se dejó constancia de la falta de planeamiento integral (véase página 2 de la Partida Registral n.° 11479507, **Apéndice n.° 12**).
17 La copia fedateada fue remitida por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pimentel y, conforme lo señalado por dicha municipalidad, obra en el Expediente n.° 34516-0, remitido con oficio n.° 001864-2025-MDP/GDTI-SGDT [63996-1] de 24 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 15)**.

"CONSIDERANDO
(...)
ZONIFICACIÓN:
. Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022), se informa que el predio materia de calificación se encuentra predominantemente en: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).
(...)
CONSIDERACIONES:
(...)
. Vista la copia literal de la P.E. N°11389290 (Antecedente Dominial – predio matriz), se deja constancia que el mismo corresponde a una inmatriculación (primera de dominio), lo que significa que, para dicha inmatriculación, el predio matriz materia de análisis está ubicado en área urbana, así consta en el Título Archivado N°2021-03561010 de fecha 17/12/2021.
. El administrado adjunta la Anotación de Tacha con Título 2023-02249812 donde se advierte que el predio signado como FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE inscrito en la P.E. N° 11389290 (predio matriz) tiene naturaleza ***URBANA****, (...).*
. Vista la Resolución Sub Gerencial N°000048-2024-MDP/GDTI-SGDT de fecha 25 de junio del 2024, donde se resuelve DECLARAR PROCEDENTE la independización del predio signado como FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE inscrito en la partida 11389290 (predio matriz), asimismo en su artículo 4to ***AUTORIZA APROBAR de oficio el CAMBIO DE USO DE RURAL A URBANO,*** *al respecto, se informa que dicho acto administrativo de oficio (cambio de uso) no ha sido materia de inscripción registral a las parcelas resultantes inscritas en la P.E. N° 11479506 y* ***E. N°11479507****.*
(...)
. Por lo expuesto, se sugiere realizar el cambio de uso de oficio a Rural a Urbano al predio signado como PARCELA 2 – FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE inscrito en la P.E. N°11479507 materia de calificación, toda vez que sus características registrales y de uso le corresponden como URBANO.
(...)

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°.- APROBAR *de oficio el cambio de uso de Rural a Urbano, del predio ubicado en Parcela 2 – Fundo San Pedro Sector Corriente, con un área de 9,575.13 m2, inscrito en la P.E.N° 11479507 de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, toda vez que las características del predio inspeccionas a través del Informe Técnico N° 643-2024-JLLD le corresponde a* ***URBANO****.*
(...)
ARTICULO 3°.- AUTORIZAR *la SUBDIVISIÓN DE PREDIO conforme se detalla a continuación:*
(...)". A continuación, lista sesenta y un (61) sub lotes; además incluye uno (1) como aporte de parque y cuatro (4) de aporte de vías.

A tenor de lo expuesto, se aprecia que la Municipalidad Distrital de Pimentel, consideró que el predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro" se encuentra predominantemente en una zona Residencial de Densidad Media (RDM) y forma parte del predio matriz ubicado en "*área urbana*" e inscrito en la Partida Electrónica n.° 11389290 con naturaleza "*urbana*". Además, precisó que mediante la Resolución Sub Gerencial n.° 000048-2024-MDP/GDTI-SGDT se declaró procedente la independización del predio matriz y aprobó de oficio el cambio de uso de rural a urbano; sin embargo, señala la entidad edil, que dicho acto administrativo no fue inscrito en las partidas resultantes de dicha independización, entre ellas la Partida Registral n.° 11479507 correspondiente a la Parcela 2, por lo que resolvió -nuevamente- aprobar de oficio el cambio de uso de rural a urbano y autorizar la subdivisión del predio.

Con ello, la municipalidad aprobó el cambio de uso, entendido como la modificación del uso del suelo; sin embargo, dicha autorización no cambió la condición de la Parcela 2 – Fundo "San Pedro" a predio habilitado como urbano; toda vez que la condición de "*urbano*"[18] con la que cuenta el predio matriz, no determina por sí sola su condición de predio habilitado y, la resolución que aprueba el cambio de uso de suelo tampoco le confiere dicha condición; es decir, el citado predio, en el Registro tiene la condición de urbano, empero no tiene la condición de predio habilitado. Por tanto, la autorización de cambio de

[18] De acuerdo a lo señalado en la Anotación de tacha de 7 de agosto de 2023, contenida en el Título n.° 2023-02249812 **(Apéndice n.° 7)**

uso no sustenta que se haya llevado a cabo el proceso de habilitación urbana, y aun cuando en la partida matriz el predio fue considerado inscrito como urbano, dicha condición no sustituye el requisito previo de contar con la habilitación urbana debidamente inscrita.

En tal sentido, en relación con la adecuación del título a inscribir con el antecedente registral, cuando la municipalidad autoriza la subdivisión de lote urbano, ello implica que el predio ha sido habilitado y -dado que la habilitación urbana es un acto inscribible[19]- su inscripción constituye acto previo para registrar la subdivisión; no siendo suficiente el cambio de uso aprobado por resolución municipal.

Pese a todas las consideraciones expuestas, el 21 de enero de 2025 el Registrador Público procedió a inscribir la independización (subdivisión) del predio Parcela 2 - Fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, en sesenta y un (61) sublotes; así como cinco (5) áreas destinadas a aporte de recreación y aporte vial, conforme consta en la Partida Electrónica n.° 11479507 de 20 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 12)**, que se presenta a continuación:

Imagen n.° 3
Fragmento de la Partida Electrónica n.° 11479507

sunarp

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479507

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO AREA Ha. 9,575.13 M2 SECTOR CORRIENTE PIMENTEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

ANOTACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN.- Se independiza de esta partida, los siguientes Sub Lotes, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas se detallan en sus respectivas Partidas electrónicas:

PARTIDA	DESCRIPCION	
11490409	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A1
11490411	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A2
11490413	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A3
11490415	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A4
11490417	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A5
11490419	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A6
11490421	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A7
11490423	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A8
11490424	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE A9
11490425	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B1
11490426	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B2
11490427	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B3
11490428	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B4
11490429	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B5
11490430	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B6
11490431	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B7
11490432	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B8
11490433	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B9
11490434	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B10
11490435	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B11
11490436	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B12
11490437	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B13
11490438	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B14
11490439	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B15
11490440	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B16
11490441	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B17
11490442	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B18
11490443	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B19
11490444	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B20
11490445	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE B21
11490446	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C1
11490447	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C2
11490448	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C3
11490449	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C4
11490450	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C5
11490451	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C6
11490452	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C7
11490453	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE C8
11490454	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D1
11490455	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D2
11490456	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D3

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Electrónica n.° 11479507 (página 3 de 5) **(Apéndice n.° 12)**

[19] En el marco de lo dispuesto en el Capítulo II Habilitaciones Urbanas, 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.

Imagen n.° 4
Fragmento de la Partida Electrónica n.° 11479507

sunarp

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479507

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO AREA Ha. 9,575.13 M2 SECTOR CORRIENTE PIMENTEL

11490457	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D4
11490458	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D5
11490459	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D6
11490460	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D7
11490461	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D8
11490462	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D9
11490463	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D10
11490464	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D11
11490465	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D12
11490466	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D13
11490467	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D14
11490468	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D15
11490469	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE D16
11490470	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E1
11490471	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E2
11490472	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E3
11490473	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E4
11490474	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E5
11490475	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E6
11490476	PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE E7

Se deja constancia que, sobre la presente partida quedan las siguientes áreas destinadas a **APORTE DE RECREACIÓN Y APORTE VIAL:**

SUB LOTE 10 (APORTE DE PARQUE)
Linderos y medidas:
FRENTE: linda con SUB LOTE 05(Aporte de vía). mide 50.89 ml.
FONDO: linda con SUB LOTE C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8, mide 50.74 ml.
DERECHA: Linda con SUB LOTE 02 (Aporte de Vía), mide 31.92 ml.
IZQUIERDA: Linda con SUB LOTE 03 (Aporte de Vía), mide 15.00 ml.
Área: 1167.83 m2 Perímetro: 148.56 ml.

APORTE DE VIAS
SUB LOTE 01 (APORTE DE VIAS)
Linderos y medidas:
NORTE: SUB LOTE 04(aporte de vías), mide 9.60 ml.
SUR: Con propiedad de terceros, mide 10.11 ml.
OESTE: Linda con la SUB LOTE B, en línea recta de 02 tramos del vértice P1 – P6 con 15 ml, del vértice P6 – P5 con 49.94 ml, haciendo un total de 64.94 ml.
ESTE: Linda con la SUB LOTE A, en línea recta de 02 tramos del vértice P2 – P3 con 15 ml, del vértice P3 – P4 con 48.32 ml, haciendo un total de 63.32 ml.
Área: 601.83 m2 Perímetro: 147.97 ml.

SUB LOTE 02 (APORTE DE VIAS)
Linderos y medidas:
NORTE: Linda con SUB LOTE 04(aporte de vías), mide 9.60 ml.
SUR: Linda con SUB LOTE E, en línea recta de 03 tramos., del vértice P8 – P9 con 4.08 ml, del vértice P8 – P7 con 30.23ml, del vértice P7 – P6 con 0.16ml, haciendo un total de 34.47 ml.
OESTE: Linda con la SUB LOTE C, SUB LOTE 10 (aporte de parque), SUB LOTE 05 (aporte de vía), SUB D, SUB LOTE 06 (aporte de vía) y SUB LOTE E; en línea recta de 03 tramos del

Superintendencia Nacional de los Registros Públicas O.C.I.

Página Número 2

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Electrónica n.° 11479507 (página 4 de 5) **(Apéndice n.° 12)**

Imagen n.° 5
Fragmento de la Partida Electrónica n.° 11479507

sunarp

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479507

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 2- FUNDO SAN PEDRO AREA Ha. 9,575.13 M2 SECTOR CORRIENTE PIMENTEL

vértice P9 – P1 con 49.21 ml, del vértice P1 – P2 con 31.92 ml, del vértice P2 – P3 con 15.00 ml, haciendo un total de 96.13 ml.
ESTE: Linda con la SUB LOTE B, en línea recta de 02 tramos del vértice P4 – P5 con 15 ml, del vértice P5 – P6 con 55.15 ml, haciendo un total de 70.15 ml.
Área: 887.86 m2 Perímetro: 210.35 ml.

SUB LOTE 05 (APORTE DE VIAS)
Linderos y medidas:
NORTE: Linda con SUB LOTE 10 (APORTE DE PARQUE), mide 50.89 ml.
SUR: Linda con SUB LOTE D, mide 50.89 ml.
OESTE: Linda con SUB LOTE 03 (APORTE DE VIA), mide 9.61 ml.
ESTE: Linda con la SUB LOTE 02 (APORTE DE VIA), mide 9.61ml.
Área: 488.92 m2 Perímetro: 120.99 ml.

SUB LOTE 06 (APORTE DE VIAS)
Linderos y medidas:
NORTE: Linda con la SUB LOTE D, mide 50.89 ml.
SUR: Linda con SUB LOTE E, mide 50.89 ml.
OESTE: Linda con SUB LOTE 03 (APORTE DE VIA), mide 9.61 ml.
ESTE: Linda con la SUB LOTE 02 (APORTE DE VIA), mide 9.61 ml.
Área: 488.92 m2 Perímetro: 120.99 ml.

El título fue presentado el 15/11/2024 a las 02:13:41 PM horas, bajo el Nº 2024-03324581 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 6,093.90 soles con Recibo(s) Número(s) 00013330-83.-CHICLAYO, 20 de Enero de 2025.

FRANCISCO ELOY VIDAL TRIGOSO
Registrador Público
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Página Número 3

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Electrónica n.° 11479507 (página 5 de 5) **(Apéndice n.° 12)**

De lo expuesto se advierte que en la calificación del Título n.° 2024-03324581 -mediante el cual se solicitó la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro", si bien se contó con un informe técnico favorable, -vinculante para el Registrador Público únicamente en los aspectos técnicos[20]-, la evaluación y pronunciamiento sobre los aspectos jurídicos correspondía exclusivamente al Registrador Público; no obstante, dicho funcionario, procedió a inscribir la subdivisión del predio sin verificar que la habilitación urbana no se encontraba inscrita previamente, inobservando así lo establecido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 293° Pleno del Tribunal Registral, el cual dispone expresamente que, para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad, debe inscribirse previamente la habilitación urbana, aun cuando el predio cuente con cambio de uso de rústico a urbano.

Asimismo, se debe señalar que la Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH, que aprueba la modificación del perfil de cargo estructural y/o puesto correspondiente al cargo de Registrador Público de las Zonas Registrales, de 17 de agosto de 2023; señala que el Registrador Público tiene las funciones de "*2. Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes, actualizando el índice, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos.*"; así como "*4. Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro.*" En dicho sentido, corresponde al Registrador Público calificar e inscribir los títulos presentados, verificando que estos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

Por su parte, la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG, que aprueba el compendio y la formalización de las modificaciones realizadas durante el Año Fiscal 2024 al Manual de Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, reafirma que es el Registrador Público quien tiene la responsabilidad de ***"2.*** *Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, actualizando el índice, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos."*

El hecho advertido contraviene la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017, vigente desde el 28 de agosto de 2017.

  "Artículo 3.- Definiciones
  (...)
  1. Habilitación Urbana
  El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
  (...)
  Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:

[20] El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante 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, señala lo siguiente: ***"Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp*** *Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. (...). El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. (...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. (...)".*

a. *Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.*
b. *Habilitación Urbana Ejecutada: (...)*
c. *Reurbanización: (...)*

(...)

7. ***Independización o Parcelación de Terreno Rústico.*** *- Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.*
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

8. ***Subdivisión de Predio Urbano***
Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticos establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice.
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

(...)"

- **Texto Único Ordenado 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 PRELIMINAR
(...)
V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD
Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.
La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.
La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

(...)
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:
a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)
(...)
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 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.
(...)"

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, CCLXXXV (285) Pleno Registral,** adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024

  "INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN
  Cuando conforme a la partida registral el predio tiene la condición de rústico, para inscribir la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana.
  Criterio sustentado en la Resolución N° 1958-2023-SUNARP-TR del 5/5/2023 y 5739-2023-SUNARP-TR del 22/12/2023."

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, CCXCIII (293) Pleno Registral,** adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025

  "1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN
  Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano.
  Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024."

El hecho expuesto ha afectado el servicio público que brinda la SUNARP, la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales.

La situación descrita se generó por el accionar de Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público[21], quien calificó el Título n° 2024-03324581-mediante el cual se solicitó la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro"- e inscribió la independización de sesenta y un (61) sub lotes de terreno y cinco (5) áreas destinadas a aportes de recreación y vial en la Partida Registral n.° 11479507; sin verificar la inscripción previa de la habilitación urbana, requisito obligatorio según el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 293° Pleno del Tribunal Registral.

La persona comprendida en el hecho expuesto, presentó sus comentarios o aclaraciones, sin documentar, conforme al **Apéndice n.° 17** del Informe de Control Específico.

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones presentados, se concluye que estos no desvirtúan el hecho notificado en el Pliego de Hechos. La referida evaluación y la cédula de notificación, forman parte del **Apéndice n.° 17** del Informe de Control Específico.

[21] Mediante Resolución Jefatural n.° 156-2007/Z.R.N°II-JEF de 13 de abril de 2007 **(Apéndice n.° 16)** se dispuso su nombramiento en el cargo de Registrador Público y, en el Contrato de Trabajo a Plazo Indeterminado suscrito en esa misma fecha **(Apéndice n.° 16)**, se estableció como fecha de inicio de labores el 16 de abril de 2007.

Francisco Eloy Vidal Trigoso, identificado con DNI , Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, durante el periodo de 16 de abril de 2007 a la fecha, a quien se le notificó el Pliego de Hechos mediante Cédula de Notificación n.° 03-2025-CG/OCI-SCE-Z.R.N°II de 25 de noviembre de 2025; solicitó ampliación de plazo mediante correo electrónico de 28 de noviembre de 2025, otorgándosele el plazo de tres (3) días hábiles; presentó sus comentarios mediante escrito S/N de 5 de diciembre de 2025 en cuatro (4) folios, sin adjuntar documentos de sustento. **(Apéndice n.° 17)**.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, que de manera previa ha efectuado la Comisión de Control y cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 17** se concluye 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 calificó el Titulo n.° 2024-03324581, mediante el cual se solicitó la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro", e inscribió la independización de sesenta y un (61) sub lotes de terreno y cinco (5) áreas destinadas a aportes de recreación y vial en la Partida Registral n.° 11479507; sin observar lo establecido en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 293° Pleno del Tribunal Registral, el cual dispone expresamente que, para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad, debe inscribirse previamente la habilitación urbana, aun cuando el predio cuente con cambio de uso de rústico a urbano.

Inobservando lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.
Del mismo modo, el artículo V Principio de legalidad del Título Preliminar; artículo 31° Definición; literales a) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, 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: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

Además, incumplió sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "*Formato del Perfil de Puesto*" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 18)**; que señala: "*2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)*" y, "*4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro.*"

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral N° II, que establece: "*2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos*"; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024 **(Apéndice n.° 18)**.

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 administrativa funcional.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la irregularidad "Registrador Público calificó e inscribió la independización de predio inobservando el precedente del Pleno del Tribunal Registral, afectando el servicio público que brinda la SUNARP, la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales" 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, el responsable por el hecho irregular está identificado 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, respecto de la independización de predio inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; se identificó que mediante el Título n.° 2024-03324581, presentado el 15 de noviembre de 2024 en la Oficina Registral de Chiclayo, el señor Iván Fernández Rodrigo, en calidad de presentante, solicitó la inscripción de la subdivisión del predio "Parcela 2 – Fundo San Pedro" inscrito en la Partida Electrónica n.° 11479507, sustentada en una resolución municipal que aprobaba el cambio de uso de rural a urbano del referido predio y autorizaba su subdivisión.

El título fue asignado para calificación de Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público, y luego derivado a Catastro, área que inicialmente, mediante informe técnico, advirtió la falta de información digital necesaria para culminar la calificación técnica relacionada con áreas y perímetros; por lo que el Registrador Público emitió una Esquela de observación, la cual fue trasladada al presentante y subsanada el 3 de enero de 2025.

Reingresado el título, el área de Catastro emitió un informe técnico favorable y, el 21 de enero de 2025 Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público, inscribió la independización del predio en sesenta y un (61) sublotes y cinco (5) áreas destinadas a aportes; pese a no encontrarse previamente inscrita la habilitación urbana del predio.

La situación expuesta contravino lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Del mismo modo, el artículo V Principio de legalidad del Título Preliminar; artículo 31° Definición; literales a) y d) del artículo 32° Alcances de la calificación y, artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, 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: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024,

publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

Además, los numerales 2 y 4 del "*Formato del Perfil de Puesto*" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023.

Del mismo modo, las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral N° II, aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024.

La situación expuesta ha afectado el servicio público que brinda la SUNARP, la seguridad jurídica y exactitud que debe garantizar la inscripción de los asientos registrales.

La situación descrita se generó por el accionar de Francisco Eloy Vidal Trigoso, Registrador Público, quien calificó el Título n° 2024-03324581-mediante el cual se solicitó la subdivisión del predio Parcela 2 – Fundo "San Pedro"- e inscribió la independización de sesenta y un (61) sub lotes de terreno y cinco (5) áreas destinadas a aportes de recreación y vial en la Partida Registral n.° 11479507; sin verificar la inscripción previa de la habilitación urbana, requisito obligatorio según el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 293° Pleno del Tribunal Registral.

VI. RECOMENDACIÓN

Al Titular de la Entidad:

Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, del funcionario y/o servidor público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo comprendido en el hecho observado del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

VII. APÉNDICES

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

Apéndice n.° 2 : Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

Apéndice n.° 3 : Certificado Literal del Título n.° 2024-03324581 expedido el 10 de octubre de 2025, que comprende los documentos siguientes:

- Copia literal de la Solicitud de inscripción del Título n.° 2024-03324581 de 15 de noviembre de 2024.
- Copia literal de la Resolución Sub Gerencial n.° 000142-2024-MDP/GDTI-SGDT [34516-1] de 11 de noviembre de 2024.
- Copia literal de la Constancia negativa de Catastro n.° 000155-2024-MDP/GDTI-SGDT [36573-1] de 14 de noviembre de 2024.
- Copia literal del Anexo F - Subdivisión de lote urbano, de 8 de noviembre de 2024.
- Copia literal de la Memoria Descriptiva del Proyecto "Subdivisión de Predio", de octubre de 2023.
- Copia literal del Informe Técnico n.° 026249-2024-Z.R.N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 4 de diciembre de 2024.

- Copia literal de la Esquela de observación de 2 de enero de 2025.
- Copia literal del Informe Técnico n.° 000690-2025-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de 9 de enero de 2025.
- Copia literal de la Anotación de Inscripción de 21 de enero de 2025.
- Copia literal del Plano "Ubicación y localización" (lámina U-01), de octubre de 2024.
- Copia literal del Plano "Independización_áreas" (lámina PS-01), de octubre de 2024.
- Copia literal del Plano "Subdivisión" (lámina PS-02), de agosto de 2024.
- Copia literal del Plano "Independización_áreas" (lámina PA-01), de octubre de 2024.
- Copia literal del Plano "Aporte_de_vías" (lámina PAP-01), de octubre de 2024.

Apéndice n.° 4 : Impresión del Reporte "Seguimiento de Título" del Título n.° 2024-03324581, obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Síguelo Plus de la Sunarp de 13 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 5 : Certificado literal de la Partida Registral n.° 11389290, con fecha de impresión de 15 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 6 : Certificado literal del Título n.° 2021-3561010 de 17 de diciembre de 2021, expedido el 10 de octubre de 2025 y documentos adjuntos en copia literal.

Apéndice n.° 7 : Certificado literal de la Solicitud de Rectificación del Título n.° 2023-02249812 de 7 de agosto de 2023, expedido el 14 de octubre de 2025 y documento adjunto en copia literal.

Apéndice n.° 8 : Certificado literal de título archivado electrónico n.° 2023-03290059 de 13 de noviembre de 2023, expedido el 10 de octubre de 2025 y documentos adjuntos en copia simple.

Apéndice n.° 9 : Certificado literal del Título n.° 2024-1892784 de 28 de junio de 2024, expedido el 22 de octubre de 2025 y documentos adjuntos en copia literal.

Apéndice n.° 10 : Certificado literal del Título n.° 2024-2488188 de 26 de agosto de 2024, expedido el 14 de octubre de 2025 y documentos adjuntos en copia literal.

Apéndice n.° 11 : Certificado literal de la Partida Registral n.° 11479506, con fecha de impresión de 15 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 12 : Certificado literal de la Partida Registral n.° 11479507, con fecha de impresión de 10 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 13 : Impresión con firma digital del oficio n.° 01784-2025-SUNARP/ZRII/UREG/PUB de 21 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 14 : Impresión con firma digital del oficio n.° 01785-2025-SUNARP/ZRII/UREG/PUB de 21 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 15 : Impresión con firma digital del oficio n.° 001864-2025-MDP/GDTI-SGDT [63996-1] de 24 de octubre de 2025 y documentos adjuntos en copias fedateadas.

Apéndice n.° 16 : Documentos de designación del funcionario:

- Copia fedateada de la Resolución Jefatural n.° 156-2007/Z.R.N°II-JEF de 13 de abril de 2007.

- Copia fedateada del Contrato de Trabajo a Plazo Indeterminado de 13 de abril de 2007.

Apéndice n.° 17 : Cédula de notificación, solicitud de ampliación de plazo, comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la irregularidad y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión de Control.

Apéndice n.° 18 :
- Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 que aprueba la modificación del perfil de cargo estructural y/o puesto correspondiente al cargo de Registrador Público de las Zonas Registrales.
  . Impresión con firma digital del "*Formato del Perfil de Puesto*" del cargo estructural Registrador Público
- Impresión con firma digital de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024, que aprueba el compendio de modificaciones al Manual de Clasificador de Cargos.
  . Impresión con firma digital del Manual de Clasificador de Cargos - Cuadro con las funciones del cargo estructural Registrador/a Público/a.

Chiclayo, 15 de diciembre 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, 15 de diciembre 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° 008-2025-2-0643-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	
												Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]							
1	REGISTRADOR PÚBLICO CALIFICÓ E INSCRIBIÓ LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO INOBSERVANDO EL PRECEDENTE DEL PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL, AFECTANDO EL SERVICIO PÚBLICO QUE BRINDA LA SUNARP, LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EXACTITUD QUE DEBE GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.	Francisco Eloy Vidal Trigoso		Registrador Público de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo	16/04/2007	A la fecha	D.L. 728						X

sunarp 15/12/2025 16:12
E-11-2025-037544
ZONA REGISTRAL N° II - 01
CN4726834O
E-11-2025-037544

ONTRALORÍA
ENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
ldad de oportunidades para mujeres y hombres"
ación y consolidación de la economía peruana"

sunarp E-11-2025-037544 15/12/2025 16:12 ZONA REGISTRAL N° II - 01 CN4726834O

Chiclayo, 15 de diciembre de 2025

OFICIO N° 000229-2025-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° 008-2025-2-0643-SCE.

Referencia : a) Oficio N° 00212-2025-SUNARP/ZRN°II/OCI de 10 de noviembre 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.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a la "Inscripción de independización" 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° 008-2025-2-0643-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario involucrado en el hecho con evidencias de presunta irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

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: 2025.12.15 16:19:28 -05'00'

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