CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA REGISTRAL N° XIII

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2025-2-4669-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A ZONA REGISTRAL N° XIII

TACNA-TACNA-TACNA

"INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL JULIACA DE LA ZONA REGISTRAL N° XIII CON INFORMACIÓN INEXACTA RESPECTO DEL TÍTULO ARCHIVADO"

PERÍODO

PERÍODO:2 DE ENERO DE 2025 AL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025

TOMO I DE I

TACNA - PERÚ

20 DE NOVIEMBRE DE 2025

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"

0729

0062025246690 0

0001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2025-2-4669-SCE

"INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL JULIACA DE LA ZONA REGISTRAL N° XIII CON INFORMACIÓN INEXACTA RESPECTO DEL TÍTULO ARCHIVADO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	N° Pág.
I.	ANTECEDENTES	2
	1. Origen	2
	2. Objetivo	2
	3. Materia de Control y Alcance	2
	4. De la entidad o dependencia	4
	5. Notificación del Pliego de Hechos	5
II.	ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR	5
	Extensión de asientos registrales en el registro de propiedad inmueble de la oficina registral juliaca con información inexacta respecto de la documentación sustentatoria, acto que afecta la confiabilidad de la publicidad registral y la seguridad jurídica que brinda la entidad.	5
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	27
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	27
V.	CONCLUSIÓN	27
VI.	RECOMENDACIÓN	28
VII.	APÉNDICES	29

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2025-2-4669-SCE

"INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL JULIACA DE LA ZONA REGISTRAL N° XIII CON INFORMACIÓN INEXACTA RESPECTO DEL TÍTULO ARCHIVADO"

PERIODO: 2 DE ENERO AL 5 DE SETIEMBRE DE 2025

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N°XIII, 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°XIII, registrado en el Sistema de Control Gubernamental - SCG con el código de servicio n.° 2-4669-2025-002, iniciado mediante el oficio n.° 00117-2025-SUNARP/ZRXIII/OCI de 25 de setiembre de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta irregularidad", aprobada con la Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG, publicada el 12 de junio de 2021.

2. Objetivo

Determinar si las inscripciones efectuadas en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N°XIII, se realizaron conforme a la normativa registral aplicable.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

En la Oficina Registral de Juliaca de la Zona Registral N° XIII se identificaron trece (13) títulos inscritos durante el año 2025, respecto de los cuales el Registrador Público extendió asientos registrales que no guardaban correspondencia con la documentación sustentatoria contenida en los títulos archivados.

Los hechos con presunta irregularidad detectados corresponden a:

- **Partida Registral n.° 11303517 / Título n.° 2024-3318256:** Inscripción del acto de independización de predio rural; irregularidad: los datos inscritos en el asiento C00001, no corresponden con los de la escritura pública, tanto en el nombre de la comunidad, representantes de la misma, el número de la partida donde se encuentran inscritas las facultades de los representantes, así como la valorización del predio.
- **Partida Registral n.° 11011569 / Título n.° 2025-63996:** Inscripción del acto modificación de hipoteca (Propiedad); irregularidad: el titular registral Pablo Bladimiro Ramos Mamani cuenta con el estado civil de "viudo", sin embargo, el Registrador Público en el asiento D00010 lo inscribió con el estado civil de "soltero".
- **Partida Registral n.° 11014222 / Título n.° 2025-425607:** Inscripción del acto de donación; irregularidad: Yudith Gleny Alexandra Quispe Cornejo es una de las personas en favor de quien se extiende el acto de donación, aun así, ésta no figura en el acto registral inscrito por el Registrador Público en el Asiento C00005.
- **Partida Registral n.° 11304777 / Título n.° 2025-297563:** Inscripción del acto de prescripción adquisitiva de dominio; irregularidad: en el asiento B00001, el Registrador Público en la descripción del inmueble inscribió erróneamente el predio como Lote 5 y 6, cuando correspondía Lote 14 y 13; asimismo, en el asiento C00001, para la independización registró con error el estado civil de los

beneficiarios Alan Joel Zubia Guillen, Gilmer Ronald Zubia Guillen y José Odar Zubia Guillen, además en el caso de Gilmer Ronald Zubia Guillen se registró el nombre de GILMAR.

- **Partida Registral n.° 5007783 / Título n.° 2025-185476:** Inscripción del acto de hipoteca; irregularidad: El Registrador Público inscribió la hipoteca hasta por US$. 4 310 793,19 dólares americanos en el asiento D00004, sin embargo, el monto correspondía ser inscrito en soles.
- **Partida Registral n.° 5006196 / Título n.° 2025-587333:** Inscripción del acto de compra venta; irregularidad: se registró el acto de compra venta en el asiento C00005, anotando con error el apellido del representante de Distribuciones SUR GLASS E.I.R.L, asimismo, de los anteriores propietarios a Erasmo Alejandro Apaza lo inscribieron sin el apellido Umpiri.
- **Partida Registral n.° 11305383 / Título n.° 2024-3745087:** Inscripción del acto de anotación preventiva de compra venta; irregularidad: el Registrador Público inscribió en el Asiento B00001 el predio con un área de 163.00 m2, cuando correspondía 162.00 m2.
- **Partida Registral n.° 11306402 / Título n.° 2025-1156882:** Inscripción del acto de prescripción adquisitiva de dominio; irregularidad: el Registrador Público inscribió el inmueble ubicado en el Jr. Andrés Avelino Cáceres, en el Asiento B00001, sin señalar los números del inmueble, asimismo, consignó otro número de lote.
- **Partida Registral n.° 11306743 / Título n.° 2025-1032518:** Inscripción definitiva de predio rural; irregularidad: el Registrador Público inscribió el predio en el Asiento C00001 a favor del Ministerio de Salud, cuando correspondía inscribirlo a favor del Ministerio de Educación.
- **Partida Registral n.° 11076512 / Título n.° 2025-1378560:** Inscripción del acto de hipoteca; irregularidad: en el Asiento D00004 se inscribió la hipoteca en favor del Banco de Crédito del Perú, cuando correspondía inscribirlo a favor del Banco Scotiabank Perú S.A.A.
- **Partida Registral n.° 5009111 / Título n.° 2025-1539691:** Inscripción del acto de compra venta; irregularidad: en el Asiento C00002 de la Partida Registral n.° 5009111, se inscribió la compraventa en favor de Macarena Thalia García Puma, mas no en favor de Ayrton Robins García Puma, que también es comprador del predio.
- **Partida Registral n.° 11308346 / Título n.° 2025-1181630:** Inscripción del acto de independización; irregularidad: el Registrador Público inscribió el inmueble en el asiento B00001, denominándolo predio urbano en lugar de predio rústico, sin la denominación y con error en la ubicación, asimismo, con linderos y medidas perimétricas distintas a la documentación del título registral.
- **Partida Registral n.° 11309267 / Título n.° 2025-803237:** Inscripción del acto de independización (por secciones); irregularidad: el Registrador Público inscribió en el asiento B00001 la independización con dos errores, el primero respecto al Piso: Segundo Nivel, cuando correspondía Cuarto Nivel; y el segundo de acuerdo a los metros lineales de colindancia por la derecha, distinto a la Memoria Descriptiva de Ampliación y Modificación.

En todos los casos descritos, se evidencia que la información consignada en los asientos registrales no se ajustó fielmente a la documentación sustentatoria presentada por los usuarios, lo que compromete la confiabilidad de la publicidad registral y afecta la seguridad jurídica que debe garantizar el Registro de Propiedad Inmueble.

Alcance

La ejecución de Servicio de Control Específico a hechos con presunta irregularidad a las "Inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Juliaca de la Zona Registral N° XIII con información inexacta respecto del título archivado", comprende desde el 2 de enero al 5 de setiembre 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

En mérito a la Ley n.° 26366 publicada el 16 de octubre de 1994, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

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

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

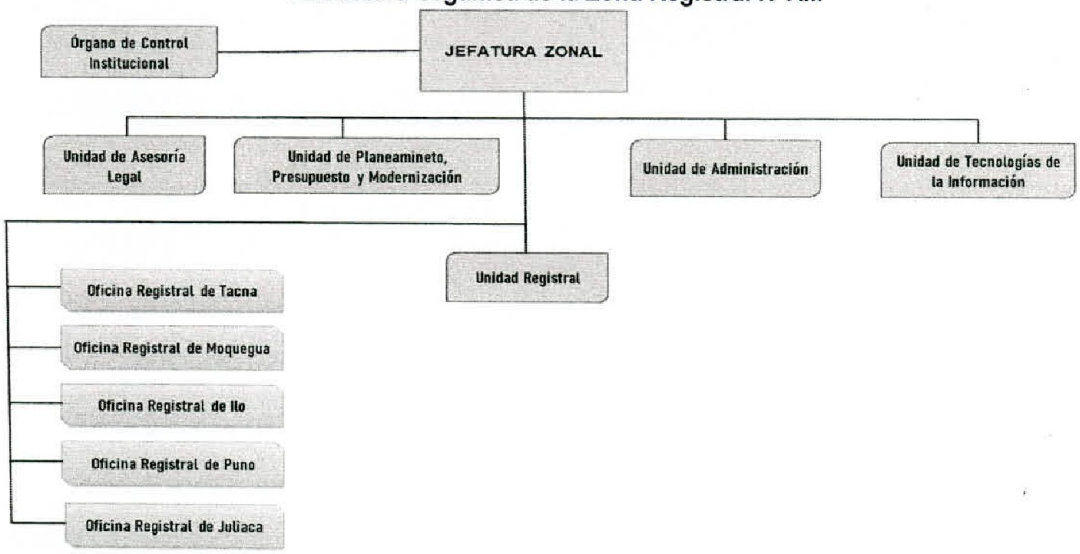
Zona Registral N°XIII

La Zona Registral N°XIII es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que a su vez pertenece al Sector Justicia, goza de autonomía 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 de los Registros Públicos, y del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 035-2022-SUNARP/SN, publicada el 17 de marzo de 2022.

Según lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones, la Zona Registral N°XIII tiene por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las oficinas registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente.

A continuación, se muestra la estructura orgánica de la Zona Registral N°XIII:

Imagen n.° 1
Estructura Orgánica de la Zona Registral N°XIII



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado con la resolución n.° 035-2022-SUNARP/SN publicada el 17 de marzo de 2022.

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con la 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 la Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y modificatorias, así como por medio del memorando circular n.° 000238-2025-CG/VCG **(Apéndice n.° 59)** de 30 de octubre de 2025, el Vicecontralor de Control Gubernamental, comunicó la "Suspensión del servicio brindado a través del Sistema eCasilla-CGR", razón por la cual se ha optado por 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 comentarios o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

EXTENSIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL JULIACA CON INFORMACIÓN INEXACTA RESPECTO DE LA DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA, ACTO QUE AFECTA LA CONFIABILIDAD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE BRINDA LA ENTIDAD.

De la revisión y análisis de la información proporcionada por la Zona Registral N°XIII en adelante "entidad", en relación al cumplimiento del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos[1] y demás normativa relacionada con la materia registral, respecto de los asientos registrales inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Juliaca, de cuyos procedimientos se advirtieron inscripciones realizadas en el periodo 2025, por el Registrador Público Pedro Jesús León Huamán –en adelante "el Registrador Público"–, en las que se detectó información inexacta respecto de la documentación sustentatoria.

Los hechos se detallan a continuación:

1. <u>Título n.° 2024-3318256, inscrito el 2 de enero de 2025</u> (Apéndice n.° 3).-

Por medio del cual se solicitó ante el Registro de Propiedad Inmueble la inscripción del acto de Independización de Predio Rural, en mérito al reconocimiento de propiedad otorgada por la Comunidad Campesina de Esquen y Anexo Chaupi Ccacca, en favor de Augusta Quispe Ortiz como propietaria de un predio valorizado en S/ 2 000,00 (Dos mil con 00/100 Soles), para lo cual presentaron la Escritura Pública n.° 8395 de 29 de diciembre de 2022, tal como se aprecia en las siguientes imágenes:

Imagen n.° 2
Escritura Pública n.° 8395 del Título n.° 2024-3318256.

SEGUNDO.- "LOS ADJUDICANTES" por acuerdo de asamblea general extraordinaria, de fecha 30 de octubre del 2022, inscrito en el asiento A00027 de la partida registral N° 11006921 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Juliaca, mediante el cual la comunidad aprueba la adjudicación por reconocimiento de propiedad en favor de los comuneros solicitantes, asimismo otorgan facultades a la comisión de adjudicación por reconocimiento de derecho de propiedad, el primero en calidad de presidente de la comisión Gilberto Quispe Quispe, con DNI N° 02406408 y como secretario de la comisión a Nieves Apaza Yucra, con DNI N°41291044, conforme al acta en mención. ==========

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

[1] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19 de mayo del 2012.

Imagen n.° 3
Escritura Pública n.° 8395 del Título n.° 2024-3318256.

> **2.-** Predio denominado "Arcco Puncu Iglesiani - A" ubicado en el sector Tariachi de la Comunidad Campesina de Esquen y Anexo Chaupi Ccacca del Distrito de Juliaca, Provincia de San Román, Departamento de Puno, con un área de 1.2127Has. (uno punto dos mil ciento veintisiete hectáreas), y un perímetro de 452.89ml.; con las siguientes colindancias y medidas perimétricas: por el **NORTE** colinda con Graciela Justo Cari, con 105.99 ml.; por el **ESTE** colinda con Josefina Benique Hallasi con 116.87ml.; por el **SUR** colinda con Pedro Apaza Huanca con 116.95ml., y por el **OESTE** colinda con Elizabeth Mary Torres Pilco con 113.08ml.. Y para efectos legales el presente predio tiene un valor de s/. 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles).==========

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Sin embargo, los datos que el Registrador Público inscribió en el asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11303517 **(Apéndice n.° 4)**, independizado de la Partida Registral n.° 11028562, no corresponden con los de la escritura pública, tanto en el nombre de la comunidad, representantes de la misma, número de la partida donde se encuentran inscritas las facultades de los representantes, así como de la valorización del predio, tal como se advierte en la siguiente imagen:

Imagen n.° 4
Asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11303517.

> **C00001. TÍTULOS DE DOMINIO**. -
> **INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO SIN CAMBIO DE USO.** – A favor de **AUGUSTA QUISPE ORTIZ** estado civil soltera, e identificado con D.N.I Nº 02370886, es propietaria del predio inscrito en la presente partida registral, en virtud a la adjudicación celebrada con su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Canchi Chico, debidamente representada por Hipólito Lupe Quispe con facultades inscritas en la Partida N° 11004884 del registro de personas jurídicas de Juliaca. El predio ha sido valorizado en S/.3,200.00 Soles. Según y más ampliamente consta de la Escritura Pública N° 8395 de fecha 29/12/2022, extendida por Notario Público Jesús Suni Huanca en la ciudad de Juliaca. Se adjunta memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Perimétrico del predio a independizar firmado por Rudy Quispe Huilcapaz, visados por Mirian Rodríguez Pineda, Sub Gerente de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Román, FUHU y Anexo E Independización de Terreno Rústico/Habilitación Urbana, firmado por el propietario, Augusta Quispe Ortiz y Mirian Rodríguez Pineda, Sub Gerente de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Román, Informe Técnico N° 18553-2024-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT, de fecha 21/11/2024 suscrito por Urkenn Cotrado Aguilar, del Área de Catastro de la Oficina Registral de Juliaca.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

2. **Título n.° 2025-63996, inscrito el 9 de enero de 2025 (Apéndice n.° 5).-**

Mediante este título, el usuario solicitó ante el Registro de Propiedad Inmueble la inscripción del acto "Modificación de Hipoteca (Propiedad)", registrado en el asiento D00009 de la Partida Registral n.° 11011569, presentando para ello la escritura pública n.° 7055, de 6 de diciembre de 2024, en la cual se acordó ampliar la hipoteca hasta por el monto de $ 990,015.40 (novecientos noventa mil quince con 40/100 dólares americanos), en favor del acreedor hipotecario Banco Internacional del Perú S.A.A. INTERBANK, en la mencionada escritura pública se detalla al titular registral de acuerdo a la siguiente imagen:

Imagen n.° 5
Escritura Pública n.° 7055 del Título n.° 2025-63996.

INTRODUCCIÓN: EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE SAN BORJA, A LOS SEIS (06) DÍA DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024) **MARCO ANTONIO BECERRA SOSAYA, NOTARIO DE LIMA,** IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09671387, EXTIENDO LA PRESENTE ESCRITURA, EN LA QUE **COMPARECEN:** ==========
DE UNA PARTE: ==========
POR SU PROPIO DERECHO: ==========
PABLO BLADIMIRO RAMOS MAMANI, QUIEN MANIFIESTA LLAMARSE COMO ANTECEDE Y SER DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 01285518, DE PROFESIÓN EMPRESARIO, DE ESTADO CIVIL VIUDO, CON DOMICILIO EN CALLE ENRIQUE BARRÓN NUMERO 1024, URBANIZACION SANTA BEATRIZ, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

Fuente: Oficio n.° 00075-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ARC-ORJ de 9 de octubre de 2025.

Asimismo, se advierte en el asiento n.° C00004 de la misma partida registral **(Apéndice n.° 6)**, que el titular registral se encuentra registrado como cónyuge supérstite en mérito a la sucesión intestada de 20 de mayo de 2021 extendida por Notario Público, acto que también respalda el estado civil del señor Pablo Bladimiro Ramos Mamani y se detalla en la siguiente imagen:

Imagen n.° 6
Asiento C00004 de la Partida Registral n.° 11011569.

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00004

TRANSFERENCIA POR SUCESIÓN INTESTADA. - Los derechos y acciones correspondientes a la causante ROSA JUSTINA LLANOS DE RAMOS, ha pasado a ser de propiedad de su heredero universal, su cónyuge supérstite: PABLO BLADIMIRO RAMOS MAMANI con D.N.I Nº01285518, por haber por haber sido declarado así mediante acta de sucesión intestada de fecha 20/05/2021, extendida por notario público de Lima, Alejandro Paul Rodríguez Cruzado, debidamente inscrita en la partida N°14667153 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Lima.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

Como se aprecia, tanto de la información del Asiento C00004 de la Partida Registral n.° 11011569 **(Apéndice n.° 6)** y la información que contiene el Título Registral n.° 63996-2025, se advierte que el titular registral Pablo Bladimiro Ramos Mamani cuenta con el estado civil de "viudo"; sin embargo, el Registrador Público en el asiento D00010 **(Apéndice n.° 7)** inscribió al titular registral en el acto de "Modificación de Hipoteca" con el estado civil de "soltero", tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 7
Asiento D00010 de la Partida Registral n.° 11011569.

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
D00010

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA: Se modifica la hipoteca inscrita en el Asiento D00009 de la presente partida, por cuanto el titular registral: **PABLO BLADIMIRO RAMOS MAMANI,** estado civil soltero e identificado con D.N.I. N° 01285518 constituye **ampliación de Hipoteca**, hasta por el monto de **$ 990,015.40 (Novecientos Noventa Mil Quince con 40/100 Dólares Americanos),** a favor del acreedor hipotecario **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. – INTERBANK,** debidamente representado por: Ivonne Patricia Ramos Jordán, identificada con D.N.I. Nº 07006928 y Mariano Roberto Chumpitaz Huapaya, identificado con D.N.I. Nº 70250836, ambos con facultades de representación inscritas en la Partida Electrónica Nº 11009129 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

3. **Título n.° 2025-425607 inscrito el 10 de febrero de 2025 (Apéndice n.° 8).-**

Por medio del título en mención, se solicitó ante los Registros Públicos la inscripción del acto registral de Donación, para cuyo procedimiento se presentó la Escritura Pública n.° 713, de 5 de febrero de 2025, en la cual se señala como beneficiarios a Gary Ivan Lazarte Cornejo y Yudith Gleny Alexandra Quispe Cornejo, de acuerdo a lo que se advierte en la siguiente imagen:

Imagen n.° 8
Escritura Pública n.° 713 del Título n.° 2025-425607.

SIRVA EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **DONACIÓN**, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: **MARY JUSTA CORNEJO MAYTA**, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO: 29682012, SOLTERA, CON DOMICILIO EN MORRO DE ARICA A 16, DISTRITO PAUCARPATA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO AREQUIPA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ **LA DONANTE,** Y DE OTRA PARTE **GARY IVAN LAZARTE CORNEJO,** IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO: 77096880, SOLTERO, CON DOMICILIO EN MORRO DE ARICA A 16, DISTRITO PAUCARPATA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO AREQUIPA Y **YUDITH GLENY ALEXANDRA QUISPE CORNEJO,** IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO: 74220934, SOLTERA, CON DOMICILIO EN MORRO DE ARICA A 16, DISTRITO PAUCARPATA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO AREQUIPA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **LOS DONATARIOS,** CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE CONSTAN EN LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES:

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Como se observa en la escritura pública, Yudith Gleny Alexandra Quispe Cornejo es una de las personas en favor de la que se extiende el acto de Donación, aun así, ésta no aparece en el acto registral inscrito por el Registrador Público en el Asiento C00005 de la Partida Registral n.° 11014222 **(Apéndice n.° 9)**, siendo que registró a Mary Justa Cornejo Mayta como quien realiza la donación y a la vez como beneficiaria de dicha donación, situación que se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 9
Asiento C00005 de la Partida Registral n.° 11014222.

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00005

DONACION. – A favor de **GARY IVAN LAZARTE CORNEJO,** estado civil soltero e identificado con D.N.I Nº 77096880, y **MARY JUSTA CORNEJO MAYTA,** estado civil soltera e identificada con D.N.I Nº 29682012, han adquirido la totalidad de los derechos y acciones que le correspondían a, *MARY JUSTA CORNEJO MAYTA,* en merito a la donación efectuada a su favor.

El valor del predio materia de transferencia es de S/. 500.00 (Quinientos con 00/100 Soles).

Así y más ampliamente consta en la Escritura Pública N° 713, de fecha de fecha 05/02/2025, extendida por Notario Público Elsa Holgado de Carpio, en la ciudad de Arequipa.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

4. **Título n.° 2025-297563 inscrito el 13 de febrero de 2025 (Apéndice n.° 10).-**

Con el título referido, el usuario solicitó ante el registro la inscripción del acto de prescripción adquisitiva de dominio, para lo cual presentó entre otros documentos la Escritura Pública n.° 0016 de 24 de enero de 2025, en la que se detalla el predio materia de inscripción *"Urbanización Municipal Taparachi Mz - 22, Lotes 14 y 13"*, así como a favor de quienes se debía realizar el registro *"Jose Odar Zubia Guillen, estado civil casado; Jose Edar Zubia Guillen, estado civil casado; Gilmer Ronald Zubia Guillen, estado civil divorciado; y, Alan Joel Zubia Guillen, estado civil casado"*, de acuerdo a lo que se aprecia en la siguientes imágenes:

Imagen n.° 10
Escritura Pública n.° 0016 del Título n.° 2025-297563.

1.- **Jose Odar Zubia Guillen**, peruano, mayor de edad, músico, casado con documento nacional de identidad N° 02439898, con domicilio en la calle Cahuide N° 232 del distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, quien procede por su propio derecho.=======
2.- **Jose Edar Zubia Guillen**, peruano, mayor de edad, administrador, casado, con documento nacional de identidad N° 02439592, con domicilio en la urbanización La Rinconada I etapa, manzana A, lote N° 3 del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, quien procede por su propio derecho.==========
3.- **Gilmer Ronald Zubia Guillen**, peruano, mayor de edad, productor musical, divorciado con documento nacional de identidad N° 41707765, con domicilio en el jirón Los Cerezos N° 695 de la urbanización La Florida del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, quien procede por su propio derecho.==========
4.- **Alan Joel Zubia Guillen**, peruano, mayor de edad, comunicador social, casado con documento nacional de identidad N° 41433290, con domicilio en el jirón Pablo Neruda N° 252 de la urbanización San Apolinar del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, quien procede por su propio derecho.==========

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Imagen n.° 11
Escritura Pública n.° 0016 del Título n.° 2025-297563.

adquisitiva de dominio a favor del prescribiente; por estas consideraciones: **DECLARO FUNDADA** la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio, a favor de los señores Jose Odar Zubia Guillen con D.N.I. N° 02439898, Jose Edar Zubia Guillen con D.N.I. N° 02439592, Alan Joel Zubia Guillen con D.N.I. N° 41433290, y Gilmer Ronald Zubia Guillen con D.N.I. N° 41707765, **quienes son propietarios** del inmueble signado con el **LOTE N° 14 Y 13 MANZANA K-22,** de la urbanización Municipal Taparachi del distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, con un área de **TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE**

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Como se observa, la escritura pública detalla el número de los lotes del inmueble, el nombre de las personas en favor de quienes se efectúa la inscripción, así como el estado civil de los mismos; sin embargo, el Registrador Público en los Asientos B00001 y C00001 correspondientes a la Partida Registral n.° 11304777 **(Apéndice n.° 11)**, inscribió datos distintos a los que contiene la escritura pública antes mencionada, situación que se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 11
Asientos B00001 y C00001 de la Partida Registral n.° 11304777

B00001: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. - Predio urbano rural en área de expansión urbana signado como lote 5 y 6 de la manzana K-22, de la urbanización Municipal Taparachi, del Distrito de Juliaca, Provincia San Román y Departamento de Puno, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL FRENTE: Colinda con la calle sin nombre, con 16.00 ml.
POR LA DERECHA: Colinda con el lote N° 12, de propiedad de Marco Cutipa Mamani, con 24.00 ml.
POR LA IZQUIERDA: Colinda con el lote N° 15 de propiedad de Juan Carlos Quispe Mamani, con 24.00 ml.
POR EL FONDO: Colinda con los lotes 5 y 6 de propiedad de José Ricardo Zubia Cortez, con 16.30 ml.

ÁREA: 387.58 m2 **PERÍMETRO: 80.30 ml.**

C00001. TÍTULOS DE DOMINIO:
INDEPENDIZACIÓN. – A favor de **ALAN JOEL ZUBIA GUILLEN,** estado civil soltero e identificado con D.N.I Nº 41433290. **GILMAR RONALD ZUBIA GUILLEN,** estado civil soltero e identificado con D.N.I Nº 41707765, **JOSE EDAR ZUBIA GUILLEN,** estado civil casado e identificado con D.N.I Nº 02439592, y **JOSE ODAR ZUBIA GUILLEN** estado civil soltero e identificado con D.N.I Nº 02439898, son propietarios del predio inscrito en esta partida, por haber sido declarada como tal por el notario público de Juliaca, Jorge Gutiérrez Diaz, en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Según y más ampliamente consta del Acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 16 de fecha 24/01/2025 extendida por notario público Jorge Gutiérrez Diaz en la ciudad de Juliaca, Certificado de Numeración Nº 439-2023-SGCUC, de fecha 25/01/2025, suscrito por Arq. Axel Quiroz Molina, Gerente de Desarrollo de la Municipalidad Provincial de San Román; documentación técnica obrante en el titulo N° 2024-2820405, Informe Técnicos N° 2327-2025-Z.R.N°XIII-SEDE TACNA/UREG/CAT, de fecha 11/02/2025, elaborado por Helmer Huanca Sucapuca, del Área de Catastro de la Oficina Registral de Juliaca.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

Como se advierte, en el Asiento B00001 **(Apéndice n.° 11)**, para la descripción del inmueble, el Registrador Público inscribió el predio signado como Lote 5 y 6; asimismo, en el asiento C00001 **(Apéndice n.° 11)**, para la independización registró erróneamente el estado civil de los beneficiarios Alan Joel Zubia Guillen, Gilmer Ronald Zubia Guillen y José Odar Zubia Guillen, además en el caso de Gilmer Ronald Zubia Guillen se registró el nombre de GILMAR.

5. **Título n.° 2025-185476 inscrito el 24 de febrero de 2025 (Apéndice n.° 12).-**

Mediante el título en mención, se presentó la escritura pública n.° 7338 de 4 de agosto de 2023, con la finalidad de inscribir el acto de Hipoteca, constituida por la propietaria DISALTI S.A.C. en favor del Banco Interamericano de Finanzas - BIF, hasta por la suma de S/ 4 310 793,19 (Cuatro millones trescientos diez mil setecientos noventa y tres y 19/100 soles), detalle que se observa en la siguiente imagen:

Imagen n.° 12
Escritura Pública n.° 7338 del Título n.° 2025-185476.

SEGUNDA: ==========
A FIN DE GARANTIZAR LA(S) OBLIGACIÓN(ES) DERIVADA(S) DE LAS FACILIDAD(ES) CREDITICIA(S) SEÑALADA(S) EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, ASÍ COMO TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES DIRECTAS E INDIRECTAS, PRINCIPALES O ACCESORIAS, EVENTUALES, EXISTENTES Y FUTURAS A CARGO DE **EL(LOS) OTORGANTE(S)**, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, INCLUIDOS LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS, COMISIONES, GASTOS, TRIBUTOS, PRIMAS DE SEGUROS PAGADAS POR **EL BANCO** , LAS PENALIDADES Y LAS COSTAS Y COSTOS DE CUALQUIER PROCEDIMIENTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL A QUE HUBIERE LUGAR, **EL(LOS) OTORGANTE(S)** CONSTITUYE **PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA, LA MISMA QUE SE DETALLA EN LA PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL,** A FAVOR DE **EL BANCO** , HASTA POR LA SUMA DE **S/ 4'310,793.19 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES Y 19/100 SOLES)** SOBRE EL(LOS) SIGUIENTE(S) INMUEBLE(S) DE SU PROPIEDAD, EN ADELANTE SE DENOMINARÁN **EL(LOS) INMUEBLE(S):**==========

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

El Registrador Público, al momento de realizar la inscripción de la hipoteca en el asiento D00004 de la partida registral n.° 5007783 **(Apéndice n.° 13)**, registró erróneamente US$. 4`310,793.19 dólares americanos, tal como se advierte en la siguiente imagen:

Imagen n.° 13
Asiento D00004 de la Partida Registral n.° 5007783.

D00004

HIPOTECA. - La propietaria, **DISALTI S.A.C.,** representada por Efraín Vásquez Teves con facultades inscritas en la partida N°11116957 del Registro de Personas Jurídicas de Juliaca, constituye hipoteca a favor del **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS – BIF**, con RUC N°20101036813, representado por Víctor Humberto Larrea Vilela y Luis Alberto Mella Baldovino, con facultades inscritas en la Partida N°11026203 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, hasta por la suma de **US$. 4`310,793.19 dólares americanos** para garantizar mutuos dinerarios, pagarés, sobregiros, créditos en la modalidad de arrendamiento financiero, descuento de letras de cambio, descuento de facturas y de otros instrumentos de contenido crediticio, factoring, cartas de crédito, avances en cuenta, cartas fianza, stand by letter of credit, deudas del cliente ante el banco, derivadas de su condición de fiador o avalista, y por todas aquellas obligaciones y deudas que el cliente asuma ante el banco originadas en cualquier otra operación crediticia permitidas. Así, ampliamente consta en la escritura pública N°7338 del 04/08/2023 otorgada ante notario de Lima, Eduardo Laos De Lama.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. - Índice de Propiedad Inmueble.

6. **Título n.° 2025-587333 inscrito el 26 de febrero de 2025 (Apéndice n.° 14).-**

De acuerdo a este título, el usuario solicitó la inscripción del acto de compra venta, para lo cual entre otros documentos presentó la escritura pública n.° 1322 de 19 de febrero de 2025, en la cual se señala como comprador a Distribuciones SUR GLASS E.I.R.L., representado por **Juvenal Caty Coyla**, y como vendedores a David Pelayo Apaza Humpiri, Victoria Apaza Humpiri, **Erasmo Alejandro Apaza Umpiri**, Rina Apaza Humpiri, Eva Apaza Humpiri, Daniel Pompeyo Apaza Humpiri, Vilma Apaza Humpire, Madeleine Apaza Humpiri, Marisol Apaza Humpiri, y Marivel Apaza Humpiri, situación que se aprecia en las siguientes imágenes:

Imagen n.° 14
Escritura Pública n.° 1322 del Título n.° 2025-587333.

SEÑOR ABOGADO NOTARIO PÚBLICO. ==========
SÍRVASE UD., EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS UNA DE **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE EN CALIDAD DE COMPRAVENTA,** QUE CELEBRAN DE UNA PARTE: **DAVID PELAYO APAZA HUMPIRI,** CON DNI NRO 02384826, OCUPACION MECANICO, ESTADO CIVIL CASADO, CON DOMICILIO EN JR. MACHU PICHU MZ D LT. 06 URBANIZACION TAHUANTINSUYO DEL DISTRITO DE JULIACA, PROVINCIA DE SAN ROMAN Y DEPARTAMENTO DE PUNO, **VICTORIA APAZA HUMPIRI**, CON DNI NRO 02392164, OCUPACION COMERCIANTE, ESTADO CIVIL SOLTERA, CON DOMICILIO EN JR. AURELIO CORNEJO NRO 531 DEL DISTRITO DE JULIACA PROVINCIA DE SAN ROMAN Y DEPARTAMENTO DE PUNO, **ERASMO ALEJANDRO APAZA UMPIRI,** CON DNI NRO 02394040, OCUPACION MECANICO, ESTADO CIVIL CASADO, JIRON HUANCANE NRO 416 DEL DISTRITO DE JULIACA, PROVINCIA DE SAN ROMAN Y DEPARTAMENTO

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Imagen n.° 15
Escritura Pública n.° 1322 del Título n.° 2025-587333.

DEPARTAMENTO DE PUNO, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ **"LOS VENDEDORES"**; Y, DE OTRA PARTE: **DISTRIBUCIONES SUR GLASS EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"**, CON RUC N° 20447853583, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11076434 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE JULIACA, REPRESENTADO POR SU GERENTE SEÑOR **JUVENAL CATY COYLA** PERUANO, IDENTIFICADO CON DNI N° 42182704, EMPRESARIO, CON DOMICILIO UBICADO EN EL JIRÓN HUANCANÉ N° 331 DEL DISTRITO DE JULIACA, PROVINCIA DE SAN ROMÁN Y DEPARTAMENTO DE PUNO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **"EL COMPRADOR"**; CONTRATO QUE CELEBRAN EN LOS TÉRMINOS CONTENIDOS EN LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES. =======

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

De acuerdo a ello, correspondía que el Registrador Público realizara la inscripción de los datos solicitados en el título; sin embargo, dicho servidor registró el acto de compra venta en el asiento C00005 de la Partida Registral n.° 5006196 **(Apéndice n.° 15)**, anotando al representante de Distribuciones SUR GLASS E.I.R.L como Juvenal **Vaty** Coayla, asimismo, como uno de los anteriores propietarios a **Erasmo Alejandro Apaza**, al cual le falta el apellido **Umpiri**, situaciones que se pueden observar en la siguiente imagen:

Imagen n.° 16
Asiento C00005 de la Partida Registral n.° 5006196.

C00005

COMPRAVENTA. – A favor de **DISTRIBUCIONES SUR GLASS E.I.R.L.**, representado por Juvenal Vaty Coyla con facultades de representación inscritas en la Partida N° 11076434, del Registro de Personas Jurídicas de Oficina Registral de Juliaca, ha adquirido el dominio del predio inscrito en la presente partida, en merito a la compraventa, efectuada a su favor, de sus anteriores propietarios: DANIEL POMPEYO APAZA HUMPIRI, DAVID PELAYO APAZA HUMPIRI, ERASMO ALEJANDRO APAZA, EVA APAZA HUMPIRI, MADELEINE APAZA HUMPIRI, MARISOL APAZA HUMPIRI, MARIVEL APAZA HUMPIRI, RINA APAZA HUMPIRI, VICTORIA APAZA HUMPIRI, VILMA APAZA HUMPIRE.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

7. Título n.° 2024-3745087 inscrito el 14 de marzo de 2025 (Apéndice n.° 16).-

Con el título mencionado, el usuario solicitó ante el registro la inscripción del acto de anotación preventiva de compra venta, del predio de la Urbanización Santa Adriana II Etapa, Lote 9 manzana N-2, de área: 162.00 m², cuya descripción se detalla tanto en la escritura pública n.° 0122, como en la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Heraclio Mario Machaca Huanca, tal cual se advierte en las siguientes imágenes:

Imagen n.° 17
Escritura Pública n.° 0122 del Título n.° 2024-3745087.

Oficina Registral de Juliaca; dicho lote tiene las siguientes características: = = = = = = = = = = = = = = =

- **Lote N° 9 de la manzana "N-2"** que tiene un área de CIENTO SESENTIDOS METROS CUADRADOS (162.00 M2) con las siguientes colindancias y medidas perimétricas: Por el **Norte**, con el lote N° 10 de la misma manzana, con 18.00 metros; por el **Sur**, con el lote N° 8 de la misma manzana, con 18.00 metros; por el **Este**, con la calle Marcavalle, con 9.00 metros; y por el **Oeste**, con la calle N° 3 de la misma manzana, con 9.00 metros; haciendo un perímetro de 54.00 metros. = = = = = = = = =

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Imagen n.° 18
Memoria Descriptiva del Título n.° 2024-3745087.

LA PRESENTE VISACION, NO GENERA DERECHO REAL ALGUNO, UNICAMENTE DA FE DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO

2.- PROPIETARIA:

✓ **YOLANDA SILLO PACORI**

3.- UBICACIÓN:

El predio urbano se ubica en **la urbanización Santa Adriana II Etapa Mz. "N-2" lote N° 9** del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno

4.- LINDEROS:

COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

- ✓ **POR EL FRENTE (ESTE).-** Colinda con el jirón Marcavalle de por medio mide con **9.00ml.**
- ✓ **POR LA DERECHA ENTRANDO (NORTE).-** Colinda con el lote N° 10 mide **18.00ml.**
- ✓ **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO (SUR).-** Colinda con el lote N° 8 mide **18.00ml.**
- ✓ **POR EL FONDO (OESTE).-** Colinda con el lote N° 3 y mide con **9.00ml.**

AREA TOTAL: 162.00 m2 **PERÍMETRO: 54.00ml**

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Como se aprecia, correspondía que el Registrador Público inscriba el predio de acuerdo a las características que se detallan en los documentos antes mencionados; empero, en el Asiento B00001 del referido título **(Apéndice n.° 17)**, se registró el predio con un área de 163.00 m², defecto que se refleja en la siguiente imagen:

Imagen n.° 19
Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11305383.

B00001. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. - Predio signado como Lote 9 de la Manzana N-2 de la Urbanización Santa Adriana II etapa, ubicado en el distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL FRENTE: Colinda con el Jirón Marcavalle, con 9.00 ml.
POR LA DERECHA: Colinda con el Lote N° 10, con 18.00 ml.
POR LA IZQUIERDA: Colinda con el Lote N° 8, con 18.00 ml.
POR EL FONDO: Colinda con el Lote N° 3, con 9.00 ml

ÁREA: 163.00 m² **PERÍMETRO: 54.00 ml.**

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

8. **Título n.° 2025-1156882 inscrito el 25 de abril de 2025 (Apéndice n.° 18).-**

Por medio de este título, el usuario solicitó la inscripción del acto de prescripción adquisitiva de dominio en el registro, para lo cual presentaron entre otros documentos, el acta de prescripción adquisitiva de dominio n.° 104 de 16 de abril de 2025, para el registro del predio ubicado en el Jr. Andrés Avelino Cáceres n.° 1038, 1042 y 1046, manzana D-3 lote 16, urbanización Los Rosales del distrito de Juliaca, provincia San Román y departamento de Puno, lo cual se detalla en la siguiente imagen:

Imagen n.° 20
Acta de Prescripción Adquisitiva n.° 104, del Título n.° 2025-1156882.

==========**CONCLUSIÓN**==========
POR ESTAS CONSIDERACIONES:==========
D E C L A R O: ==========
1.- LA INDEPENDIZACIÓN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE **UBICADO EN EL JR. ANDRÉS AVELINO CÁCERES N° 1038-1042-1046 LOTE N° 16 MANZANA "D-3", DE LA URBANIZACIÓN LOS ROSALES, DEL DISTRITO DE JULIACA - SAN ROMÁN - PUNO.**

Fuente: Oficio n.° 00075-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ARC-ORJ de 9 de octubre de 2025.

Pese a que tanto el acta de prescripción adquisitiva de dominio n.° 104, como los demás documentos que conforman el título materia de verificación, establecen la ubicación del inmueble ubicado en el Jr. Andrés Avelino Cáceres, el Registrador Público realizó la inscripción en el Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11306402 **(Apéndice n.° 19)**, sin señalar los números del inmueble, así como consignó otro número de lote, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 21
Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11306402.

B00001: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. - Predio urbano ubicado en el Jr. Andrés Avelino Cáceres Mz. D-3 Lote 6 de la Urbanización Los Rosales, del Distrito de Juliaca, Provincia San Román y Departamento de Puno, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

POR EL FRENTE: Colinda con el Jr. Andrés Avelino Cáceres, con 9.00 ml.
POR LA DERECHA: Colinda con el Lote N° 17, propiedad de Alfredo Chino Mamani, con 17.75 ml.
POR LA IZQUIERDA: Colinda con el Lote N° 15, de propiedad de Pascuala Cahuari Coila, con 17.75 ml.
POR EL FONDO: Colinda con el Lote N° 04, propiedad de Jaime Alvares Chuquecahua, con 9.00 ml.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

9. **Título n.° 2025-1032518 inscrito el 14 de mayo de 2025 (Apéndice n.° 20).-**

De acuerdo al título venido en grado, la Dirección Regional de Educación de Puno, mediante el Oficio n.° 1081-2025-GRP/GRDS/DREP/DGI/SFL, solicitó ante el registro la Inscripción Definitiva del Predio Rural denominado I.E.S.A Quishuara Predio 02, ubicado en el distrito de Macari, provincia de Melgar y departamento de Puno, tal como se observa en la siguiente imagen:

Imagen n.° 22
Oficio n.° 1081-2025-GRP/GRDS/DREP/DGI/SFL del Título n.° 2025-1032518.

OFICIO Ñ° 1081 -2025-GRP/GRDS/DREP/DGI/SFL

ZONA REGISTRAL ... OFICINA REGISTRAL JULIACA
04 ABR. 2025
RUC: 20154470[illegible]
CAJA

SEÑORA:
MIRIAM MAMANI GUTIÉRREZ
REGISTRADOR PÚBLICO
OFICINA REGISTRAL DE JULIACA – SUNARP

JR. 4 DE NOVIEMBRE 367, URB. LA RINCONADA.
JULIACA.-

ASUNTO : **SOLICITO CONVERSIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA A INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEFINITIVA.**

REFERENCIA : **Ley N° 29151**
T.U.O de la Ley N° 29151
D.S N° 008-2021-VIVIENDA

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal que viene tramitando la Dirección Regional de Educación Puno respecto al predio de área 166,993.84 m2 y un perímetro de 2294.21 ml, ubicado en el Distrito de Macarí, Provincia de Melgar del Departamento de Puno, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 05046637 de la Oficina Registral de Juliaca.

Fuente: Oficio n.° 00075-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ARC-ORJ de 9 de octubre de 2025.

De acuerdo a ello, correspondía que el Registrador Público inscriba el predio en atención a la documentación presentada en el título; sin embargo, el acto registrado en el Asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11306743 **(Apéndice n.° 21)**, se efectuó a favor del Ministerio de **Salud**, error que se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 23
Asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11306743.

C00001. TÍTULOS DE DOMINIO. -
INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO. – A favor del **MINISTERIO DE SALUD** es propietario del predio inscrito en la presente partida registral. En virtud de lo establecido en el T.U.O. de la Ley N° 29151 y su reglamento aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA y a solicitud efectuada mediante Oficio Nº 1081-2025-GRP/GRDS/DREP/DGL/SFL, de fecha 21/03/2025, suscrito por Edson de Amat Apaza Apaza, director Regional de Educación Puno, copia certificada de la página 08 del Diario Sin Fronteras de fecha 17/11/2024, publicación en la página web de la entidad, y por haber transcurrido más de 30 días la publicación sin haber mediado oposición de una entidad estatal ante la SBN o judicial de terceras personas del cual se tenga conocimiento. Así también, según documentación obrante en el título archivado N° 2024-3495512 que dio mérito a la inscripción de anotación preventiva del asiento D00002 de la presente partida registral.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

10. Título n.° 2025-1378560 inscrito el 14 de mayo de 2025 (Apéndice n.° 22).-

Por medio del título citado, se presentó la Escritura Pública n.° 2000 de 7 de mayo de 2025, con la finalidad de que se registre hipoteca respecto del predio de la Partida Registral n.° 11076512, a favor del Banco Scotiabank Perú S.A.A., por el monto de S/ 916 267,08 (Novecientos dieciséis mil doscientos sesenta y siete con 08/100 soles), los datos de sus representantes se aprecian en la siguiente imagen:

Imagen n.° 24
Escritura Pública n.° 2000 del Título n.° 2025-1378560.

II) EL BANCO: ==========
SCOTIABANK PERU S.A.A. con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en el Jr. Mariano Núñez Nº 125, de Distrito de Juliaca, Provincia de San Román y Departamento de Puno, debidamente representado por dos cualquiera de las personas detalladas a continuación, cuyas facultades son ejercidas en forma conjunta, a doble firma:

REPRESENTANTES	D.N.I.	ASIENTO
LADY MILAGROS MACHACA CUTIPA	D.N.I. Nº 70798472	C00424
HUBERTH CALLO CALLI	D.N.I. Nº 43234779	C00273
OSWALDO MARTIN MASCO LUQUE	D.N.I. Nº 41783324	D00220

Todos con facultades contractuales inscritos en el asiento C00060 e inscrito en la partida electrónica Nº 11008578 del registro de personas jurídicas de la Oficina registral de Lima, según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes: ==========

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Si bien la escritura pública antes mencionada señala que la hipoteca se realiza en favor del Banco Scotiabank Perú S.A.A., del acto de inscripción realizado por el Registrador Público en el Asiento D00004 de la Partida Registral n.° 11076512 **(Apéndice n.° 23)**, se aprecia que el registro se efectuó en favor del Banco de Crédito del Perú, tal como se advierte en la siguiente imagen:

Imagen n.° 25
Asiento D00004 de la Partida Registral n.° 11076512.

D00004

HIPOTECA.- Sobre el predio inscrito en la presente partida, la titular registral: Yeny Sánchez Huanca, soltera, con documento nacional de identidad Nº 02542554, **constituye Hipoteca por el monto de S/.916,267.08 (Novecientos dieciséis mil doscientos sesenta y siete con 08/100 Soles),** a favor de la acreedora: el **BANCO DE CREDITO DEL PERU** debidamente representado por Oswaldo Martin Masco Luque y Lady Milagros Machaca Cutipa, con facultades de representación inscritas en la Partida Nº 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, la hipoteca se constituye, "a efectos de garantizar ante EL BANCO, entre otras las obligaciones siguientes: Línea de crédito con garantía hipotecaria por la suma de S/.280,000.00 (Doscientos ochenta mil con 00/100 Soles), o su equivalente en Moneda Extranjera, bajo la modalidad de Pagaré incompleto, otorgado/s por EL BANCO a la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2). (...)" así como todas las demás obligaciones que se detallan en la Escritura.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

11. Título n.° 2025-1539691 inscrito el 5 de junio de 2025 (Apéndice n.° 24).-

Mediante el referido título el usuario solicitó la inscripción del acto de compra venta, presentando la Escritura Pública n.° 3463, de 24 de mayo de 2025, con la finalidad de que se inscriba el derecho de los compradores **Macarena Thalia Garcia Puma** y **Ayrton Robins Garcia Puma**, respecto del predio ubicado en el Jr. Ramón Castilla n.° 660 distrito de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno, correspondiente a la Partida Registral n.° 5009111, como se verifica en las siguientes imágenes:

Imagen n.° 26
Escritura Pública n.° 3463 del Título n.° 2025-1539691.

ESCRITURA No: TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES (3,463).-
DE RATIFICACIÓN Y CONFIRMACION DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE: QUE OTORGAN: DON FERNANDO LEONEL GARCIA DEL CARPIO Y ESPOSA; A FAVOR DE: DOÑA MACARENA THALIA GARCIA PUMA Y OTRO.-
****
==========**INTRODUCCION**==========
En la ciudad de Juliaca, a los veinticuatro días del mes de mayo del año dos mil veinticinco **(24-05-2025)**, ante mí **JESUS SUNI HUANCA**, Abogado-Notario del distrito de Juliaca, Provincia de San Román-Puno, con Registro Nº 30 del Colegio de Notarios de Puno, identificado con DNI Nº 02388715, y RUC Nº 10023887156, con Oficio Notarial ubicado en el Pasaje Santa Elisa, Edificio Nº 01, Segundo Piso, Oficina Nº 201-202, del distrito de Juliaca,

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Imagen n.° 27
Escritura Pública n.° 3463 del Título n.° 2025-1539691.

VJ HUANCA JESUS
Puno, y de otra parte en calidad de **compradores:** doña **MACARENA THALIA GARCIA PUMA** identificado con DNI Nº 46885949, nacido el 02-02-1992, de nacionalidad peruana, de ocupación químico farmacéutico, estado civil soltera, y don **AYRTON ROBINS GARCIA PUMA** identificado con DNI Nº 73321272, nacido el 13-02-1996, de nacionalidad peruana, de ocupación estudiante, estado civil soltero, ambos con domicilio en la Urb. Las Palmeras Mz. I, Lt. 02, del distrito de Miraflores, provincia de Arequipa, departamento de Arequipa; de acuerdo a las cláusulas siguientes.-==========
por ABC IDENTIDAD DIGITAL ER

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Se entiende que el Registrador Público realiza la inscripción de los asientos registrales en base a los documentos que contiene el título presentado; sin embargo, en el Asiento C00002 de la Partida Registral n.° 5009111 **(Apéndice n.° 25)**, se inscribió la compraventa en favor de Macarena Thalia Garcia Puma, mas no de **Ayrton Robins Garcia Puma**, que también es comprador del predio; asimismo, se registró que el acto consta en la Escritura Pública n.° 1236, de 22 de febrero de 2013, sin considerar la Escritura Pública n.° 3463, de 24 de mayo de 2025, errores que se muestran en la siguiente imagen:

Imagen n.° 28
Asiento C00002 de la Partida Registral n.° 5009111.

C00002

COMPRAVENTA. - A favor de **MACARENA THALIA GARCIA PUMA,** de estado civil soltera, e identificada con D.N.I N° 46885949, ha adquirido el dominio del predio inscrito en esta partida, en virtud de la compraventa celebrada a su favor, por sus anteriores propietarios: *Fernando Leonel Guillermo García Del Carpio y Haydee Puma Saihua*, por el precio de S/ 51,134.71 (cincuenta y un mil ciento treinta y cuatro con 71/100 soles) cancelado.

Según consta en la escritura pública N° 1,236, del 22/02/2013 otorgada ante el notario público, Dr. Jesús Suni Huanca, en la ciudad de Juliaca.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

12. Título n.° 2025-1181630 inscrito el 11 de julio de 2025 (Apéndice n.° 26).-

De acuerdo al título citado, el usuario solicitó ante el registro la inscripción del acto de independización en favor de Guido Osiris Guerra Ccorimanya de estado civil soltero, identificado con DNI n.° 47247336, del **Predio Rural** denominado "**Cangallipata Macarimayo**" ubicado en el distrito de Umachiri, provincia de Melgar, departamento de Puno, con los linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte: **Con el Fundo Cangallipata Macarimayo Yanacancha Torotiana, propiedad de Herminia Adelma Concha de Montes y con el Fundo Pumacahua, propiedad de Zenovia Ccoya, con una longitud de 1052.28 ml.**
Por el Este: **Con Fundo San Agustin, Prop. De Francisco Ccama Quispe, con una longitud de 892.38 ml.**
Por el Sur: **Con el Fundo Challapata, propiedad de la Comunidad Campesina de Umachiri, con una longitud de 986.00 ml.**
Por el Oeste: **Con el Fundo Puyopata, propiedad de Sebastiana Estrada Morales, con una longitud de 495.12 ml.**

Dicha información se desprende de la Memoria Descriptiva suscrita por el Arq. Reynaldo Yasmani Apaza Gómez, y que se observa en la siguiente imagen:

Imagen n.° 29
Memoria Descriptiva del Título n.° 2025-1181630.

4.- UBICACIÓN : **Departamento:** PUNO
Provincia : MELGAR
Distrito : AYAVIRI
PREDIO : CANGALLIPATA MACARIMAYO

5.-COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

LADO	ENTRANDO	DIST. (mt.)	COLINDANTE Y/O PROPIETARIO
NORTE	-	1052.28	FUNDO CANGALLIPATA MACARIMAYO YANACANCHA TOROTIANA Propiedad de HERMINIA ADELMA CONCHA DE MONTES/ FUNDO PUMACAHUA Prop. De ZENOVIA CCOYA
ESTE	-	892.38	FUNDO SAN AGUSTIN Prop. De FRANCISCO CCAMA QUISPE
SUR	-	986.00	FUNDO CHALLAPATA Prop. De COMUNIDAD CAMPESINA DE UMACHIRI
OESTE	-	495.12	FUNDO PUYOPATA Prop. De SEBASTIANA ESTRADA MORALES

Fuente: Oficio n.° 00075-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ARC-ORJ de 9 de octubre de 2025.

Sin embargo, el Registrador Público inscribió en el asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11308346 **(Apéndice n.° 27)**, **Predio Urbano** en lugar de predio rústico, sin la denominación y con error en la ubicación, asimismo, con linderos y medidas perimétricas distintas a las de la documentación del título registral, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 30
Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11308346.

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:
B00001: PREDIO URBANO ubicado en el Jr. Mariano E. Núñez N° 1262-1270-1276, Jr. Libertad N° 969 – Cercado, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno.

Linderos y medidas perimétricas:
POR EL NORTE: Con el Jirón Mariano E. Núñez de por medio, con 15.55 ml.
POR LA ESTE: Con propiedad de Dionisio Collanqui, con 17.60 ml.
POR EL SUR: Con el Jr. Liberta de por medio con 8.50.09 ml.
POR EL OESTE: Con la propiedad de herederos hermanos Flores Torres, con 17.00 ml.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

13. **Título n.° 2025-803237 inscrito el 18 de agosto de 2025 (Apéndice n.° 28).-**

Con el título señalado, mediante la solicitud de inscripción título, se solicitó inscribir el acto de independización (por secciones), del inmueble ubicado en el Jr. 4 de noviembre Num. 425, 427, 429, Juliaca, independización que se realizaría en cinco secciones, por lo cual, el Registrador Público realizó la anotación de independización en el asiento B00004 de la Partida Registral n.° 7011634 **(Apéndice n.° 29)**, registrando la **Sección 5 Departamento 4 piso, con 139.56.00 m², independizado en la P.E. N° 11309267**, tal como se advierte en la siguiente imagen:

Imagen n.° 31
Asiento B00004 de la Partida Registral n.° 7011634.

B00004

ANOTACION DE INDEPENDIZACION. - El predio inscrito en la presen te partida se ha independizado en las siguientes secciones de propiedad exclusiva:

1.- Sección 1 Departamento 1piso, con 128.00 m², independizado en la P.E. N° 11309263
2.- Sección 2 cochera, con 9.32 m², independizado en la P.E. N° 11309264
3.- Sección 3 Departamento 2 piso, con 131.84.00 m², independizado en la P.E. N° 11309265
4.- Sección 4 Departamento 3 piso, con 131.84.00 m², independizado en la P.E. N° 11309266
5.- Sección 5 Departamento 4 piso, con 139.56.00 m², independizado en la P.E. N° 11309267

Según del Formulario Registral N° 1 otorgado al amparo de la Ley 27157 y D.S. N° 035-2006-vivienda modificado por la Ley 30830 y D.S. N° 008-2019-VIVIENDA, suscrito por Jaime Antonio Cuba Corrido y Norka Guillermina Pérez Camacho, con firmas legalizadas por notario público Roger Salluca Huaraya, en la ciudad de Juliaca, Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación, Localización, Distribución, con firma certificada por notario público de Juliaca Roger Salluca Huaraya, informe técnico de verificación, Declaración Jurada de no Improcedencia, ambos firmados por Oscar Parrillo Acuña con firma certificada por el notario público de Juliaca Roger Salluca Huaraya en fecha 13/03/2025 y los Informes Técnicos N° 8965-11881-13148-2025-Z.R.N°XIII/UREG/C de fechas 04/06/2025,15/07/2025,08/08/2025, todos suscritos por Helmer Huanca Sucapuca del Área de Catastro de la Oficina Registral de Juliaca.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

Sin embargo, de la verificación de la Partida Electrónica n.° 11309267 en el asiento B00001 **(Apéndice n.° 30)**, se aprecia que el Registrador Público realizó la independización con dos errores, el primero respecto al **Piso: Segundo Nivel**, cuando correspondía **Cuarto Nivel**; y el segundo de acuerdo a los metros lineales de colindancia por la derecha, distinto a la Memoria Descriptiva de Ampliación y Modificación suscrita por el Ing. Nelson Huanca Mamani, información que se detalla en las siguientes imágenes:

Imagen n.° 32
Memoria Descriptiva del Título n.° 2025-803237.

CUARTO NIVEL:
SECCION 5: DPTO 4TO PISO

AREA : 139.56 M2
PERIMETRO : 72.36 M. L.
tiene las siguientes colindancias:

- **Por el frente**: Colinda con el jirón 4 de noviembre, con de 7.50 ml.
- **por la derecha**: colinda con aires de propiedad de Ricardo Villar y ducto 8 (área común 11), con 14.48 + 2.90 + 2.07 + 2.90 + 4.15 ml.
- **Por la Izquierda**: Colinda con aires de Propiedad de Johanna Enedina Perez de Castro, ducto 7 (área común 10) y ducto 9 (área común 12), con 5.38 + 2.60 + 1.75 + 2.60 + 7.35 + 2.48 + 2.07 + 2.48 + 4.15 ml.
- **Por el fondo**: Colinda con aires de Propiedad de Efrain Lira Ramirez, con 7.50 ml.

Fuente: Oficio n.° 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG de 23 de octubre de 2025.

Imagen n.° 33
Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11309267.

B00001. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. - Predio Urbano ubicado en el Cercado Jr. 4 de Noviembre N° 425, 427, 429, del distrito de Juliaca, provincia de San Román y departamento de Puno, con las siguientes características:

USO: Departamento
PORCETANJE DE PARTICIPACION: 25.82 %
AREA: 139.56 M²
PISO: SEGUNDO NIVEL

POR EL FRENTE: Colinda con el Jirón 4 de noviembre, con 7.50 ml.
POR LA DERECHA: Colinda con aires de propiedad de Ricardo Villar y ducto 8, área común 11, con 14048 2.90,2.07,2.90,4.15 ml.
POR LA IZQUIERDA: Colinda con los aires de propiedad de Johanna Enedina Pérez de Castro, ducto 7 área común 10, y ducto 9, área común 12, con 5.38, 2.60, 1.75, 2.60, 7.35, 2.48, 2.07, 2.48, 4.15 ml.
POR EL FONDO: Colinda con aires de propiedad de Efraín Lira Ramírez, con 7.50ml.

Fuente: Sistema de Consulta Registral 5.7.0. – Índice de Propiedad Inmueble.

De lo verificación realizada se advierte que el Registrador Público, en el periodo 2025 inscribió trece (13) asientos registrales con información inexacta, situación que genera incomodidad en el usuario, quien acude a los Registros Públicos con la finalidad de obtener seguridad jurídica así como la protección de sus bienes y derechos de propiedad, lo cual facilita la realización de transacciones comerciales, siempre que los datos que se registran en sus asientos no contengan errores, siendo que con frecuencia el usuario toma conocimiento de la inexactitud del registro cuando se encuentra realizando trámites respecto al bien o derecho inscrito, el Código Civil, aprobado con el Decreto Legislativo n.º 295, publicado el 25 de julio de 1984, establece:

> *"**Artículo 2013. Principio de legitimación***
> *El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes."*

Como señala el Código Civil, por el Principio de Legitimación, se presume cierto el contenido del asiento registral, sin embargo, si éste se encuentra con errores, el error también se presume cierto, por lo tanto, el usuario tomando conocimiento de la inexactitud registral, frustra el procedimiento que se encuentra ejecutando, sea cuando haga uso del asiento registral certificado o como parte del Servicio de Publicidad Registral; al respecto el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19 de mayo de 2012, establece lo siguiente:

> *"**Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro***
> *Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:*
> *a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;*
> *b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;*
> *c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;*
> *d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación. (...)"*

Del TUO del Reglamento antes mencionado, podemos colegir que toda persona se encuentra habilitada para solicitar, sin exponer causa alguna, cualquier información inscrita en los Registros Públicos, pero para ello el Sistema Registral debe de contar con información exacta que refleje la realidad fuera del registro; siendo que solo el asiento registral otorga la presunción de exactitud, la responsabilidad de ello solo le es otorgada al Registrador Público, quien de acuerdo a su diligencia, decide de acuerdo a sus funciones qué debe ser registrado. Pau Pedrón[2] , manifiesta que la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Si bien el error inscrito en el asiento registral se debe a que no se inscribió lo solicitado en la rogatoria o se inscribió de manera distinta a lo solicitado, el hecho no solo se refleja la falta de diligencia del Registrador Público sino además materializa el error de la propia institución como fuente de derecho; asimismo, se debe señalar 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, el cual establece como una de las funciones del Registrador Público *"1. Conducir y supervisar las actividades registrales y administrativas de la sección bajo su competencia, a fin de asegurar la atención de los procesos de inscripción y/o publicidad registral presentados por los ciudadanos."*

En ese sentido, es responsabilidad del Registrador Público conducir y supervisar las actividades de los asistentes o auxiliares registrales quienes, si bien intervienen en las actividades registrales y los procesos de inscripción o publicidad registral, finalmente es el registrador quien tiene la responsabilidad de realizar la inscripción, siendo que el mismo clasificador de cargos señala como una de sus funciones *"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."*

[2] PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad de Comillas, Madrid, 1995, págs. 23- 24

Se debe agregar que el Manual de Procedimientos (MAPRO) del Proceso de Inscripción Registral[3] de las Zonas Registrales N° I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII, XIII y XIV, establece en su numeral **7.2 Listado de Procesos**, para el Código de Proceso N2: M01.04.01 Calificación Registral, como Dueño del Proceso al **Registrador Público**, cuyo Producto del Proceso es el **Título Calificado**.

Asimismo, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, señala quien autoriza el asiento de inscripción, de acuerdo a la formalidad del contenido general del asiento de inscripción, detallando lo siguiente:

> *"**Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción***
> *Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación."*

De acuerdo a ello, resulta importante señalar que la falta de diligencia del Registrador Público generó que trece (13) asientos registrales se emitan con errores materiales los cuales habrían afectado la publicidad registral y la legitimidad que el registro le otorga a la inscripción, siendo que el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, señala:

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

Del mismo modo, dicho TUO establece: *"**Artículo 75.- Definición de inexactitud registral**.- Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad."*

La Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, establece como principio de la función pública:

> *"**Artículo 6.- Principios de la Función Pública***
> *El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios:*
> *(...)*
> ***3. Eficiencia***
> *Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente."*

En relación a dicho principio se debe considerar que la labor de un Registrador Público es distinta a la de cualquier servidor o funcionario público dentro de la entidad, en razón que éste debe reflejar textualmente los datos y contenidos inscribibles del título en el asiento registral, por lo que se requiere eficiencia en los actos registrales que ejecuta.

Debemos agregar, que los registros deficientes materia de la presente, entre el lapso de tiempo del conocimiento del error, obligaron al usuario a presentar un nuevo "Título Registral" para que el registrador corrija su equívoco, procedimiento que les demanda tiempo y generan inconvenientes respecto al registro de propiedad o derecho que resultó afectado por el deficiente acto administrativo registral, acto que pone en riesgo la publicidad registral y el tráfico económico propio del bien o derecho que se solicitó con el título, con el riesgo de otorgar un mal uso a la inexactitud registrada, los errores que fueron rectificados se detallan en el siguiente cuadro:

[3] Aprobado con la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00017-2025-SUNARP/GG de 30 de enero de 2025.

Cuadro n.° 1
Títulos que registran rectificación de oficio y/o rectificación de error material

N°	Partida	N° Título	Fecha de inscripción	Asiento	Acto	N° Título a rectificar	Registrador Público
1	11011569	2025-118598	13/01/2025	D00011	Rural -Rectificación de oficio (Propiedad)	2025-00063996	Pedro Jesús León Huamán
2	05006196	2025-646312	04/03/2025	C00006	Rectificación de error material	2025-00587333	Jessica Rosario Huaynasi Quispe
3	11014222	2025-649801	04/03/2025	C00007	Rectificación de error material	2025-00425607	Pedro Jesús León Huamán
4	11303517	2025-453779	07/03/2025	C00002	Rural -Rectificación de oficio (Propiedad)	2024-03318256	Jessica Rosario Huaynasi Quispe
5	05007783	2025-751056	18/03/2025	D00005	Rectificación de error material	2025-00185476	Pedro Jesús León Huamán
6	11305383	2025-942590	07/04/2025	B00002	Rectificación de error material	2024-03745087	Pedro Jesús León Huamán
7	11306402	2025-1415699	23/05/2025	B00002	Rural -Rectificación de oficio (Propiedad)	2025-01156882	Jessica Rosario Huaynasi Quispe
8	11304777	2025-1089122	11/06/2025	B00002	Rectificación de error material	2025-00297563	Jessica Rosario Huaynasi Quispe
9	11076512	2025-1801115	20/06/2025	D00005	Rectificación de error material	2025-01378560	Pedro Jesús León Huamán
10	05009111	2025-1695340	23/06/2025	C00003	Rectificación de error material	2025-01539691	Judith Roxana Bustamante Mamani
11	11306743	2025-1788275	24/06/2025	C00002	Rural -Rectificación de oficio (Propiedad)	2025-01032518	Pedro Jesús León Huamán
12	11308346	2025-2131776	13/08/2025	B00002	Rural -Rectificación de oficio (Propiedad)	2025-01181630	Yola Lourdes Cuellar Montenegro
13	11309267	2025-2443941	26/08/2025	B00002	Rectificación de error material	2025-00803237	Pedro Jesús León Huamán

Fuente: Oficios n.°s 0075-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ARC-ORJ y 00713-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG, de 9 de octubre y 23 de octubre de 2025, **(Apéndices n.°s 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56)**.

En consecuencia, se ha corroborado que en la Oficina Registral de Juliaca se extendieron asientos registrales con información inexacta respecto de la documentación que sustenta el título registral, situación que afecta la confiabilidad del usuario en la Publicidad Registral y pone en riesgo la Seguridad Jurídica que otorga el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

La normativa aplicable a los hechos con evidencia de presunta irregularidad es la siguiente:

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

Artículo 2011.- Principio de legalidad y rogación
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 2013.- Principio de legitimación
El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

- **Ley n.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" publicada el 11 de abril de 2001.**

1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima

La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

- **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicada el 19 de mayo del 2012, vigente al momento de la presentación de dichos títulos.**

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

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. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción
Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Artículo 75.- Definición de inexactitud registral
Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Artículo 127.- Documentos e información que brinda el Registro
Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

a) La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;
b) La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;

c) La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquéllos que determinen la inexistencia de los mismos;
d) La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.

- **Manual de Procedimientos (MAPRO) del Proceso de Inscripción Registral de las Zonas Registrales N° I, N° II, N° III, N° IV, N° V, N° VI, N° VII, N° VIII, N° X, N° XI, N° XII, N° XIII y N° XIV, aprobado mediante la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00017-2025-SUNARP/GG de 30 de enero de 2025.**

5.5. Asiento de inscripción: Expresará necesariamente el acto jurídico del que emana el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el título que dio mérito a su inscripción; contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos del título para el conocimiento de los terceros, siempre que aparezcan del título; así como la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho.

5.16. 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 si 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.

7.2. **LISTADO DE PROCESOS**

TIPO DE PROCESO	CÓD. DE PROCESO N0	NOMBRE DEL PROCESO NIVEL 0	CÓD. DE PROCESO N1	NOMBRE DEL PROCESO NIVEL 1	CÓD. DE PROCESO N2	NOMBRE DEL PROCESO NIVEL 2	DUEÑO DEL PROCESO	PRODUCTOS DEL PROCESO
Misional	M01	Inscripción Registral	M01.01	Orientación y Recepción de la Solicitud de Inscripción de Título	M01.01.01	Orientación sobre trámite de inscripción	Jefe de la Unidad Registral/Orientador o quien haga a sus veces	• Título Generado con documentación recepcionada y recaudación efectuada (SCUNAC). • Título reingresado con documentación recepcionada y Recaudación efectuada (Módulo de Mesa de Partes y SCUNAC) • Formularios de solicitud de inscripción (cargo de usuario). • Orientación realizada. • Documentos Autenticados. • Consulta/Cita de Atención Especializada generada.
					M01.01.02	Fedateo o Autenticación de documentos y firmas	Jefe de la Unidad Registral/Fedatario	
					M01.01.03	Recepción y Cobro de Solicitud de Inscripción	Jefe de la Unidad Registral/Cajero	
			M01.02	Digitación y Digitalización de Títulos	M01.02.01	Recojo, recepción y organización de títulos para digitación	Jefe de la Unidad Registral/Coordinador del Diario Registral o quien haga a sus veces / Coordinador y/o responsable de la subárea de Digitalización o quien haga a sus veces	• Título digitado y distribuido • Título digitalizado • Título físico custodiado y a devolver (calificado) • Título enviado • Tachas y/o documentos enviados o entregados
					M01.02.02	Digitación de títulos		
					M01.02.03	Distribución de Títulos digitados		
					M01.02.04	Digitalización y custodia de Títulos en trámite		
					M01.02.05	Envío de Títulos y/o Documentos a Oficinas Registrales de origen/destino		
					M01.02.06	Recojo de documentos a devolver al usuario y/o tachas		
			M01.03	Precalificación de Títulos	M01.03.01	Recepción de Despacho Registral	Jefe de la Unidad Registral/ Asistente Registral	• Títulos precalificados
					M01.03.02	Asignación de títulos	Jefe de la Unidad Registral/ Registrador Público	
					M01.03.03	Precalificación de títulos	Jefe de la Unidad Registral/ Asistente Registral	
			M01.04	Calificación de Títulos	M01.04.01	Calificación Registral	Jefe de la Unidad Registral/ Registrador Público	• Título calificado

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

Artículo 3.- Fines de la Función Pública
Los fines de la función pública son el Servicio a la Nación, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política, y la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía, priorizando y optimizando el uso de los recursos públicos, conforme a lo dispuesto por la Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.

Artículo 6.- Principios de la Función Pública
El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios:

3. Eficiencia
Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente.

- **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, de 27 de diciembre de 2024.**

  Cargo estructural: Registrador/a Público/a

  Funciones del cargo estructural

  1. Conducir y supervisar las actividades registrales y administrativas de la sección bajo su competencia, a fin de asegurar la atención de los procesos de inscripción y/o publicidad registral presentados por los ciudadanos.
  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.

Los hechos comentados afectan la confianza del usuario respecto a la publicidad registral como un servicio registral eficiente, oportuno y predictible que debe brindar la Zona Registral N°XIII, así como la seguridad jurídica que se garantiza con la inscripción de los asientos registrales, de los cuales se advierte registros con información que no guarda correspondencia con la documentación sustentatoria presentada por los usuarios y contenida en los títulos archivados.

La situación expuesta se originó por la falta de diligencia del Registrador Público, señor Pedro Jesús León Huamán, en la inscripción de trece (13) asientos registrales con información inexacta respecto de la documentación sustentatoria, siendo aquellos instrumentos públicos con valor para los procedimientos que destine el usuario ante instituciones públicas o privadas.

La persona comprendida en los hechos expuestos, presentó sus comentarios o aclaraciones, luego de la evaluación efectuada se concluye que no se desvirtúan los hechos comunicados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación y la cédula de notificación forman parte del **Apéndice n.° 58**, del Informe de Control Específico. En tal sentido, la participación de la persona comprendida en los mismos, se describe a continuación:

Pedro Jesús León Huamán, identificado con DNI n.° [redacted], en su condición de Registrador Público de la Oficina Registral Juliaca de la Zona Registral N°XIII, durante el periodo de 18 de marzo de 2024 a la fecha, designado con Resolución Jefatural n.° 00046-2024-SUNARP/ZRXIII/JZ de 18 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 57)**, a quien se notificó el Pliego de Hechos mediante la Cédula de Notificación n.° 001-2025-SUNARP/ZRXIII/OCI/SCE de 6 de noviembre de 2025, pliego comunicado con sus respectivos apéndices, recepcionado por el servidor el 7 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 58)**, presentó sus comentarios o aclaraciones con el documento s/n recepcionado mediante correo electrónico de 14 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 58)**, en cinco (5) folios, sin adjuntar documentos de sustento; de cuya evaluación se concluye que no desvirtúa los hechos notificados por lo siguiente:

Como resultado de la Evaluación de Comentarios o Aclaraciones presentados por el Registrador Público, se ha determinado que dicho trabajador incumplió las funciones[4] de su cargo, siendo su responsabilidad conducir y supervisar las actividades registrales, a fin de asegurar la atención de los procesos de inscripción presentados por los ciudadanos, atención que corresponde ejecutar con eficiencia en sus funciones de acuerdo al numeral 3, del artículo 6, de la Ley n.° 27815 "Ley del Código de Ética de la Función Pública", siendo que el error en la inscripción genera malestar en el usuario, por cuanto se entera del error inscrito al realizar un trámite ante una institución pública o ente privado, obligándolo a realizar un nuevo trámite para que se enmiende el error del Registrador ante la Entidad.

De acuerdo a las funciones establecidas en el Manual de Clasificador de Cargos de la SUNARP, así como en el Manual de Procedimientos del Proceso de Inscripción Registral de las Zonas Registrales, es responsabilidad del Registrador Público, realizar la calificación e inscripción de títulos, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos, quienes confían en la información que el registro garantiza, para ello la información debe ser correcta.

Se debe de considerar que, el Registrador Público inscribió trece (13) asientos registrales con errores materiales, acto que también afecta lo regulado en el artículo 2013 del Código Civil, respecto a que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, en el contexto que los errores generan el riesgo de que fuera del registro se utilicen de manera indebida estos instrumentos públicos con valor, siendo que en algunos casos el error trata sobre el tipo de moneda en una hipoteca, estado civil del comprador, el número de lote del terreno, el área del predio inscrito, ubicación del predio, razón social en favor del banco que se realiza la hipoteca, inscribir solo a uno de los compradores, linderos y medidas perimétricas, metros lineales de las colindancias, piso del departamento inscrito, por mencionar algunos; por lo tanto, la presunción de certeza que brinda los Registros Públicos pone en riesgo los negocios privados que se realicen aprovechando los errores del Registrador Público; asimismo, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que por el principio de legitimación los asientos registrales se presumen exactos y válidos, en dicho caso también la presunción de exactitud y validez pone en riesgo el tráfico económico privado por quien destine otorgar un mal uso a las inscripciones inexactas.

El artículo 50 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, establece respecto al contenido general de los asientos de inscripción, que en ellos se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título, de acuerdo a ello, los errores inscritos en los asientos por el Registrador Público afecta lo regulado para el contenido de los asientos, considerando que el reglamento prescribe que se consignará en ellos los datos relevantes "siempre que aparezcan del título", en ese sentido, la comisión de control acreditó con los títulos presentados frente a los asientos inscritos por el Registrador Público, que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos publicitó asientos registrales conteniendo datos que no forman parte de los títulos presentados ni los documentos que los sustentan.

Debemos tener en cuenta que el mismo TUO establece en su artículo 127, respecto a los documentos e información que brinda el Registro, que toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales, manifestación de las partidas registrales, certificados literales de las inscripciones, información y certificación del contenido de los asientos de

[4] **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 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.

Cargo estructural: Registrador/a Público/a

Funciones del cargo estructural

1. Conducir y supervisar las actividades registrales y administrativas de la sección bajo su competencia, a fin de asegurar la atención de los procesos de inscripción y/o publicidad registral presentados por los ciudadanos.
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.

presentación, entre otros; en dicho caso, se pone en riesgo el derecho que tiene el ciudadano a obtener información del Registro, cuando ésta contiene datos erróneos, que como ya se mencionó, ponen en riesgo el tráfico económico privado por quien destine otorgar un mal uso a las inscripciones inexactas, para ello la Ley del Código de Ética de la Función Pública señala en su artículo 3, que uno de los fines de la función pública es la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la irregularidad "Extensión de asientos registrales en el registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral Juliaca con información inexacta respecto de la documentación sustentatoria", acto que afecta la confiabilidad de la publicidad registral y la seguridad jurídica que brinda la entidad, están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, los responsables por los hechos irregulares 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°XIII, se formula la siguiente conclusión:

1. Se ha determinado que el Registrador Público incumplió las funciones de su cargo establecidas en el Manual de Clasificador de Cargos de la SUNARP aprobada con la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG, las cuales señalan conducir y supervisar las actividades registrales a fin de asegurar la atención de los procesos de inscripción presentados por los ciudadanos, atención que corresponde ejecutar con eficiencia en sus funciones de acuerdo al numeral 3, del artículo 6, de la Ley n.° 27815 "Ley del Código de Ética de la Función Pública", siendo que el error en la inscripción genera malestar en el usuario, por cuanto se entera del error inscrito al realizar un trámite ante una institución pública o ente privado, obligándolo a realizar un nuevo trámite para que se enmiende el error del Registrador ante la Entidad; además, el mismo el Manual de Clasificador de Cargos SUNARP, así como en el Manual de Procedimientos del Proceso de Inscripción Registral, establecen que es responsabilidad del Registrador Público, realizar la calificación e inscripción de títulos, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos.

   El Registrador Público al inscribir trece (13) asientos registrales con errores, atendiendo los títulos: 2024-3318256, 2025-63996, 2025-425607, 2025-297563, 2025-185476, 2025-587333, 2024-3745087, 2025-1156882, 2025-1032518, 2025-1378560, 2025-1539691, 2025-1181630 y 2025-803237, afecta lo regulado en el artículo 2013 del Código Civil, como el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos respecto al principio de legitimación, siendo que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, en ese contexto los errores generan el riesgo que fuera del registro se utilicen indebidamente éstos instrumentos públicos con valor, que en algunos casos el error trata sobre el tipo de moneda en una hipoteca, estado civil del comprador, el número de lote del terreno, el área del predio inscrito, ubicación del predio, razón social en favor del banco que se realiza la hipoteca, inscribir solo a uno de los compradores, linderos y medidas perimétricas, metros lineales de las colindancias, piso del departamento inscrito, por mencionar algunos; por lo tanto, la presunción de certeza que brinda los Registros Públicos pone en riesgo los negocios privados que se realicen aprovechando los errores del Registrador Público.

El artículo 50 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, establece respecto al contenido general de los asientos de inscripción, que en ellos se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título, de acuerdo a ello, los errores inscritos en los asientos por el Registrador Público afecta lo regulado para el contenido de los asientos, considerando que el reglamento prescribe que se consignará en ellos los datos relevantes "siempre que aparezcan del título", en ese sentido, la comisión de control acreditó con los títulos presentados frente a los asientos inscritos por Pedro Jesús León Huamán, que la SUNARP publicitó asientos registrales conteniendo datos que no forman parte de los títulos presentados, ni los documentos que los sustentan; además, el mismo TUO establece en su artículo 127, respecto a los documentos e información que brinda el Registro, que toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales, manifestación de las partidas registrales, certificados literales de las inscripciones, información y certificación del contenido de los asientos de presentación, entre otros; en dicho caso, se pone en riesgo el derecho que tiene el ciudadano a obtener información del Registro, cuando ésta contiene datos erróneos.

Los hechos comentados afectan la confianza del usuario respecto a la publicidad registral como un servicio registral eficiente, oportuno y predictible que debe brindar la Zona Registral N°XIII, así como la seguridad jurídica que se garantiza con la inscripción de los asientos registrales, de los cuales se advierte registros con información que no guarda correspondencia con la documentación sustentatoria presentada por los usuarios y contenida en los títulos archivados.

La situación expuesta se originó por la falta de diligencia del Registrador Público, señor Pedro Jesús León Huamán, en la inscripción de trece (13) asientos registrales con información inexacta respecto de la documentación sustentatoria, siendo aquellos instrumentos públicos con valor para los procedimientos que destine el usuario ante instituciones públicas o privadas.

VI. RECOMENDACIÓN

Al Titular de la Entidad:

1. 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°XIII, 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	:	Copia fedateada del título n.° 2024-03318256, inscrito el 2 de enero de 2025.
Apéndice n.° 4	:	Impresión del Asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11303517, inscrito el 2 de enero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 5	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00063996, inscrito el 9 de enero de 2025.
Apéndice n.° 6	:	Impresión del Asiento C00004 de la Partida Registral n.° 11011569, inscrito el 4 de setiembre de 2024, extraído del Sistema de Información Registral.
Apéndice n.° 7	:	Impresión del Asiento D0010 de la Partida Registral n.° 11011569, inscrito el 9 de enero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 8	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00425607, inscrito el 10 de febrero de 2025.
Apéndice n.° 9	:	Impresión del Asiento C00005 de la Partida Registral n.° 11014222, inscrito el 10 de febrero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 10	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00297563, inscrito el 13 de febrero de 2025.
Apéndice n.° 11	:	Impresión del Asiento B00001 y C00001 de la Partida Registral n.° 11304777, inscrito el 13 de febrero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 12	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00185476, inscrito el 24 de febrero de 2025.
Apéndice n.° 13	:	Impresión del Asiento D00004 de la Partida Registral n.° 05007783, inscrito el 24 de febrero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 14	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00587333, inscrito el 26 de febrero de 2025.
Apéndice n.° 15	:	Impresión del Asiento C00005 de la Partida Registral n.° 05006196, inscrito el 26 de febrero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 16	:	Copia fedateada del título n.° 2024-03745087, inscrito el 14 de marzo 2025.
Apéndice n.° 17	:	Impresión del Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11305383, inscrito el 14 de marzo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 18	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01156882, inscrito el 25 de abril de 2025.
Apéndice n.° 19	:	Impresión del Asiento B0001 de la Partida Registral n.° 11306402, inscrito el 25 de abril de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 20	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01032518, inscrito el 14 de mayo de 2025.
Apéndice n.° 21	:	Impresión del Asiento C00001 de la Partida Registral n.° 11306743, inscrito el 14 de mayo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 22	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01378560, inscrito el 14 de mayo de 2025.
Apéndice n.° 23	:	Impresión del Asiento D00004 de la Partida Registral n.° 11076512, inscrito el 14 de mayo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 24	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01539691, inscrito el 5 de junio de 2025.
Apéndice n.° 25	:	Impresión del Asiento C0002 de la Partida Registral n.° 5009111, inscrito el 5 de junio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 26	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01181630, inscrito el 11 de julio de 2025.
Apéndice n.° 27	:	Impresión del Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11308346, inscrito el 11 de julio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 28	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00803237, inscrito el 18 de agosto de 2025.
Apéndice n.° 29	:	Impresión del Asiento B00004 de la Partida Registral n.° 7011634, inscrito el 18 de agosto de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 30	:	Impresión del Asiento B00001 de la Partida Registral n.° 11309267, inscrito el 18 de agosto de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 31	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00118598, inscrito el 13 de enero de 2025.
Apéndice n.° 32	:	Impresión del Asiento D00011 de la Partida Registral n.° 11011569, inscrito el 13 de enero de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 33	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00646312, inscrito el 4 de marzo de 2025.

Apéndice n.° 34	:	Impresión del Asiento C00006 de la Partida Registral n.° 05006196, inscrito el 4 de marzo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 35	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00649801, inscrito el 4 de marzo de 2025.
Apéndice n.° 36	:	Impresión del Asiento C00007 de la Partida Registral n.° 11014222, inscrito el 4 de marzo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 37	:	Copia fedateada del título n.° 2025-453779, inscrito el 7 de marzo de 2025.
Apéndice n.° 38	:	Impresión del Asiento C00002 de la Partida Registral n.° 11303517, inscrito el 7 de marzo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 39	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00751056, inscrito el 18 de marzo de 2025.
Apéndice n.° 40	:	Impresión del Asiento D00005 de la Partida Registral n.° 05007783, inscrito el 18 de marzo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 41	:	Copia fedateada del título n.° 2025-00942590, inscrito el 7 de abril de 2025.
Apéndice n.° 42	:	Impresión del Asiento B00002 de la Partida Registral n.° 11305383, inscrito el 7 de abril de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 43	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01415699, inscrito el 23 de mayo de 2025.
Apéndice n.° 44	:	Impresión del Asiento B00002 de la Partida Registral n.° 11306402, inscrito el 23 de mayo de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 45	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01089122, inscrito el 11 de junio de 2025.
Apéndice n.° 46	:	Impresión del Asiento B00002 de la Partida Registral n.° 11304777, inscrito el 11 de junio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 47	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01801115, inscrito el 20 de junio de 2025.
Apéndice n.° 48	:	Impresión del Asiento D00005 de la Partida Registral n.° 11076512, inscrito el 20 de junio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 49	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01695340, inscrito el 23 de junio de 2025.
Apéndice n.° 50	:	Impresión del Asiento C00003 de la Partida Registral n.° 05009111, inscrito el 23 de junio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 51	:	Copia fedateada del título n.° 2025-01788275, inscrito el 24 de junio de 2025.
Apéndice n.° 52	:	Impresión del Asiento C00002 de la Partida Registral n.° 11306743, inscrito el 24 de junio de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 53	:	Copia fedateada del título n.° 2025-02131776, inscrito el 13 de agosto de 2025.
Apéndice n.° 54	:	Impresión del Asiento B00002 de la Partida Registral n.° 11308346, inscrito el 13 de agosto de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 55	:	Copia fedateada del título n.° 2025-02443941, inscrito el 26 de agosto de 2025.
Apéndice n.° 56	:	Impresión del Asiento B00002 de la Partida Registral n.° 11309267, inscrito el 26 de agosto de 2025, extraído del Sistema de Consulta Registral.
Apéndice n.° 57	:	Documentos de vínculo contractual de la persona comprendida en el hecho de presunta irregularidad: - Copia fedateada del Contrato de Trabajo a plazo indeterminado n.° 002-2024-SUNARP/ZRXIII/UA, de 18 de marzo de 2024. - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00046-2024-SUNARP/ZRXIII/JZ de 18 de marzo de 2024.
Apéndice n.° 58	:	Cédula de notificación, comentarios o aclaraciones presentado por la persona comprendida en la irregularidad y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión de Control: - Copia fedateada de la Cédula de Notificación n.° 001-2025-SUNARP/ZRXIII/OCI/SCE notificada el 7 de noviembre de 2025, y Pliego de Hechos. - Comentarios remitidos mediante Documento s/n de 14 de noviembre de 2025, recepcionado por medio de correo electrónico de 14 de noviembre de 2025. Evaluación de comentarios o aclaraciones elaborado por la Comisión de Control.
Apéndice n.° 59	:	Conformidad para notificación personal de Pliego de Hechos a través de medios físicos: - Memorando circular n.° 000238-2025-CG/VCG de 30 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 60 : Documentos de gestión de la entidad o dependencia que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de las personas involucradas en los hechos específicos:

- Impresión con firma digital de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG, que aprueba el compendio y formalización de las modificaciones realizadas durante el Año Fiscal 2024 al Manual de Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de 27 de diciembre de 2024.
- Impresión con firma digital de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00017-2025-SUNARP/GG, que aprueba el Manual de Procedimientos (MAPRO) del Proceso de Inscripción Registral de las Zonas Registrales N° I, N° II, N° III, N° IV, N° V, N° VI, N° VII, N° VIII, N° X, N° XI, N° XII, N° XIII y N° XIV, de 30 de enero de 2025.

Tacna, 20 de noviembre de 2025.

PAMELA YANET ZEGARRA QUISPE
Supervisor de Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
Zona Registral N°XIII

WILBER CABALLERO TOLA
Jefe de Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
Zona Registral N°XIII

WILBER CABALLERO TOLA
Abogado de Comisión de Control
Órgano de Control Institucional
Zona Registral N°XIII

AL JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

El jefe del Órgano de Control Institucional (e) que suscribe el presente informe ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Tacna, 20 de noviembre de 2025.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N°XIII – Sede Tacna – ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

WILBER CABALLERO TOLA
Jefe (e) del Órgano de Control Institucional
Zona Registral N°XIII

Apéndice n.° 1

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2025-2-4669-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
1	Extensión de asientos registrales en el registro de propiedad inmueble de la oficina registral Juliaca con información inexacta respecto de la documentación sustentatoria, acto que afecta la confiabilidad de la publicidad registral y la seguridad jurídica que brinda la entidad.	Pedro Jesús León Huamán	[redacted]	Registrador Público	18/03/2024	A la fecha	Contrato Indeterminado D.L. n.° 728	-	[redacted]				X

0034

TACNA, 20 de noviembre de 2025

sunarp
Firmado digitalmente por: CABALLERO TOLA Wilber FAU 20154470281 soft
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/11/20 17:20:26-0500

OFICIO No 00148-2025-SUNARP/ZRXIII/OCI

ZONA REGISTRAL N° XIII
JEFATURA
20 NOV 2025
RECIBIDO
SECRETARIA
Firma: Hora: 05:18pm

Señor.
BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO
Jefe de la Zona Registral N°XIII
Calle Arica n.° 731
CIUDAD. –

ASUNTO : **REMISIÓN DE INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 006-2025-2-4669-SCE.**

REFERENCIA :
a) Oficio n.° 00117-2025-SUNARP/ZRXIII/OCI de 25 de setiembre de 2025
b) Ley n.° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República.
c) Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada con la Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG, publicada el 12 de junio de 2021, y sus modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a "Inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Juliaca de la Zona Registral N°XIII con información inexacta respecto del título archivado" en la Zona Registral N°XIII a su cargo.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 006-2025-2-4669-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al servidor público involucrado en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Es propicia la oportunidad para expresarle mi especial consideración y estima.

Atentamente,

Firmado digitalmente
WILBER CABALLERO TOLA
Jefe (e) del Órgano de Control Institucional
Zona Registral N°XIII - SUNARP

WCT/jeoci
C.c. Archivo.
Adj. Informe de Control Específico N° 006-2025-2-4669-SCE en (750 folios)

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 2605627763