CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA REGISTRAL N° IX

INFORME DE AUDITORÍA N° 006-2026-2-2803-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
ZONA REGISTRAL N° IX
JESÚS MARÍA, LIMA, LIMA

"PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE PARTES JUDICIALES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA"

PERÍODO: 2 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

TOMO I DE II

19 DE JUNIO DE 2026
LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

0716

006202622803000

000001

INFORME DE AUDITORÍA N° 006-2026-2-2803-AC

"PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE PARTES JUDICIALES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
	1.1 Origen	4
	1.2 Objetivos	4
	1.3 Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	4
	1.4 De la entidad o dependencia	7
	1.5 Notificación de las desviaciones de cumplimento	8
	1.6 Aspectos relevantes	8
II.	**DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO**	13
III.	**OBSERVACIONES**	23

1. REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA INCUMPLIÓ CON LOS PLAZOS DE CALIFICACIÓN Y EMITIÓ ESQUELAS DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO DE MANDATOS JUDICIALES DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON LOS TÍTULOS, LO QUE OCASIONÓ RETRASOS EN LA INSCRIPCIÓN AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD.
2. REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA EMITIÓ UNA ESQUELA DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO A UN MANDATO JUDICIAL DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL TÍTULO, LO QUE OCASIONÓ RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN, AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD.
3. REGISTRADOR PÚBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA FORMULÓ ESQUELA DE OBSERVACIÓN FUERA DEL PLAZO PREFERENTE DE CALIFICACIÓN RESPECTO DE UN TÍTULO QUE CORRESPONDÍA A OTRA ZONA REGISTRAL, EN LUGAR DE EMITIR LA TACHA ESPECIAL QUE CORRESPONDÍA PARA COMUNICAR LA INCOMPETENCIA, OCASIONANDO RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN,

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD.

IV.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	71
V.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS**	72
VI.	**CONCLUSIONES**	72
VII.	**RECOMENDACIONES**	75
VIII.	**APÉNDICES**	76

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

PÁGINA EN BLANCO

INFORME DE AUDITORIA N° 006-2026-2-2803-AC

"PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE PARTES JUDICIALES EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA"

PERÍODO: 2 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

I. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento a la Zona Registral N° IX, en adelante "entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2026 del Órgano de Control Institucional - OCI de la Zona Registral N° IX, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio N° 2-2803-2026-001, iniciado mediante Oficio N° 000044-2026-CG/OC2803 del 20 de marzo de 2026, en el marco de lo previsto en la Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

1.2. Objetivos

Objetivo General:

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Determinar si el procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, referidos a una partida registral, un predio independizado y un solo titular cumplió con los requisitos y plazos establecidos en la normativa registral aplicable.

Objetivo Específico:

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

1. Determinar si el procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, referidos a una partida registral, un predio independizado y un solo titular realizados, cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral aplicable.

2. Determinar si el procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, referidos a una partida registral, un predio independizado y un solo titular realizados, cumplió con los plazos establecidos en la normativa registral aplicable.

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

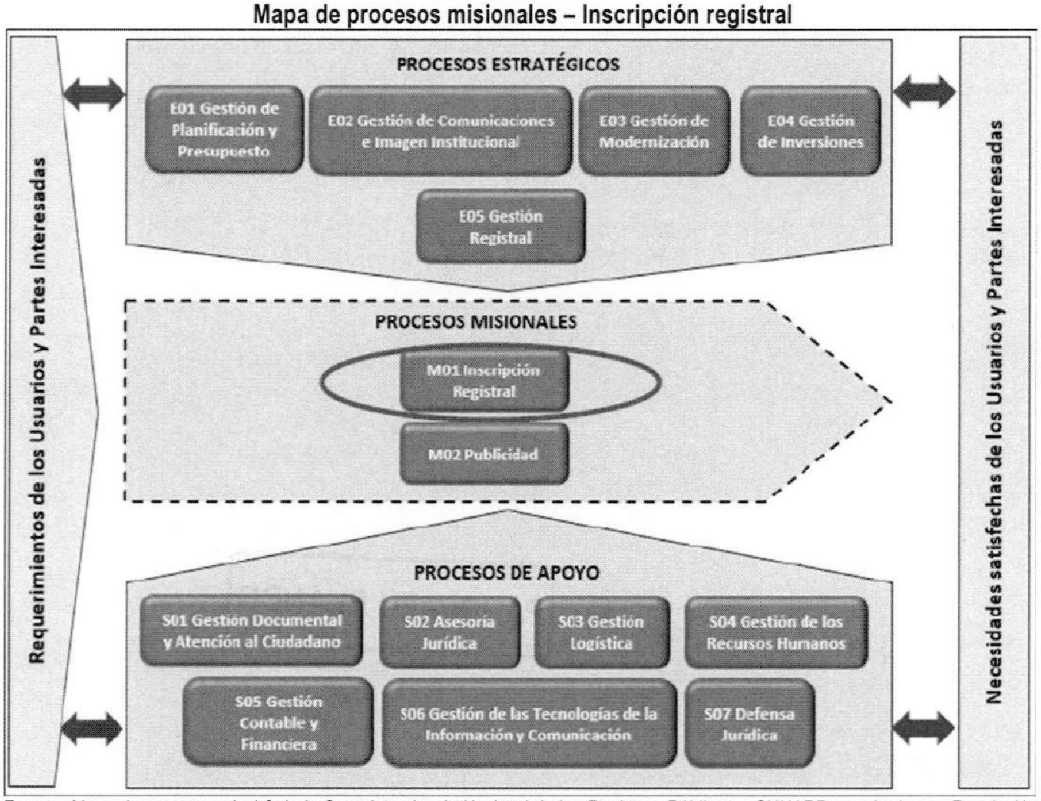
Materia de Control

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP) es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que tiene competencia y alcance nacional a través de sus catorce (14) Zonas Registrales las cuales son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica, y prestan los servicios registrales de los actos o contratos inscritos.

A través de las Zonas Registrales se cautela que los procesos misionales de inscripción y

publicidad registral, se brinden de forma eficiente, oportuna y dentro del marco legal aplicable, garantizando la seguridad jurídica y la confiabilidad de la información que se incorpora y difunde a través del sistema registral. Lo señalado se encuentra reflejado en el mapa de procesos misionales de la entidad, en el cual se identifica la inscripción registral como uno de los procesos clave para el cumplimiento de su finalidad pública, conforme se muestra a continuación:

Imagen N° 1
Mapa de procesos misionales – Inscripción registral



Fuente: Mapa de procesos nivel 0 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, aprobado con Resolución N° 313-2018-SUNARP/SN de 6 de diciembre de 2018

En el marco de dichos procesos misionales, la prestación del servicio de inscripción implica el desarrollo del procedimiento registral, el cual comprende la calificación del título presentado ante el Registro. Esta función supone la evaluación **integral** del documento por parte del registrador público, quien determina su procedencia conforme a los principios y normas que regulan el sistema registral. Dicha labor es ejercida, en primera instancia, por el/la Registrador/a Público/a y, en segunda instancia, por el Tribunal Registral, actuando dentro de las competencias y límites previstos en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) y demás disposiciones aplicables.

Como resultado de este procedimiento, el título puede culminar, entre otros supuestos, con su inscripción en la partida registral correspondiente. Cuando ello ocurre, el acto accede formalmente al Registro, produciendo los efectos de publicidad y legitimación que le son propios, y consolidando la seguridad jurídica que el sistema registral está llamado a garantizar. Este flujo operativo se encuentra representado en el mapa de procesos misionales de la entidad, conforme se aprecia a continuación:

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

Imagen N°2
Mapa de procesos misionales – inscripción registral



Fuente: Directiva que regula la gestión por procesos (versión 01, código DI-002-UPP-ZRIX) aprobada con Resolución Jefatural N° 638 - 2021-SUNARP-ZRIX/JEF de 29 de diciembre del 2021.

Para lograr sus metas, la SUNARP en el marco de su Plan Estratégico Institucional (PEI) 2019-2027 ampliado[1], ha definido tres (03) Objetivos Estratégicos Institucionales (OEI), siendo uno de ellos, el OEI.01 "Incrementar el acceso y confiabilidad a los servicios registrales para los ciudadanos", que se encuentra alineado a la Acción Estratégica Institucional: AEI.01.01 "Servicios de inscripción registral accesibles, oportunos y predictibles para los ciudadanos"; en ese marco, la Zona Registral N° IX, como órgano desconcentrado de la SUNARP, materializa este objetivo estratégico a través de la prestación de los servicios de calificación e inscripción registral en su jurisdicción, siendo precisamente en este ámbito donde se orienta la presente auditoría de cumplimiento.

La Zona Registral N° IX para el desarrollo de sus funciones gestiona cuatro (4) registros jurídicos principales, siendo uno de ellos, el **Registro de Propiedad Inmueble**, el cual tiene a su cargo la inscripción de actos y contratos que recaen sobre bienes inmuebles registrables. Dicho registro se encuentra integrado por los siguientes registros especializados:

- **Registro de predios**.
- Registro de naves y embarcaciones.
- Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos.
- Registro de derechos mineros.
- Registro de áreas naturales protegidas.

El Registro de Predios es el registro en el que se inscriben los actos y derechos sobre bienes inmuebles (tierras, casas, edificios, departamentos y otros), conforme a lo previsto en el artículo 2019° del Código Civil[2] y demás normas especiales aplicables, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica y publicidad oficial respecto de su situación jurídica; entre los actos inscribibles

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

[1] Aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 053-2024-SUNARP/SN de 8 de abril de 2024.

[2] Código Civil aprobado por Decreto Legislativo N° 295 vigente del 14 de noviembre de 1984.
Artículo 2019°.- Actos y derechos inscribibles
Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:
1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

se encuentran la inmatriculación, las habilitaciones urbanas, la independización, la acumulación, la declaratoria de fábrica, las transferencias de propiedad, y las **cargas y gravámenes**, dentro de las cuales se comprenden los embargos y las medidas cautelares ordenadas judicialmente, remitidas al Registro a través de partes judiciales.

El parte judicial es el documento mediante el cual el órgano jurisdiccional remite la resolución que ordena la inscripción, a fin de incorporar su contenido al Registro y producir los efectos de publicidad y legitimación que le son propios. Conforme al penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del RGRP, el registrador debe limitar su calificación a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, esto es, que no puede revisar el fondo de la decisión ni cuestionar el criterio jurídico del juez, limitando su actuación a aspectos formales y a la verificación de requisitos complementarios, como la aclaración del mandato o el pago de tasas registrales, sin afectar la prioridad del título.

Son inscribibles mediante partes judiciales, entre otros, las medidas cautelares dictadas por los órganos jurisdiccionales, entre las que se encuentran:

- **La anotación de demanda**, mediante la cual se publicita la existencia de un proceso judicial que podría afectar el derecho inscrito.
- **La anotación de embargo**, que limita la facultad de disposición del titular registral sobre el bien afectado.
- **La inhibición**, que impide al titular disponer o gravar el bien, dictada generalmente en el marco de procesos penales o de extinción de dominio.
- **La incautación**, que implica la aprehensión del bien por mandato judicial, en el marco del Decreto Legislativo N° 1373 — Sobre Extinción de Dominio — y normas conexas.

En ese sentido, la materia de control comprende la evaluación del procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima de la Zona Registral N° IX, referidos a una partida registral, un predio independizado y un solo titular, con el propósito de determinar si se realizó conforme a la normativa vigente y dentro de los plazos establecidos, evaluando la oportunidad en la anotación de los mandatos judiciales y la pertinencia de las observaciones y tachas formuladas durante la calificación, en salvaguarda del principio de legalidad, seguridad jurídica, prevalencia y confiabilidad de la información registral.

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde al "Procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima".

Alcance

La auditoría de cumplimiento comprende el período del 2 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, siendo el Registro de Propiedad Inmueble, la unidad orgánica examinada que se encuentra a cargo de la materia de control. Las actividades objeto de la auditoria de cumplimiento se desarrollaron en las instalaciones del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° IX, ubicado en la Avenida Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María, provincia y departamento de Lima.

1.4. De la entidad o dependencia

La Zona Registral N° IX pertenece al Sector Justicia, en el nivel de gobierno nacional, tiene como misión inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos a través de un servicio de calidad, accesible, oportuno y predecible; además, goza de autonomía en función

Órgano de Control Institucional — Jefe - OCI — ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional — Supervisor — ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional — Jefe de Comisión — ZONA REGISTRAL N° IX

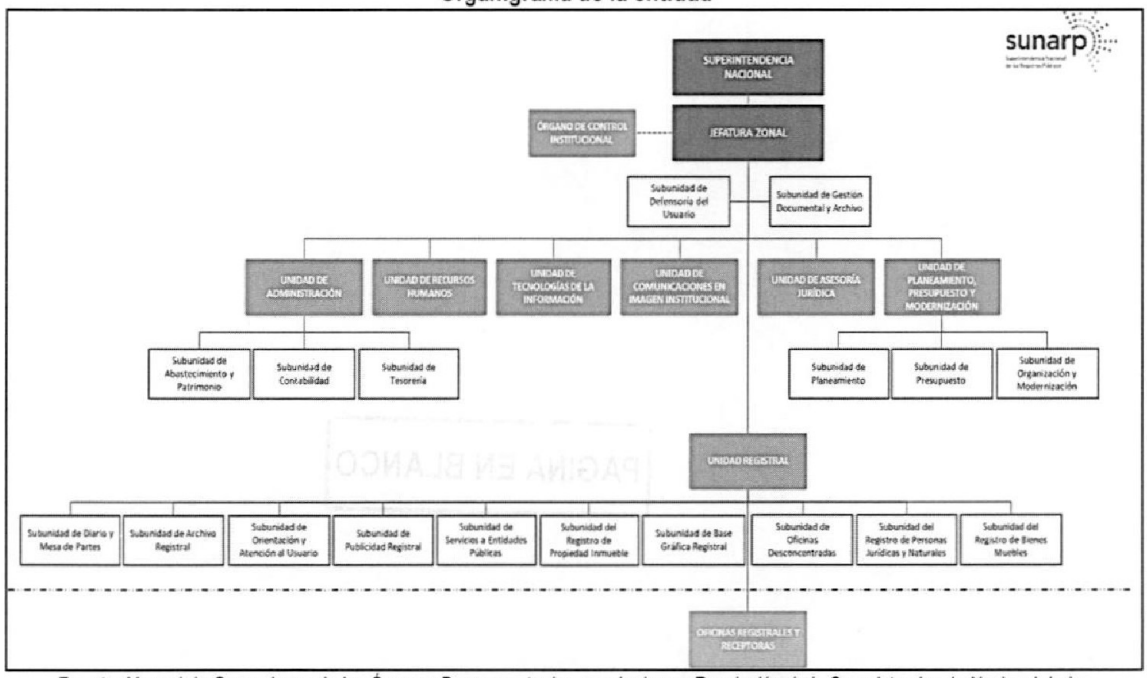
Órgano de Control Institucional — Abogado — ZONA REGISTRAL N° IX

registral, administrativa y económica dentro de límite establecido en la Ley N° 26366 "Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros de los Registros Públicos" del 14 de octubre de 1994.

Asimismo, su finalidad[3] es 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, oportuna, considerando las características diferenciadas de la población, dentro del marco legal correspondiente.

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

Imagen N° 3
Organigrama de la entidad



Fuente: Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN (https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3626494-155-2022-sunarp-sn)

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG del 23 de diciembre de 2021 y modificatorias; la Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento ambos aprobados con Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG del 7 de enero de 2022 y modificatoria; así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría General de la República, se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados, a fin de que formulen sus comentarios o aclaraciones.

1.6. Aspectos relevantes

Durante el desarrollo de la auditoría de cumplimiento, se identificaron hechos importantes que requieran un trabajo adicional y que no se encuentran comprendidos dentro del alcance y objeto

[3] Artículo 72° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, actualizado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 125-2024-SUNARP/SN (04SET2024).

del servicio de control, los cuales se detallan a continuación:

1.6.1. **Las áreas de trámite documentario, reingresos, preliquidación y caja de la sede Rebagliati de la Zona Registral N° IX no cuentan con la infraestructura ni las condiciones de accesibilidad requeridas para la atención de personas con discapacidad o movilidad reducida, lo que afecta el acceso adecuado, seguro y en igualdad de condiciones a los servicios registrales**.

De la visita efectuada a las instalaciones de la Zona Registral N° IX de Lima, se verificó que las áreas destinadas a la atención de los usuarios en trámite documentario, reingresos, preliquidación y caja no cuentan con la infraestructura ni las condiciones de accesibilidad necesarias para brindar atención adecuada a personas con discapacidad, movilidad reducida o talla baja que acuden en silla de ruedas. Al respecto, se constató lo siguiente:

- Área de Trámite Documentario: Ninguna de las ventanillas ha sido adaptada a las medidas establecidas en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA de 09 mayo 2009 y sus modificatorias, pues cuentan con una altura de ciento dieciocho (118) centímetros, superando ampliamente el máximo de ochenta (80) centímetros establecidos. Asimismo, la parte inferior del módulo no cuenta con la profundidad mínima de cuarenta (40) centímetros que permita el acercamiento frontal de una silla de ruedas, lo que impide que una persona con discapacidad motora pueda ser atendida en condiciones de igualdad y autonomía, conforme se aprecia en las imágenes siguientes:

Imagen N° 4 y 5
Área de Tramite documentario



- Área de Reingresos y Publicidad: Cuenta con dos (2) ventanillas habilitadas para la atención preferente, las cuales presentan un diseño de mostrador de doble altura, destinado a la atención tanto de personas de pie como de personas usuarias de silla de ruedas; sin embargo, solo una (1) cuenta con personal para atención del público. Asimismo, si bien el módulo inferior de ambas ventanillas cuenta con una altura de setenta

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

y seis (76) centímetros, cumpliendo con el máximo de ochenta (80) centímetros establecido en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones", se advierte que entre dicho módulo inferior y el mostrador superior se ha instalado un panel de vidrio fijo que, en conjunto con el nivel superior del mostrador, configura una barrera física y visual que interrumpe la línea de visión directa entre el servidor que presta el servicio de atención al público y la persona usuaria de silla de ruedas, impidiendo una comunicación fluida y en condiciones de igualdad durante la atención.

Adicionalmente, se verificó que el espacio libre en la parte inferior de ambas ventanillas presenta una profundidad de apenas nueve centímetros y medio (9.5), valor que resulta significativamente inferior al mínimo de cuarenta (40) centímetros exigida por la Norma Técnica citada, que permita el acercamiento frontal de una silla de ruedas al módulo de atención. Lo señalado impide que una persona con discapacidad motora pueda apYoximarse adecuadamente a la ventanilla y ser atendida en condiciones de autonomía e igualdad, conforme se aprecia en las imágenes siguientes:

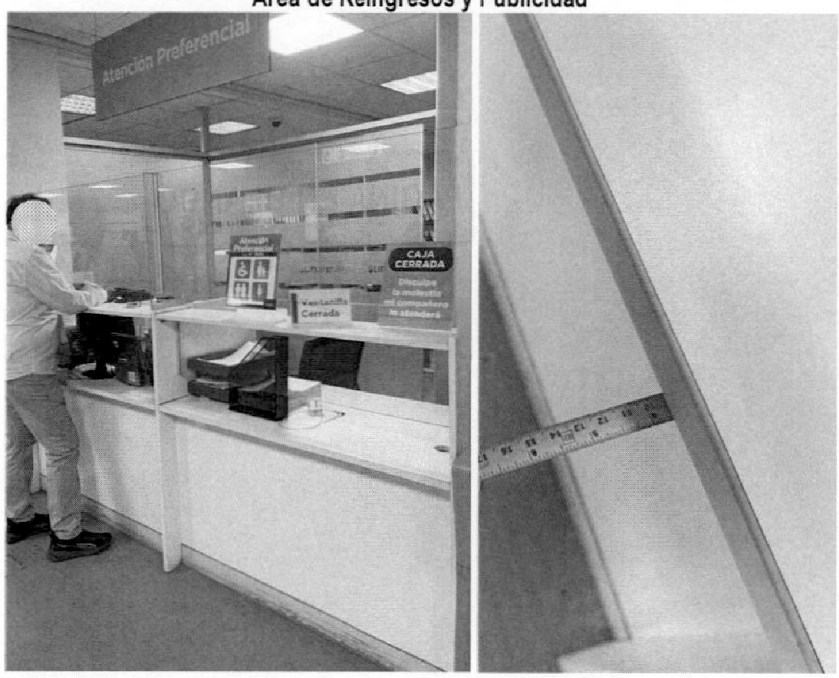
Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

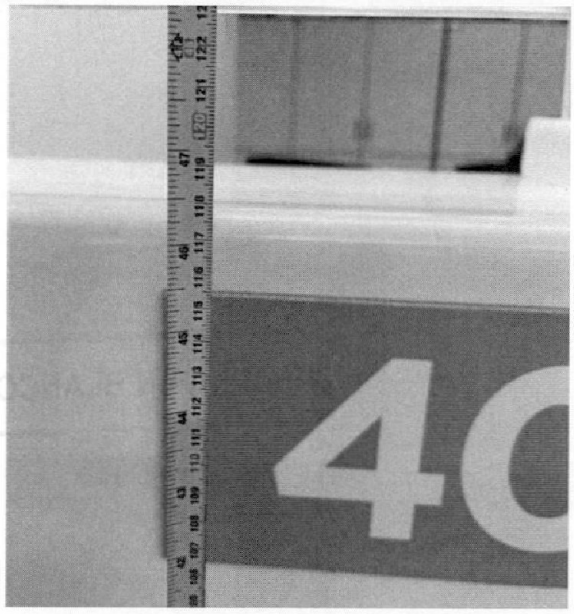
Imagen N° 6 y 7
Área de Reingresos y Publicidad



- Área de Preliquidación: Cuenta con cuatro (4) ventanillas de atención; sin embargo, ninguna ha sido adaptada a las medidas establecidas en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones", pues cuentan con una altura de ciento dieciocho (118) centímetros, superando ampliamente el máximo de ochenta (80) centímetros establecidos. Asimismo, la parte inferior del módulo no cuenta con la profundidad mínima de cuarenta (40) centímetros que permita el acercamiento frontal de una silla de ruedas, lo que impide que una persona con discapacidad motora pueda ser atendida en condiciones de igualdad y autonomía, conforme se aprecia en las imágenes siguientes:

Imagen N° 8 y 9
Área de Preliquidación





Órgano de Control Institucional
Jefe OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

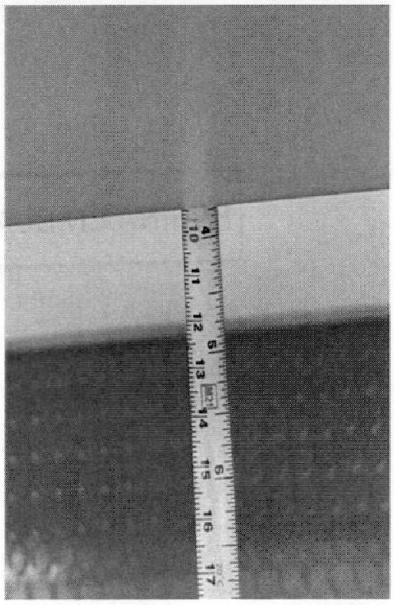
Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

- Área de Caja: Cuenta con doce (12) ventanillas de atención preferente, una (1) de ellas habilitadas con un diseño de mostrador de doble altura, destinado a la atención tanto de personas de pie como de personas usuarias de silla de ruedas; sin embargo, si bien el módulo inferior de la ventanilla cuenta con una altura de setenta y nueve (79) centímetros, cumpliendo con el máximo de ochenta (80) centímetros establecido en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones", se advierte que entre dicho módulo inferior y el mostrador superior se ha instalado un panel de vidrio fijo que, en conjunto con el nivel superior del mostrador, configura una barrera física y visual que interrumpe la línea de visión directa entre el servidor público y la persona usuaria de silla de ruedas, impidiendo una comunicación fluida y en condiciones de igualdad durante la atención.

  Adicionalmente, se verificó que el espacio libre en la parte inferior de dicha ventanilla presenta una profundidad de apenas nueve centímetros y medio (9.5), valor que resulta significativamente inferior al mínimo de cuarenta (40) centímetros exigida por la Norma Técnica citada, que permita el acercamiento frontal de una silla de ruedas al módulo de atención. Lo señalado impide que una persona con discapacidad motora pueda apYoximarse adecuadamente a la ventanilla y ser atendida en condiciones de autonomía e igualdad, conforme se aprecia en las imágenes siguientes:

Imagen N° 10, 11 y 12
Área de Caja





De lo expuesto, se advierte que, si bien la entidad dispone de ventanillas destinadas a la atención preferencial, estas no se ajustan a las especificaciones técnicas establecidas en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y sus modificatorias, cuya observancia resulta indispensable para garantizar que las personas con discapacidad y personas con movilidad reducida puedan acceder a los servicios de la entidad en condiciones de igualdad, autonomía y seguridad, tal como les reconoce el ordenamiento jurídico vigente.

La normativa aplicable es la siguiente:

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

- **Ley N° 29973- Ley General de la Persona con Discapacidad**, publicada el 24 de diciembre de 2012.

*"**Artículo 15. Derecho a la accesibilidad***
La persona con discapacidad tiene derecho a acceder, en igualdad de condiciones que las demás, al entorno físico, los medios de transporte, los servicios, la información y las comunicaciones, de la manera más autónoma y segura posible. El Estado, a través de los distintos niveles de gobierno, establece las condiciones necesarias para garantizar este derecho sobre la base del principio de diseño universal. Asimismo tiene derecho a gozar de ambientes sin ruidos y de entornos adecuados.

Artículo 17. Condiciones de las edificaciones públicas y privadas

17.1 Las edificaciones públicas y privadas que brinden u ofrezcan servicios al público deben contar con ambientes y rutas accesibles para permitir el libre desplazamiento y atención de la persona con discapacidad en igualdad de condiciones que las demás, de conformidad con las normas técnicas de accesibilidad para las personas con discapacidad."

- **Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones"** del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada mediante Decreto Supremo N°011-2006-VIVIENDA de 09 mayo 2009, y modificada por el Decreto Supremo Nº 010-2009-VIVIENDA, Resolución Ministerial N° 072-2019-VIVIENDA y Resolución Ministerial N°075-2023VIVIENDA, de 17 de febrero de 2023.

"Articulo 11.- Mobiliario
El mobiliario debe cumplir con los siguientes requisitos:
a) Se debe habilitar, como mínimo una de las ventanillas de atención al público, mostradores o cajas registradoras según sea el caso, con un ancho mínimo de 0.80 m y una altura máxima de 0.80 m. considerando un espacio libre de obstáculos en la parte inferior, con una altura mínima de 0.75 m. y una profundidad mínima de 0.40 m. que permita la atención de personas en sillas de ruedas, de talla baja (...)."

El hecho señalado ocasiona que las personas con discapacidad motora, movilidad reducida o talla baja que acuden en silla de ruedas no pueden acercarse frontalmente a los módulos de atención ni mantener comunicación directa con el servidor que presta el servicio de atención al público, lo que les impide acceder a los servicios registrales en condiciones de igualdad, autonomía y seguridad, vulnerando lo establecido en la Ley N° 29973 y la Norma Técnica A.120.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Cabe señalar, que las deficiencias reveladas no constituyen necesariamente todos los aspectos de control interno que podrían ser situaciones reportables, debido a que estas fueron identificadas como resultado de la evaluación de las operaciones, procesos, actividades y sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría, y no con el propósito de evaluar en su conjunto la estructura de control interno de la entidad.

A continuación, se detallan las deficiencias de control interno identificadas:

2.1 LA ZONA REGISTRAL N° IX NO CUENTA CON NORMATIVA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE QUE REGULE LOS PLAZOS PARA SOLICITAR, EVALUAR Y EJECUTAR EL PASE REGISTRAL DE TÍTULOS ENTRE SECCIONES REGISTRALES, LO QUE GENERA RIESGO DE DEMORAS EN EL PASE REGISTRAL Y PODRÍA AFECTAR LA ATENCIÓN OPORTUNA DE LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN.

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[4] y a la información contenida en el Sistema de Información Registral (en adelante SIR-SUNARP), se identificaron diecisiete (17) títulos presentados para la inscripción de partes judiciales, correspondientes a solicitudes de inscripción de medidas cautelares de incautación, inhibición y anotación de embargo ordenadas judicialmente, sujetas a plazos preferentes de calificación de setenta y dos (72) horas o tres (3) días hábiles, que debieron ser reasignados a una sección del Registro de Propiedad Inmueble distinta a la asignada primigeniamente por el Diario. Al respecto, se advierte que el tiempo transcurrido entre la asignación inicial y la ejecución efectiva del pase registral fue de hasta once (11) días hábiles, conforme se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 1
Títulos que fueron reasignados a diferentes secciones

N°	N° Título	Acto	Fecha presentación	Sección inicial / Sección reasignada	Días hábiles transcurridos desde ingreso hasta la ejecución del pase registral	Detalle
1	0841344	Anotación de demanda	18/03/2024	10° → 75°	3	El título ingresó el 18/03/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 10°, donde permaneció hasta el 20/03/2024. El pase registral a la sección 75° se materializó el 21/03/2024.
2	1281363	Anotación de embargo	30/04/2024	32° → 75°	2	El título ingresó el 30/04/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 32° donde permaneció hasta el 02/05/2024. El pase registral a la sección 75° se materializó el 03/05/2024.
3	1725036	Anotación de embargo	12/06/2024	48° → 75°	**11**	El título ingresó el 12/06/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 48° donde permaneció hasta el 26/06/2024. El pase registral a la sección 75° se materializó el 27/06/2024.
4	1922216	Anotación de embargo	2/07/2024	47° → 75°	8	El título ingresó el 02/07/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 47° donde permaneció hasta el 12/07/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 12/07/2024.
5	2699771	Anotación de embargo	16/09/2024	47° → 75°	7	El título ingresó el 16/09/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 47° donde permaneció hasta el 25/09/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 25/09/2024.
6	2784299	Anotación de embargo	23/09/2024	47° → 75°	3	El título ingresó el 23/09/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 47° donde permaneció hasta el 26/09/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 26/09/2024.
7	2950866	Anotación de embargo	10/10/2024	10° → 75°	8	El título ingresó el 10/10/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 10° donde permaneció hasta el 22/10/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 22/10/2024.
8	3113642	Anotación de embargo	24/10/2024	81° → 19°	3	El título ingresó el 24/10/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 81° donde permaneció hasta el 28/10/2024. El pase a la Sección 19° se materializó el 29/10/2024.
9	2728358	Incautación	18/09/2024	75° → 57°	**11**	El título ingresó el 18/09/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 75° donde permaneció hasta el

Órgano de Control Institucional — Jefe OCI — ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional — Supervisor — ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional — Jefe de Comisión — ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional — Abogado — ZONA REGISTRAL N° IX

[4] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

N°	N° Título	Acto	Fecha presentación	Sección inicial / Sección reasignada	Días hábiles transcurridos desde ingreso hasta la ejecución del pase registral	Detalle
				57° → 74°		19/09/2024, fecha en la cual, fue derivado a la Sección 57° donde permaneció hasta el 02/10/2024. El pase a la Sección 74° se materializó el 04/10/2024.
10	0433254	Anotación de embargo	12/02/2024	32° → 75°	4	El título ingresó el 12/02/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 32° donde permaneció hasta el 16/02/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 16/02/2024.
11	2276387	Anotación de embargo	7/08/2024	54° → 75°	11	El título ingresó el 07/08/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 54° donde permaneció hasta el 22/08/2024. El pase a la Sección 75° se materializó el 22/08/2024.
12	1692557	Incautación	10/06/2024	75° → 74°	2	El título ingresó el 10/06/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 75° donde permaneció hasta el 12/06/2024. El pase a la Sección 74° se materializó el 12/06/2024.
13	2209446	Incautación	31/07/2024	75° → 47°	3	El título ingresó el 31/07/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 75° donde permaneció hasta el 02/08/2024. El pase a la Sección 47° se materializó el 05/08/2024.
14	2415768	Incautación	20/08/2024	57° → 77°	3	El título ingresó el 20/08/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 57° donde permaneció hasta el 23/08/2024. El pase a la Sección 77° se materializó el 23/08/2024
15	0302156	Incautación	31/01/2024	57° → 70°	9	El título ingresó el 31/01/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 57° donde permaneció hasta el 13/02/2024. El pase a la Sección 70° se materializó el 13/02/2024.
16	3310208	Embargo e inhibición	13/11/2024	83° → 57°	2	El título ingresó el 13/11/2024 y fue derivado el 14/11/2024 a la Sección 83° donde permaneció hasta el 19/11/2024. El pase a la Sección 57° se materializó el 19/11/2024.
17	3348912	Anotación de embargo	19/11/2024	54° → 57°	2	El título ingresó el 19/11/2024 y fue derivado en la misma fecha a la Sección 54° donde permaneció hasta el 20/11/2024. El pase a la Sección 57° se materializó el 21/11/2024.

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP
Elaboración: Comisión de Control.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

Las demoras identificadas evidencian que el tiempo transcurrido entre la asignación inicial del título a una sección y su derivación a la sección registral competente mediante el pase registral, reduce directamente el plazo disponible para efectuar la calificación dentro del plazo preferente establecido en la normativa[5].

En atención a la consulta formulada por esta Comisión Auditora sobre la existencia de normativa que regule los plazos para solicitar, evaluar y ejecutar el pase registral de títulos entre secciones registrales, la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble proporcionó los "Lineamientos sobre procedimientos en pases de títulos entre secciones de la Subunidad de Propiedad Inmueble Sede Lima", emitidos y aprobados por el coordinador responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, que fueron difundidos mediante Memorándum Circular N° 00016-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI de 31 de julio de 2023.

[5] Los plazos preferentes de calificación varían según el tipo de medida cautelar y la forma de su cómputo: setenta y dos (72) horas contadas desde la hora de ingreso del título, para la anotación de embargo y la anotación de demanda; y tres (3) días hábiles contados desde el día hábil siguiente al ingreso, para la incautación, conforme a la Resolución N° 166-2023-SUNARP/SN; y tres (3) días hábiles para la inhibición y demás medidas dictadas en el marco del Decreto Legislativo N° 1373, conforme a la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN

Al respecto, se ha verificado que el numeral 7.3.3 de la "Directiva para la aprobación de los documentos normativos de la SUNARP"[6] establece que el lineamiento es un documento normativo que establece pautas, límites y características para la ejecución de una determinada actividad o procedimiento que deben de seguir las dependencias de la entidad, la cual debe ser aprobada según el siguiente detalle:

- Por resolución de la Superintendencia Nacional o Gerencia General, dependiendo del ámbito de aplicación y conforme a sus competencias.
- Por resolución de la UO de Segundo Nivel, si de acuerdo a sus competencias y/o normativa expresa está facultada de emitir el acto resolutivo.
- Por **resolución** del **Órgano Desconcentrado**, esto es, por resolución de la Jefatura Zonal, cuando el ámbito de aplicación corresponde a la Zona Registral[7].

En ese sentido, los "Lineamientos sobre procedimientos en pases de títulos entre secciones de la Subunidad de Propiedad Inmueble Sede Lima", no han sido aprobados conforme al procedimiento establecidos ni por la autoridad competente, lo que debilita su carácter vinculante y limita la posibilidad de determinar responsabilidades ante su incumplimiento.

Por otro lado, de la revisión al contenido de los referidos lineamientos se advierte que, si bien establecen un plazo para solicitar el pase registral, no se ha previsto un plazo para la evaluación y ejecución de la reasignación, lo que puede contribuir al incumplimiento de los plazos preferentes aun cuando el título no ha sido asignado al registrador competente para su calificación, dificultando la determinación de responsabilidades respecto al cumplimiento de dichos plazos.

En ese sentido, considerando que la demora en el pase registral, es decir, en el tiempo transcurrido desde la asignación inicial del título a una sección hasta su derivación a otra sección registral distinta encargada de la calificación, los días hábiles consumidos durante el pase repercuten directamente en el plazo disponible para efectuar la calificación dentro de las setenta y dos (72) horas o los tres (3) días hábiles establecidos en la normativa.

La normativa aplicable es la siguiente:

- **Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG**, publicada el 3 de noviembre de 2006.

"(...)
Capítulo III. Normas Generales de Control Interno

3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

3.1. Procedimientos de autorización y aprobación

La responsabilidad por cada proceso, actividad o tarea organizacional debe ser claramente definida, específicamente asignada y formalmente comunicada al funcionario respectivo. Los procedimientos de autorización deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos. Asimismo, deben incluir condiciones y términos de tal

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

[6] Aprobada con Resolución N° 076-2024-SUNARP/GG de 2 de mayo de 2024.
[7] Según lo señalado en el último párrafo del numeral 5.1 de la referida normativa, en los Órganos Desconcentrados, como es el caso de la Zona registral N° IX, la Jefatura Zonal se encuentre en el primer nivel organizacional, las unidades orgánicas en el segundo nivel organizacional, y así sucesivamente; por lo que, la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble es una unidad orgánica del tercer nivel organizacional.

manera que los empleados actúen en concordancia con dichos términos y dentro de las limitaciones establecidas.

Comentarios:

01 La autorización para la ejecución de procesos, actividades o tareas debe ser realizada sólo por personas que tengan el rango de autoridad competente. Las instrucciones que se imparten a todos los funcionarios de la institución deben darse principalmente por escrito u otro medio susceptible de ser verificado y formalmente establecido. La autorización es el principal medio para asegurar que las actividades válidas sean ejecutadas según las intenciones del titular o funcionario designado. Los procedimientos de autorización deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos. Asimismo, deben incluir condiciones y términos, de tal manera que los empleados actúen en concordancia con dichos términos y dentro de las limitaciones establecidas por el titular o funcionario designado o normativa respectiva.
(...)

3.6. Evaluación de desempeño

Se debe efectuar una evaluación permanente de la gestión tomando como base regular los planes organizacionales y las disposiciones normativas vigentes, para prevenir y corregir cualquier eventual deficiencia o irregularidad que afecte los principios de eficiencia, eficacia, economía y legalidad aplicables.

Comentarios:

01 La administración, independientemente del nivel jerárquico o funcional, debe vigilar y evaluar la ejecución de los procesos, actividades, tareas y operaciones, asegurándose que se observen los requisitos aplicables (jurídicos, técnicos y administrativos; de origen interno y externo) para prevenir o corregir desviaciones. Durante la evaluación del desempeño, los indicadores establecidos en los planes estratégicos y operativos deben aplicarse como puntos de referencia."

La situación expuesta, genera el riesgo de demoras en la ejecución del pase registral, reduciendo directamente el plazo disponible para calificar los títulos, especialmente, aquellos sujetos a plazos preferentes de atención establecidos en la normatividad, que podría afectar la atención oportuna de las solicitudes de inscripción presentadas ante la Zona Registral N° IX.

Los hechos comentados, se origina por cuanto la subunidad de registro de propiedad inmueble, no gestionó la aprobación formal de los lineamientos que regulen el pase registral, entre sus secciones

2.2 INCONSISTENCIAS ENTRE LA FECHA CONSIGNADA EN LOS ASIENTOS Y ESQUELAS DE OBSERVACIÓN Y LA FECHA REAL DE FIRMA REGISTRADA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL, PODRÍAN LIMITAR LA SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PLAZOS, GENERANDO ADEMÁS RIESGO EN LA CALIDAD DEL SERVICIO QUE DEBE BRINDAR LA ZONA REGISTRAL N° IX.

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[8] y a la información contenida en el Sistema de Información Registral (en adelante SIR-SUNARP), se advierte que la

[8] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

fecha consignada en el texto de los asientos y esquelas de observación, es anterior a la fecha real de firma registrada en dicho sistema, generando una inconsistencia entre el contenido del documento emitido y el registro informático de la entidad.

Al respecto, cabe precisar que, en el procedimiento registral la suscripción de los asientos y esquelas de observación se realiza a través del SIR-SUNARP, sistema que registra automáticamente la fecha en que el registrador firma el documento, constituyendo este registro la fecha real y oficial del acto.

Sin embargo, se evidenció que, en algunos casos, se ha incorporado al texto del asiento o de las esquelas de observación, una fecha distinta a la de su suscripción efectiva. Ello ocurre porque el sistema no cuenta con un mecanismo que genere automáticamente la fecha en el cuerpo del documento ni que advierta al registrador la necesidad de actualizarla antes de proceder con la firma. En el siguiente cuadro se detalla las inconsistencias advertidas.

Cuadro N° 2
Detalle de las inconsistencias advertidas en los títulos revisados

N°	N° Título	Acto	Fecha presentación	Detalle
1	190041	Anotación de demanda	19/01/2024	La tercera esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 12/04/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 15/04/2024. La cuarta esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 31/07/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 01/08/2024.
2	310864	Anotación de embargo	31/01/2024	La anotación de tacha consigna en su texto como fecha de emisión el 08/02/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 21/06/2024
3	932629	Anotación de embargo	26/03/2024	La segunda esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 23/04/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 24/04/2024.
4	1478025	Anotación de embargo	20/05/2024	La segunda esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 25/07/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 26/07/2024.
5	1665929	Anotación de demanda	6/06/2024	La primera esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 14/06/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 17/06/2024.
6	1763054	Anotación de demanda	17/06/2024	La primera esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 02/07/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 03/07/2024.
7	3093694	Anotación de demanda	23/10/2024	La primera esquela de observación consigna en su texto como fecha de emisión el 24/10/2024; sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que fue emitida el 25/10/2024.
8	3388694	Anotación de demanda	21/11/2024	El asiento D0002 de la partida N° 12191293 de anotación de apelación consigna en su texto como fecha de emisión el 08/04/2025, sin embargo, se verificó en el SIR-SUNARP que dicho recurso fue presentado recién el 20/05/2025.

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP
Elaboración: Comisión de Control

Esta situación evidencia la ausencia de un control automatizado que garantice la correspondencia, entre la fecha incorporada al texto del asiento o esquela y la fecha en que el registrador efectúa su firma en el sistema, lo que resulta contrario a la exactitud y veracidad que debe caracterizar a los documentos emitidos por la Zona Registral N° IX.

Al respecto, el Principio de Legitimación recogido en el Título Preliminar del TUO del Reglamento

General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), establece que los asientos registrales se presumen **exactos** y válidos, y producen todos sus efectos. Esta presunción solo puede sostenerse si los datos consignados en los documentos emitidos por la entidad corresponden fielmente a la realidad de los hechos y a las fechas en que estos ocurrieron.

Lo señalado es particularmente relevante en títulos con plazos preferentes de calificación, pues una esquela fechada antes de su firma real podría dar la apariencia de que el plazo se cumplió cuando en los hechos no fue así.

La normativa aplicable es la siguiente:

- **Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG**, publicada el 3 de noviembre de 2006.

"(...)
Capítulo III. Normas Generales de Control Interno

3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

(...)
3.6. Evaluación de desempeño

Se debe efectuar una evaluación permanente de la gestión tomando como base regular los planes organizacionales y las disposiciones normativas vigentes, para prevenir y corregir cualquier eventual deficiencia o irregularidad que afecte los principios de eficiencia, eficacia, economía y legalidad aplicables.

Comentarios:

01 La administración, independientemente del nivel jerárquico o funcional, debe vigilar y evaluar la ejecución de los procesos, actividades, tareas y operaciones, asegurándose que se observen los requisitos aplicables (jurídicos, técnicos y administrativos; de origen interno y externo) para prevenir o corregir desviaciones. Durante la evaluación del desempeño, los indicadores establecidos en los planes estratégicos y operativos deben aplicarse como puntos de referencia.

(...)
4. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

4.1. Funciones y características de la información
La información es resultado de las actividades operativas, financieras y de control provenientes del interior o exterior de la entidad. Debe transmitir una situación existente en un determinado momento reuniendo las características de confiabilidad, oportunidad y utilidad con la finalidad que el usuario disponga de elementos esenciales en la ejecución de sus tareas operativas o de gestión.

Comentarios:

01 La información debe ser fidedigna con los hechos que describe. En este sentido, para que la información resulte representativa debe satisfacer requisitos de oportunidad, accesibilidad, integridad, precisión, certidumbre, racionalidad, actualización y objetividad.

Órgano de Control Institucional — Jefe - OCI — ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional — Supervisor — ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional — Jefe de Comisión — ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional — Abogado — ZONA REGISTRAL N° IX

(...)

4.3. Calidad y suficiencia de la información

El titular o funcionario designado debe asegurar la confiabilidad, calidad, suficiencia, pertinencia y oportunidad de la información que se genere y comunique. Para ello se debe diseñar, evaluar e implementar mecanismos necesarios que aseguren las características con las que debe contar toda información útil como parte del sistema de control interno.

Comentarios:

01 La información es fundamental para la toma de decisiones como parte de la administración de cualquier entidad. Por esa razón, en el sistema de información se debe considerar mecanismos y procedimientos coherentes que aseguren que la información procesada presente un alto grado de calidad. (...).

4.4. Sistemas de información

Los sistemas de información diseñados e implementados por la entidad constituyen un instrumento para el establecimiento de las estrategias organizacionales y, por ende, para el logro de los objetivos y las metas. Por ello deberá ajustarse a las características, necesidades y naturaleza de la entidad. De este modo, el sistema de información provee la información como insumo para la toma de decisiones, facilitando y garantizando la transparencia en la rendición de cuentas.

Comentarios:

(...)

03 Los sistemas de información deben estar orientados a integrar las operaciones de la entidad, de preferencia y dependiendo del caso en tiempo real. (...)."

Los hechos señalados podrían limitar la revisión del cumplimiento de plazos, generando además riesgo de afectar la calidad del servicio que debe brindar la Zona Registral N° IX.

La situación se origina debido a que el sistema no cuenta con un mecanismo que genere automáticamente la fecha de emisión en el cuerpo del asiento o esquela, ni de una funcionalidad que advierta al registrador la necesidad de verificar y actualizar dicha información antes de proceder con la firma electrónica.

2.3 AUSENCIA DE MECANISMOS DE CONTROL Y SUPERVISIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS PREFERENTES DE CALIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES DICTADAS POR EL PODER JUDICIAL, LO QUE GENERA EL RIESGO DE AFECTAR LA OPORTUNIDAD DEL SERVICIO REGISTRAL Y LA EFICACIA DE LAS MEDIDAS JUDICIALES.

La Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN, aprobada mediante Resolución N° 069-2014-SUNARP/SN de 31 de marzo de 2014, establece en su numeral 6.1 que las medidas cautelares dictadas en el marco del Decreto Legislativo N° 1104 y la Ley N° 27379 se calificarán dentro de los tres (3) primeros días de su presentación, contados conforme al artículo 4° del TUO del RGRP, bajo responsabilidad.

Posteriormente, entró en vigencia el Decreto Legislativo N° 1373 "Decreto Legislativo sobre extinción de dominio"[9] y su reglamento[10], normativa que regula el proceso de extinción de dominio, cuya finalidad es trasladar al Estado Peruano la titularidad de los bienes que tengan relación o se deriven de actividades ilícitas. Entre las medidas cautelares que reconoce esta

[9] Emitido el 3 de agosto de 2018 y publicado el 4 de agosto de 2018
[10] Aprobado con Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019, publicado el 1 de febrero de 2019.

normativa se encuentran la inhibición y la **incautación**, reguladas en el artículo 22° del reglamento.

En ese sentido, la Primera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 001-2021-JUS extendió expresamente la vigencia de la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN a los actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1373 y su Reglamento, en todo lo que resulte aplicable[11].

Asimismo, la Resolución N° 166-2023-SUNARP/SN de 16 de octubre de 2023 consolidó los plazos preferentes de calificación registral, confirmando que el plazo para la calificación e de medidas cautelares de incautación en el Registro de Predios es de tres (3) días hábiles contados desde su presentación; además, dicha resolución también señala el plazo para la calificación e de medidas cautelares anotación de embargo y anotación de demanda en el Registro de Predios es de setenta y dos (72) horas desde su presentación.

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[12] y a la información contenida en el SIR-SUNARP, se identificaron tres (3) títulos presentados para la inscripción de medidas cautelares de incautación ordenadas judicialmente y sujetos al plazo preferente antes señalado, que fueron inscritos con una demora de hasta veinticuatro (24) días hábiles, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 3
Detalle de las demoras advertidas en la inscripción de títulos revisados

N°	Año	Título N°	Acto Solicitado	Fecha de presentación	Fecha de inscripción	Plazo preferente (días hábiles)	Tiempo transcurrido en días hábiles
1	2024	02415768	Incautación	20/08/2024	10/09/2024	3	12
2	2024	00302156	Incautación	31/01/2024	15/03/2024	3	24
3	2024	02728358	Incautación	18/09/2024	18/10/2024	3	11

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP
Elaboración: Comisión de Control

Por otro lado, se identificaron veinticinco (25) títulos presentados para la inscripción de medidas cautelares de anotación de demanda y anotación de embargo, sujetos al plazo preferente de setenta y dos (72) horas, que fueron calificados y observados con una demora de hasta dieciocho (18) días hábiles, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 4
Detalle de las demoras advertidas en la calificación de títulos revisados

N°	Año	N° de Título	Acto Solicitado	Fecha de Presentación	Fecha de Esquela de Observación	Plazo preferente	Días hábiles transcurridos desde presentación hasta observación
1	2024	264951	Anotación de Demanda	26/01/2024	15/02/2024	72 horas	**14**
2	2024	841344	Anotación de Demanda	18/03/2024	25/03/2024	72 horas	**5**
3	2024	1629962	Anotación de Demanda	03/06/2024	10/06/2024	72 horas	**4**
4	2024	42537	Anotación de Demanda	05/01/2024	30/01/2024	72 horas	**17**

[11] *"La Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 69-2014-SUNARP-SN, que aprueba la Directiva que Regula la Inscripción de Medidas Cautelares, Cambio de Titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su Reglamento y la Ley N° 27379, mantendrá sus efectos y vigencia en lo que sea aplicable al presente decreto supremo y a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1373 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2019-JUS".*
[12] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

N°	Año	N° de Título	Acto Solicitado	Fecha de Presentación	Fecha de Esquela de Observación	Plazo preferente	Días hábiles transcurridos desde presentación hasta observación
5	2024	97297	Anotación de Demanda	11/01/2024	25/01/2024	72 horas	**10**
6	2024	117475	Anotación de Demanda	12/01/2024	23/01/2024	72 horas	**7**
7	2024	1312979	Anotación de Demanda	03/05/2024	13/05/2024	72 horas	**6**
8	2024	1531878	Anotación de Demanda	24/05/2024	18/06/2024	72 horas	**16**
9	2024	3029847	Anotación de Demanda	17/10/2024	24/10/2024	72 horas	**5**
10	2024	3388694	Anotación de Demanda	21/11/2024	28/11/2024	72 horas	**5**
11	2024	3554491	Anotación de Demanda	10/12/2024	16/12/2024	72 horas	**4**
12	2024	995347	Anotación de Embargo	03/04/2024	15/04/2024	72 horas	**8**
13	2024	64907	Anotación de Embargo	09/01/2024	30/01/2024	72 horas	**15**
14	2024	310864	Anotación de Embargo	31/01/2024	08/02/2024	72 horas	**6**
15	2024	679343	Anotación de Embargo	04/03/2024	11/03/2024	72 horas	**5**
16	2024	772889	Anotación de Embargo	12/03/2024	20/03/2024	72 horas	**6**
17	2024	802714	Anotación de Embargo	14/03/2024	25/03/2024	72 horas	**7**
18	2024	900039	Anotación de Embargo	22/03/2024	26/03/2024	72 horas	**2**
19	2024	1448813	Anotación de Embargo	16/05/2024	12/06/2024	72 horas	**18**
20	2024	1284461	Anotación de Embargo	30/04/2024	07/05/2024	72 horas	**4**
21	2024	1682765	Anotación de Embargo	10/06/2024	17/06/2024	72 horas	**5**
22	2024	1461896	Anotación de Embargo	17/05/2024	14/08/2024	72 horas	**4**
23	2024	1463558	Anotación de Embargo	17/05/2024	27/05/2024	72 horas	**7**
24	2024	1478025	Anotación de Embargo	20/05/2024	31/05/2024	72 horas	**9**
25	2024	1536779	Anotación de Embargo	24/05/2024	03/06/2024	72 horas	**6**

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP
Elaboración: Comisión de Control

Lo señalado evidencia la ausencia de controles y supervisión efectivos para asegurar el cumplimiento de los plazos preferentes aplicables a las medidas cautelares ordenadas por el Poder Judicial, a pesar de que su inscripción oportuna reviste especial importancia dada su vinculación con procesos judiciales.

Al respecto, el SIR-SUNARP no genera alertas automáticas que adviertan al registrador ni a la coordinación sobre el vencimiento inminente del plazo preferente de tres (3) días hábiles o setenta y dos (72) horas, lo que determina que su seguimiento dependa exclusivamente de la verificación manual, expuesta a omisiones ante la carga laboral existente. A ello se suma que la demora previa generada por el pase registral[13] redujo el tiempo disponible para la calificación sin que se activara mecanismo alguno que priorizara la atención de estos títulos.

La normativa aplicable es la siguiente:

- **Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG**, publicada el 3 de noviembre de 2006.

  "(...)
  Capítulo III. Normas Generales de Control Interno

[13] Detallada en el numeral 2.1 del presente informe.

4. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

(...)

3.6. Evaluación de desempeño

Se debe efectuar una evaluación permanente de la gestión tomando como base regular los planes organizacionales y las disposiciones normativas vigentes, para prevenir y corregir cualquier eventual deficiencia o irregularidad que afecte los principios de eficiencia, eficacia, economía y legalidad aplicables.

Comentarios:

01 La administración, independientemente del nivel jerárquico o funcional, debe vigilar y evaluar la ejecución de los procesos, actividades, tareas y operaciones, asegurándose que se observen los requisitos aplicables (jurídicos, técnicos y administrativos; de origen interno y externo) para prevenir o corregir desviaciones. Durante la evaluación del desempeño, los indicadores establecidos en los planes estratégicos y operativos deben aplicarse como puntos de referencia.

(...)

3.9. Revisión de procesos, actividades y tareas

Los procesos, actividades y tareas deben ser periódicamente revisados para asegurar que cumplen con los reglamentos, políticas, procedimientos vigentes y demás requisitos. Este tipo de revisión en una entidad debe ser claramente distinguido del seguimiento del control interno.

Comentarios:
01 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben proporcionar seguridad de que éstos se estén desarrollando de acuerdo con lo establecido en los reglamentos, políticas y procedimientos, así como asegurar la calidad de los productos y servicios entregados por las entidades. Caso contrario se debe detectar y corregir oportunamente cualquier desviación con respecto a lo planeado.
02 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben brindar la oportunidad de realizar propuestas de mejora en éstos con la finalidad de obtener una mayor eficacia y eficiencia, y así contribuir a la mejora continua en la entidad."

La situación expuesta genera riesgo de afectar la oportunidad del servicio registral y la eficacia de las medidas judiciales dispuestas.

Los hechos comentados, se originaron debido a que la subunidad de registros de propiedad inmueble, no gestionó ante la unidad de la tecnología de la información la inclusión de alertas automáticas en el SIR-SUNARP u en otro mecanismo formal que hubiese permitido prevenir, detectar o corregir dichas situaciones.

2.4 DEFICIENCIAS EN EL REGISTRO DE INFORMACIÓN DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE RECEPCIÓN DE PARTES JUDICIALES FÍSICOS, GENERAN EL RIESGO DE AFECTAR LA CALIDAD DEL SERVICIO REGISTRAL, LA CONFIABILIDAD DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA Y LA IMAGEN DE LA ENTIDAD.

Mediante memorando N° 01063-2026-SUNARP/ZRIX/UTI de 15 de mayo de 2026, la Unidad de Tecnologías de la Información de la Zona Registral N° IX informó a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes que, respecto de los títulos presentados físicamente al Registro de Propiedad Inmueble

durante el período 2024, se identificaron veintiséis (26) títulos que registraron errores en el nombre del presentante en el SIR-SUNARP y que requirieron su actualización, conforme se detalla a continuación:

Cuadro N° 5
Títulos que registraron errores y requirieron su actualización en el SIR-SUNARP

N°	Año	N° Título	Fecha de Presentación	Año	Hoja de Presentación
1	2024	2836716	27/09/2024	2024	36640894
2	2024	1040381	08/04/2024	2024	50689902
3	2024	2001066	09/07/2024	2024	50937387
4	2024	2494453	27/08/2024	2024	51342564
5	2024	2932798	09/10/2024	2024	51666372
6	2024	3504056	03/12/2024	2024	51795729
7	2024	2330096	12/08/2024	2024	51914647
8	2024	1531484	24/05/2024	2024	51931650
9	2024	1546244	27/05/2024	2024	51931849
10	2024	3463213	28/11/2024	2024	51953220
11	2024	3370582	20/11/2024	2024	51954859
12	2024	1952197	04/07/2024	2024	52018962
13	2024	2118993	19/07/2024	2024	52036643
14	2024	482843	16/02/2024	2024	52113078
15	2024	501969	19/02/2024	2024	52128337
16	2024	1356598	08/05/2024	2024	52153868
17	2024	1431787	15/05/2024	2024	52172014
18	2024	1289285	30/04/2024	2024	52269545
19	2024	2866888	01/10/2024	2024	52374002
20	2024	2611826	06/09/2024	2024	52379040
21	2024	1074128	10/04/2024	2024	52400849
22	2024	2809248	25/09/2024	2024	52688471
23	2024	1764093	17/06/2024	2024	52694628
24	2024	3231371	06/11/2024	2024	52723897
25	2024	2409343	19/08/2024	2024	52729739
26	2024	2028770	11/07/2024	2024	N4932402

Fuente: Memorando N° 01063-2026-SUNARP/ZRIX/UTI de 15 de mayo de 2026.
Elaboración: Comisión de Control

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

Lo expuesto evidencia la existencia de deficiencias en el registro de información durante el procedimiento de recepción de partes judiciales físicos, que requieren ser reforzadas con acciones de capacitación dirigidas al personal que interviene en dicho procedimiento.

De la evaluación efectuada a la información y documentación recopilada por la Comisión Auditora y la proporcionada por la Unidad de Recursos Humanos y el Registro de Propiedad Inmueble, se advierte que la entidad no programó ni ejecutó capacitaciones específicas sobre inscripción de partes judiciales dirigidas al personal que interviene en dicho proceso, situación que genera el riesgo de incurrir en interpretaciones incorrectas de la normativa, errores en el registro y su tramitación, así como la ocurrencia de reprocesos, que se detalla a continuación:

En el marco de las visitas realizadas por la Comisión Auditora a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble y las instalaciones de la sede Zona Registral N° IX, se advirtió que el personal que interviene en las actividades de orientación, preliquidación, caja, digitación, digitalización y calificación, en su mayoría manifestó que no fueron capacitados sobre inscripción de partes judiciales, mientras los que afirmaron haberla recibido, indicaron que ésta se realizó al momento de su ingreso a la entidad. Lo señalado evidencia la ausencia de un programa de capacitación y/o actualización sobre el tema, generando un riesgo alto que se produzcan errores en la orientación al ciudadano, en la verificación de requisitos y en la interpretación de la normativa sobre el cómputo de sus plazos y los precedentes de observancia obligatoria sobre los supuestos en los que puede realizarse observaciones.

Al respecto, el artículo 10° de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, establece que la capacitación tiene por finalidad mejorar el desempeño de los servidores civiles y fortalecer sus capacidades para brindar servicios de calidad a los ciudadanos, constituyendo una estrategia fundamental para el logro de los objetivos institucionales. Por su parte, los artículos 9° y 10° del Reglamento General de la referida Ley[14], señalan que la capacitación debe orientarse a cerrar las brechas identificadas en los servidores civiles, fortaleciendo sus competencias para contribuir a la mejora de la calidad de los servicios y al cumplimiento de los objetivos institucionales, siendo las Oficinas de Recursos Humanos las responsables de conducir el proceso de capacitación.

En mérito a lo señalado, la Comisión Auditora verificó los planes de capacitación de la Zona Registral N° IX correspondientes al periodo 2024 a 2025[15]; respecto de los cuales, con oficio N° 02363-2025-SUNARP/ZRIX/URH e informe N° 00233-2025-SUNARP/ZRIX/URH/CAP, ambos de fecha 6 de noviembre de 2025, la Unidad de Recursos Humanos señaló que la Zona Registral N° IX cuenta con un Plan de Desarrollo de Personas (PDP) para todo su personal, e informó que el PDP 2024 fue aprobado mediante la Resolución Jefatural N° 00106-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de 23 de febrero de 2024 y que el PDP 2025 fue objeto de modificación, mediante la Resolución de Gerencia General N° 00190-2025-SUNARP/GG de 22 de octubre de 2025. Asimismo, remitió el reporte de matriz de ejecución del PDP 2024 y el reporte de seguimiento[16] del PDP 2025. De la verificación realizada a los referidos Planes de Desarrollo de Personas, se advierte que no se incluyó ninguna capacitación sobre partes judiciales.

Por otro lado, se solicitó[17] a la Unidad de Recursos Humanos que informe si durante al periodo 2024 a 2025 se brindaron capacitación vinculadas a la inscripción de partes registrales y si la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, solicitó capacitaciones sobre inscripción de partes registrales.

En respuesta, con oficio N° 01222-2026-SUNARP/ZRIX/URH de fecha 10 de junio de 2026 la Unidad de Recursos Humanos informó que durante los citados años la Zona Registral N° IX ejecutó en el Plan de Desarrollo de Personas, diversas acciones de capacitación vinculadas a la función registral, precisando que si bien las acciones de capacitación no estuvieron denominadas como "inscripción de partes registrales", se abordaron aspectos normativos, procedimentales y criterios de calificación relacionados con la inscripción de títulos y actos registrales en los Registros Públicos, respecto a la inscripción de partes registrales. Además, incluyó el siguiente listado de capacitaciones:

[14] Aprobado por el Decreto Supremo N° 040-2014-PCM y sus modificatorias.
[15] Proporcionados con oficio N° 00016-2025-SUNARP-ZRIX-OCI-AC de 3 de noviembre de 2025.
[16] Al 5 de noviembre de 2025.
[17] Mediante oficio N° 54-2026-SUNARP-ZRIX-OCI-AC de 5 de junio de 2026

Cuadro N° 6
Listado de capacitaciones brindadas por la Zona Registral N° IX

N°	Año	N° PDP	Nombre Curso	Fecha Inicio	Fecha De Termino	Horas	Cantidad de Participantes
1	2024	14	La Inhibición en el Procedimiento Registral	27/05/2024	13/06/2024	9	54
2	2024	19	Prescripción Adquisitiva en el Perú 2024	20/09/2024	2/10/2024	6	4
3	2024	57	Decreto Legislativo 1427 Extinción de las Sociedades Prolongada Inactividad	25/11/2024	26/11/2024	2	20
4	2024	63	Inscripción En Laudos Arbitrales	10/12/2024	10/12/2024	2	39
5	2024	72	Actualización del TUO del RGRP	9/04/2024	16/04/2024	5	269
6	2025	33	Inhibición Registral	1/08/2025	18/08/2025	9	6
7	2025	47	Extinción de Mandatos o Poderes por Fallecimiento	13/05/2025	23/05/2025	4	29
8	2025	48	Caducidad Conforme a la Ley N° 26639	25/03/2025	31/03/2025	5	7
9	2025	53	Procedimiento de Inscripción en los Registros Públicos	1/06/2025	12/06/2025	5	55
10	2025	56	Actualización del TUO del RGRP	8/07/2025	21/07/2025	6	130

Fuente: Oficio N° 01222-2026-SUNARP/ZRIX/URH de fecha 10 de junio de 2026.
Elaboración: Comisión de Control.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

De igual modo, adjuntó como sustento, el sílabo y el material de estudio y el acta de notas con la relación de participantes. Finalmente, precisó que la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble identificó y solicitó acciones de capacitación relacionadas con la inscripción, calificación y procedimientos registrales.

No obstante, de la verificación efectuada al material de las referidas capacitaciones, no se advierte que se haya desarrollado temas vinculados a partes judiciales regulados en la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", ni a los plazos preferentes establecidos en la Directiva N° 01-2014-SUNARP/SN y en la Resolución N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada por la Resolución N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y consolidada por la Resolución N° 166-2023-SUNARP/SN de 16 de octubre de 2023, o respecto a los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobado en el I y V Pleno del Tribunal Registral de 14 de septiembre de 2002 y 6 de septiembre de 2003, referidos a la calificación de mandatos judiciales.

Según lo señalado, durante el periodo 2024 a 2025, la entidad solo impartió tres (3) capacitaciones que tocaron temas vinculados a la inscripción de partes judiciales:

- "Reglamento General de los Registros Públicos", dictada en abril de 2024, que incluyó temas como "Nueva regla: para ingresar documentos judiciales adjunto a título SID Notarial" y "Precisión sobre la diferencia existente entre la fecha de "presentación" del título y la fecha de "generación del asiento de presentación" a efectos del cómputo de los plazos registrales", pero no se incluye el contenido desarrollado en dichos temas.

- "Tratamiento Normativo de la Inhibición Registral Considerando la Ley de Procedimiento Administrativo y la Ley Orgánica Del Poder Judicial", que incluyó el tema "Alcances de la Calificación Registral", donde se tocó en una (1) lamina el tema "Calificación de Resoluciones

Judiciales"; sin embargo, el material de dicho curso indica únicamente que se debe calificar de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, ya que no se puede hacer observaciones a un juez, se observa que se piden aclaraciones.

- "Actualización del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos", dictada en julio de 2025, incluyó, en el módulo de Principios Registrales, los temas: (i) **Calificación de resoluciones judiciales**, que desarrolla el marco normativo del artículo 2011 del Código Civil (modificado por la Ley N° 31309) y los tres aspectos calificables: competencia del órgano jurisdiccional, formalidades extrínsecas y obstáculos registrales, concluyendo que se enerva la calificación registral de la legalidad cuando se trata de parte judicial que ordena la inscripción; y (ii) **Calificación de mandatos judiciales**, que precisa que dicha calificación está restringida, al no poder el registrador calificar la validez, eficacia ni los fundamentos del mandato judicial. Asimismo, en el módulo de Extinción y Caducidad de Anotaciones Preventivas, incluyó el tema **Anotaciones preventivas por medidas cautelares**, que desarrolla los supuestos del artículo 65 del RGRP, listando expresamente las medidas cautelares inscribibles: anotación de demanda, embargo en forma de inscripción, medida innovativa y de no innovar; así como la Resolución N° 1919-2014-SUNARP-TR-L, que establece que para efectos de anotar un embargo el registrador deberá determinar si la solicitud de anotación es compatible con el derecho inscrito.

Sin embargo, dichos cursos no hacen referencia alguna a los plazos preferentes, el inicio de su cómputo o respecto a los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobados en el I y V Pleno del Tribunal Registral de 14 de septiembre de 2002 y 6 de septiembre de 2003, respectivamente, referidos a la calificación de mandatos judiciales, ni al inicio del cómputo del plazo preferente establecido en dichas normas, aspectos cuyo desconocimiento genera el riesgo de que los servidores incurran en errores al calificar partes judiciales e incumplan los plazos preferentes aplicables a su tramitación.

Por lo tanto, de lo expuesto en los párrafos precedentes, se ha determinado que la entidad no programó ni ejecutó capacitaciones sobre inscripción de partes judiciales para el personal que participa en las diferentes actividades de dicho proceso.

La normativa de control interno aplicable a las situaciones descritas es la siguiente:

- **Normas de Control Interno** aprobadas con Resolución de Contraloría N° 320-2006-CG, vigente desde el 30 de noviembre de 2006, que establece:

"(...)
1. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE EL AMBIENTE DE CONTROL
(...)
NORMAS BÁSICAS PARA EL AMBIENTE DE CONTROL
(...)
1.5. Administración de los recursos humanos

Es necesario que el titular o funcionario designado establezca políticas y procedimientos necesarios para asegurar una apropiada planificación y administración de los recursos humanos de la entidad, de manera que se garantice el desarrollo profesional y asegure la transparencia, eficacia y vocación de servicio a la comunidad.

Comentarios:

01 La eficacia del funcionamiento de los sistemas de control interno radica en el elemento

humano. De allí la importancia del desempeño de cada uno de los miembros de la entidad y de cuán claro comprendan su rol en el cumplimiento de los objetivos (…).

02 El titular o funcionario designado debe definir políticas y procedimientos adecuados que garanticen la correcta selección, inducción y desarrollo del personal (…)
En el desarrollo de personal se debe considerar la creación de condiciones laborales adecuadas, la promoción de actividades de capacitación y formación que permitan al personal aumentar y perfeccionar sus capacidades y habilidades (…)
(…)

2. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE EL AMBIENTE DE CONTROL
(…)
NORMAS BÁSICAS PARA LA EVALUACION DE RIESGOS
(...)
2.1. Planeamiento de la administración de riesgos

Es el proceso de desarrollar y documentar una estrategia clara, organizada e interactiva para identificar y valorar los riesgos que puedan impactar en una entidad impidiendo el logro de los objetivos. Se deben desarrollar planes, métodos de respuesta y monitoreo de cambios, así como un programa para la obtención de los recursos necesarios para definir acciones en respuesta a riesgos.

Comentarios:

01 Un evento es un incidente o acontecimiento derivado de fuentes internas o externas que afecta a la implementación de la estrategia o la consecución de objetivos. Los eventos pueden tener un impacto positivo, negativo o de ambos tipos a la vez. Cuando el impacto es positivo se le conoce como oportunidad, en tanto que si es negativo se le conoce como riesgo.

02 El riesgo se define como la posibilidad de que un evento ocurra y afecte de manera adversa el logro de los objetivos de la entidad, impidiendo la creación de valor o erosionando el valor existente. El riesgo combina la probabilidad de que ocurra un evento negativo con cuánto daño causaría (impacto).

03 El planeamiento de la administración de riesgos es un proceso continuo. Incluye actividades de identificación, análisis o valoración, manejo o respuesta y monitoreo y documentación de los riesgos.
(…)

3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL
(…)
NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL
(...)
3.9. Revisión de procesos, actividades y tareas

Los procesos, actividades y tareas deben ser periódicamente revisados para asegurar que cumplen con los reglamentos, políticas, procedimientos vigentes y demás requisitos. Este tipo de revisión en una entidad debe ser claramente distinguido del seguimiento del control interno.

Comentarios:

01 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben proporcionar seguridad de que éstos se estén desarrollando de acuerdo con lo establecido en los reglamentos, políticas y procedimientos, así como asegurar la calidad de los productos y servicios entregados por las entidades. Caso contrario se debe detectar y corregir oportunamente cualquier desviación con respecto a lo planeado.

02 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben brindar la oportunidad de realizar propuestas de mejora en éstos con la finalidad de obtener una mayor eficacia y eficiencia, y así contribuir a la mejora continua en la entidad.
(...)"

Los hechos advertidos generan el riesgo de afectar la calidad del servicio registral, la confiabilidad de la información y la imagen de la entidad.

La situación descrita se origina debido a que la entidad no programó ni ejecutó capacitaciones sobre inscripción de partes judiciales para el personal que participa en las diferentes actividades del citado procedimiento.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

III. OBSERVACIONES

1. REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA INCUMPLIÓ CON LOS PLAZOS DE CALIFICACIÓN Y EMITIÓ ESQUELAS DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO DE MANDATOS JUDICIALES DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON LOS TÍTULOS, LO QUE OCASIONÓ RETRASOS EN LA INSCRIPCIÓN AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD.

De la verificación muestral efectuada a los partes judiciales presentados durante el período 2024, se identificaron tres (3) títulos correspondientes a solicitudes de inscripción de medidas cautelares de inhibición y anotación de demanda, en los que la registradora pública a cargo de su calificación, emitió esquelas de observación solicitando aclaración al órgano jurisdiccional sobre aspectos que ya habían sido objeto de evaluación por el juez al momento de emitir las resoluciones que ordenan la inscripción o admiten la demanda. Además, en algunos casos, realizó la calificación del título o del reingreso, fuera del plazo establecido, lo que retrasó innecesariamente la ejecución del mandato judicial, afectando la eficacia de las medidas cautelares ordenadas, así como el servicio oportuno y predictible que la entidad está llamada a brindar a la ciudadanía.

Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1373 - "Decreto Legislativo sobre extinción de dominio" de 3 de agosto de 2018, su reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP), aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral publicado el 20 de octubre de 2003, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral de 14 de septiembre de 2002, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN - "Directiva que regula la inscripción de medidas cautelares, cambio de titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su reglamento y la Ley N° 27379" y el TUO de la Ley Orgánica del Poder

Judicial; al calificar fuera del plazo establecido, observar sin fundamento un mandato judicial, afectando el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadanía.

Las situaciones expuestas, se originaron por el accionar negligente de la registradora pública, al calificar fuera del plazo preferente establecido por la normatividad vigente y al emitir esquelas de observaciones sin sustento legal, respecto a la inscripción de mandatos judiciales, a pesar que los hechos descritos en las citadas esquelas, se encontraban aclaradas en los documentos presentados con los respectivos títulos.

Los hechos expuestos se detallan a continuación:

a) Respecto al Título N° 2024-3200426 – Inscripción de Inhibición

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[18], se advirtió que con **Oficio N° 83-2024-1JEED/PJ/02 de 24 de octubre de 2024** (**Apéndice N° 4**), suscrito por el Juez Titular del Juzgado Especializado en Extinción de Dominio con Sede en Lima, fue presentado a través de Trámite Documentario de la Zona Registral N° IX el 30 de octubre de 2024 a las 10:48 horas y registrado con Hoja de Trámite N° E-01-2024-116147 de la misma fecha. Mediante el referido documento, el juez solicita al Registro de Propiedad Inmueble, la inscripción de la medida cautelar de INHIBICIÓN en el inmueble inscrito en la Partida N° 12355142 y que se informe a la judicatura su efectivización en el más breve término, para lo cual, presenta la siguiente documentación:

- **Copia certificada del Requerimiento de la medida cautelar de inhibición** de 18 de octubre de 2024, formulado por la Primera Fiscalía Provincial Transitoria de Extinción de Dominio de Lima, respecto de, entre otro, el inmueble ubicado en [redacted] inscrito en la Partida N° 12355142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a nombre de [redacted] El numeral 28 del referido requerimiento, precisa que *"(...) de la revisión de las partidas registrales de los dos bienes patrimoniales objeto de investigación se advierte peligro en la demora en tanto que, respecto al inmueble sito en* [redacted] *a, si bien este registra en el asiento D00002 una orden de inhibición para disponer o gravar bienes emitida por el 33 Juzgado Penal de Lima que data del 18 de enero de 2018, esta tiene el término de 90 días, no apreciándose alguna renovación judicial inscrita en la partida, por lo que la medida cautelar penal* ***ya no tendría vigencia****, estando la titular habilitada para disponer sobre dicho bien inmueble (...)".* Énfasis agregado.

- **Copia certificada de la Resolución N° DOS de 24 de octubre de 2024 - Auto de Medida Cautelar de Inhibición** emitido por el Juzgado Especializado en Extinción de Dominio en el expediente N° 00083-2024-1-541-JR-ED-01, con el cual se declara FUNDADO el requerimiento de medida cautelar de orden de inhibición formulado por la Primera Fiscalía Provincial Transitoria de Extinción de Dominio de Lima y en consecuencia ordenó la INHIBICIÓN DE DISPOSICIÓN sobre el inmueble ubicado en [redacted] inscrito en la Partida N° 12355142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a nombre de [redacted] Asimismo, dispone que se cursen los partes judiciales a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP), a fin de que se inscriba la medida cautelar ordenada con fines de extinción de dominio.

El 31 de octubre de 2024 a las 08:50 horas, la referida solicitud y sus anexos fueron derivados

[18] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026 (**Apéndice N° 3**).

a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes (como consta en el sello de recepción obrante en la Hoja de Trámite N°E-01-2024-116147), a fin de que sea ingresado como título al Sistema de Información Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SIR-SUNARP), tal como se aprecia en la siguiente imagen.

Imagen N° 13



sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

TRÁMITE DOCUMENTARIO
HOJA DE TRÁMITE

E-01-2024-116147
Pág 1 de 1
Fecha registro: 30/10/2024 10:48

ZONA REGISTRAL N° IX - OFICINA REGISTRAL LIMA
ZONA REGISTRAL N° IX - SCHUMPITAZ

REMITENTE: JUZGADO ESPECIALIZADO DE EXT. DE DOMINIO
INSTITUCIÓN:
PRESENTANTE: JUZGADO ESPECIALIZADO DE EXT. DE DOMINIO
ORIGEN: TRAMITE DOCUMENTARIO EXTERNO - MINCA

DOCUMENTO: 83-2024 Folios: 0

ASUNTO: SOLICITA INSCRIPCION

Fecha documento: 30/10/2024 10:48

Para entregar a:	Indicaciones	Fecha	Firma
ZRIX-SDMP-JEFE		30/10/2024 11:01:26	

Indicaciones

01.- Conocimiento	07.- Opinión	13.- Transcribir	19.- Para firma	25.- Consolidar
02.- Coordinación con	08.- Solicitar información	14.- Para V°B°	20.- Otros	26.- Difusión
03.- Devolver al remitente	09.- Urgente	15.- Anexar antecedentes	21.- Para revisión	27.- Agendar
04.- Atención	10.- Archivo	16.- Informar en directorio	22.- Seguimiento	
05.- Preparar respuesta	11.- Liquidación	17.- Notificar al interesado	23.- Distribuir a:	
06.- Estudio e informe	12.- Proyectar resolución	18.- Para trámite	24.- Con copia a:	

Observaciones:

Recepcionado por:

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
SUBUNIDAD DE DIARIO Y MESA DE PARTES
31 OCT. 2024
RECIBIDO
8:50

PROVEIDO
Pase a: Emily Llanos
Urgente ( ) Fecha: 31 OCT. 2024
(x) Atención ( ) Proyectar Respuesta
( ) Informar ( ) Conocimiento y Fines
( ) Otros

Fuente: Título N° 2024-3200426

Según el SIR-SUNARP, el 4 de noviembre de 2024 a las 14:19 horas, la señora Yanina Roller Rodríguez, jefa la Subunidad de Diario y Mesa de Partes generó el título N° 2024-3200426 (**Apéndice N° 4**), con el cual se ingresó la solicitud al referido sistema, siendo asignado en esa misma fecha a las 17:16 horas a la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, registradora pública de la sección 75° del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, tal como se aprecia en la siguiente imagen.

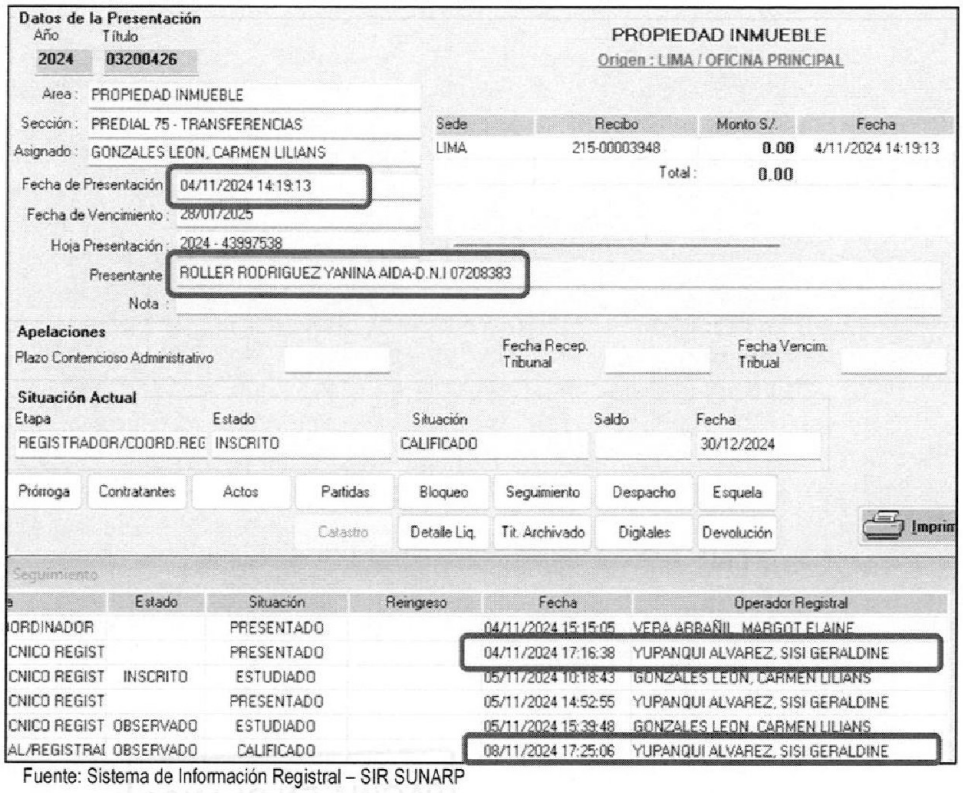
Imagen N° 14

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX


Datos de la Presentación
Año: 2024 Título: 03200426
PROPIEDAD INMUEBLE
Origen : LIMA / OFICINA PRINCIPAL
Area : PROPIEDAD INMUEBLE
Sección : PREDIAL 75 - TRANSFERENCIAS
Asignado : GONZALES LEON, CARMEN LILIANS
Fecha de Presentación: 04/11/2024 14:19:13
Fecha de Vencimiento : 28/01/2025
Hoja Presentación : 2024 - 43997538
Presentante: ROLLER RODRIGUEZ YANINA AIDA-D.N.I 07208383
Nota :
Sede | Recibo | Monto S/. | Fecha
LIMA | 215-00003948 | 0.00 | 4/11/2024 14:19:13
Total : 0.00
Apelaciones
Plazo Contencioso Administrativo
Fecha Recep. Tribunal
Fecha Vencim. Tribual
Situación Actual
Etapa: REGISTRADOR/COORD.REG | Estado: INSCRITO | Situación: CALIFICADO | Saldo: | Fecha: 30/12/2024
Prórroga | Contratantes | Actos | Partidas | Bloqueo | Seguimiento | Despacho | Esquela
Catastro | Detalle Liq. | Tit. Archivado | Digitales | Devolución | Imprim
Seguimiento
Estado | Situación | Reingreso | Fecha | Operador Registral
ORDINADOR | PRESENTADO | 04/11/2024 15:15:05 | VERA ARBAÑIL, MARGOT ELAINE
CNICO REGIST | PRESENTADO | 04/11/2024 17:16:38 | YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE
CNICO REGIST | INSCRITO | ESTUDIADO | 05/11/2024 10:18:43 | GONZALES LEON, CARMEN LILIANS
CNICO REGIST | PRESENTADO | 05/11/2024 14:52:55 | YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE
CNICO REGIST | OBSERVADO | ESTUDIADO | 05/11/2024 15:39:48 | GONZALES LEON, CARMEN LILIANS
AL/REGISTRAI | OBSERVADO | CALIFICADO | 08/11/2024 17:25:06 | YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

Plazo de calificación

En el SIR de la SUNARP se verificó además que, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, tuvo asignado el título N° 2024-3200426 desde el 4 al 8 de noviembre de 2024, esto es, por cinco (5) días hábiles; asimismo, a pesar que el plazo para su atención vencía el 5 de noviembre de 2024 (al haber ingresado el 30 de octubre de 2024), emitió esquela de observación recién el 8 de noviembre de 2024, con lo cual, no solo se permitió que el plazo venciera, sino que además hubiera una demora de tres (3) días hábiles al plazo establecido en la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN[19], como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 7
Plazo de atención del título N° 2024-3200426

N° de título	Fecha de presentación	Plazo máximo establecido para la calificación registral	Fecha de vencimiento del plazo	Fecha esquela de observación	Días de retraso
2024-3200426	30/10/2024	3	05/11/2024	08/11/2024	3

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR
Elaboración: Comisión de Control.

Esquela de observación

La esquela de observación de 8 de noviembre de 2024, emitida por la registradora pública Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, señala lo siguiente: *"(...) De la revisión de la partida N° 12355142 del Registro de Predios, se advierte que corre inscrita la MEDIDA CAUTELAR DE ORDEN DE INHIBICIÓN PARA DISPONER O GRAVAR BIENES, dictada mediante resolución N° 1 de fecha 18-01-2018 suscrito*

[19] El numeral 6.1 de la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN "Directiva que regula la inscripción de medidas cautelares, cambio de titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su reglamento y la Ley N° 27379"[19], establece que *"(...) las medidas cautelare dictadas en el marco del Decreto Legislativo N° 1104 y la Ley N° 27379, se calificarán dentro de los tres (3) primeros días de su presentación, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, bajo responsabilidad (...)*". Subrayado agregado

por el Juez del 33° Juzgado Especializado en lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima, seguido por la presunta comisión del Delito de Lavado de Activos. Así y más consta inscrito en el asiento D00002 del Registro de Predios; de lo que se pone en su conocimiento para los fines pertinentes por cuanto, en virtud de dicha afectación, ya no se podrá realizar inscripciones posteriores. Sírvase aclarar a través de la resolución judicial respectiva (...)". Subrayado agregado.

Según lo expuesto, el sustento de la observación, fue la existencia de otra medida cautelar de inhibición ordenada el 18 de enero de 2018 e inscrita en el asiento D00002 de la partida N° 12355142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, aspecto que a criterio de la registradora publica, ameritaba aclaración por parte del juez; sin embargo, de la revisión efectuada a los documentos presentados se advirtió que, en el segundo párrafo del fundamento Peligro en la Demora (página N° 3) de la Resolución N° DOS de 24 de octubre de 2024 - Auto de Medida Cautelar de Inhibición y en el numeral 28 del Requerimiento de la medida cautelar de inhibición de 18 de octubre de 2024, ambos contenidos en el título N° 2024-3200426, se dejó plena constancia expresa de la existencia de la referida medida cautelar, precisándose que la misma tenía una vigencia de noventa (90) días y que, al no contar con renovación judicial, **ya no se encontraba vigente**.

Asimismo, se ha verificado que, el asiento D0002 de la partida N° 12355142, señalado como sustento de la esquela de observación, señala de manera textual que la medida cautelar ordenada con resolución N° 1 de fecha 18 de enero de 2018, fue dispuesta hasta por el término de noventa (90) días, tal como se aprecia de la siguiente imagen:

Imagen N° 15

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS
D00002

ORDEN DE INHIBICION PARA DISPONER O GRAVAR BIENES - Mediante Resolución N° 01 de fecha 18/01/2018 suscrito por el Sr. Juez del 33° Juzgado Especializado en lo Penal de Lima de la Corte Superior de Justicia de Lima, Dr. Jesús German Pacheco Diez y Secretario Judicial: Jesús Alejandro Falcón Placencia, "se resuelve **DECLARAR: PROCEDENTE** el **REQUERIMIENRO DE INHIBICION PARA GRAVAR Y DISPONER O GRAVAR BIENES:** hasta por el término de 90 días, de los bienes de los investigados [redacted]

El inmueble ubicado en [redacted]

l artículo 4° de la Ley N° 27379.

Medida que se requiere para los fines de la investigación preliminar seguida contra [redacted]

CURSANDOSE oficio a la SUNARP de Lima y Callao, para la inscripción de la medida ordenada". Oficio N° 336-2018 de fecha 18/01/2018.

El título fue presentado el 24/01/2018 a las 08:20:42 AM horas, bajo el N° 2018-00180044 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00004227-216.-LIMA, 01 de Febrero de 2018.

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

En ese sentido, al no haberse inscrito ninguna ampliación del plazo respecto de la referida medida cautelar que sustenta la observación, resultaba evidente que ésta ya no se encontraba vigente; sin embargo, lo señalado no fue considerado por la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, registradora pública a cargo de la calificación del título N° 2024-3200426, quien no revisó los documentos remitidos por el juez, así como tampoco verificó el contenido completo del asiento D0002 de la partida N° 12355142 y sus antecedentes, mismos que debieron ser evaluados íntegramente por la registradora, lo que vulnera lo establecido en el artículo 31° del

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

TUO del Reglamento de los Registros Públicos[20].

Asimismo, la registradora no consideró que, conforme al artículo 15.4 del Decreto Legislativo N° 1373, el Registrador Público está obligado a inscribir la medida cautelar ordenada por el Juez **bajo responsabilidad** y por el **solo mérito de la resolución judicial**, sin que proceda formular ninguna observación al respecto. El artículo 21.7 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373 reitera esta obligación bajo responsabilidad. Por su parte, el artículo 22° del citado Reglamento define la orden de inhibición como la limitación a la facultad de disponer de los bienes para evitar que el requerido, transfiera o grave los bienes objeto del proceso, tratándose de un acto perfectamente inscribible, por lo que no concurría ningún supuesto habilitante del numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA para emitir la esquela de observación.

Adicionalmente a lo anterior, la registradora pública no tomó en cuenta que, conforme a lo establecido en el numeral 21.4. del artículo 21° del Reglamento del Decreto Legislativo N°1373, Decreto Legislativo de Extinción de Dominio[21], las medidas cautelares dictadas en un **proceso de extinción de dominio**, **prevalecen** sobre cualquier otra medida cautelar dictada en otro proceso, como en el presente caso, pues la medida cautelar sustento de la observación, fue dictada en el marco de un proceso de lavado de activos. Adicionalmente, el artículo 5.8 del Reglamento establece el **principio de prevalencia**, conforme al cual las normas del proceso de extinción de dominio prevalecen sobre cualquier otra disposición, incluyendo el Código Procesal Civil y normas administrativas, lo que refuerza la improcedencia de invocar obstáculos de otros procesos.

Asimismo, al emitir la esquela de observación la registradora pública, no consideró lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA[22], que establece que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto **no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente o cuando existan obstáculos que surja del registro o no se cumpla las formalidad extrínsecas del parte judicial**, supuestos que no se configuraron en el presente caso; asimismo, no aplicó el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral del 5 y 6 de setiembre de 2003 que establece que el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución.

Finalmente, la Quinta Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1373 establece que las medidas cautelares sobre bienes inscribibles dictadas en el proceso de extinción de dominio se inscriben por el solo mérito de la resolución que las ordena y que,

---

[20] TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias.
"Artículo 31
La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar a procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia, respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este reglamento y en las demás normas registrales (...)".

[21] Reglamento del Decreto Legislativo N°1373, Decreto Legislativo de Extinción de Dominio, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019, publicado el 1 de febrero de 2019.
"Artículo 21.- Medidas cautelares
(...) 21.4. Las medidas cautelares decretadas en materia de extinción, prevalecen sobre cualquier otra dictada en otro proceso."

[22] Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", aprobado por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.
"V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
*5.1. **Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales**.-*
El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

aun cuando no exista coincidencia entre el titular registral del bien y el inculpado, se inscribirá dicha medida, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial. Esta disposición refuerza que ningún aspecto relativo a la situación jurídica del bien podía ser invocado como obstáculo para la inscripción del mandato de inhibición.

Según lo señalado anteriormente, no correspondía que la registradora pública emita una esquela de observación solicitando al juez de extinción de dominio presente aclaración respecto a la existencia de otra medida judicial de inhibición dictada en un proceso de lavado de activos, pues la medida cautelar dictada en el **proceso de extinción de dominio**, **prevalece** sobre cualquier otra medida cautelar, además que, como se ha detallado, la medida cautelar que sustenta la observación ya no se encontraba vigente a la presentación del título N° 2024-3200426, generando un retraso innecesario respecto de la inscripción de la medida cautelar de inhibición dictada en el marco de un proceso de extinción de dominio.

Plazo de inscripción

En mérito a la esquela de observación, el 16 de diciembre de 2024 el Juez Titular del Juzgado Especializado en Extinción de Dominio con Sede en Lima presentó a través de Trámite Documentario el Oficio N° 00083-2024-JTEED-SEDE LIMA/SSEED/PJ/03 de 5 de noviembre de 2024 (registrado con Hoja de Trámite N° E-01-2024-134198), en el cual señala lo siguiente: *"(...) proceda a INSCRIBIRSE la medida cautelar de ORDEN DE INHIBICIÓN (...) Lo solicitado urge, en el proceso de extinción de dominio – Decreto Leg. N° 1373 y su Reglamento (...) y, conforme la Resolución N° 02 de fecha 24/10/2024, que resuelve conceder la medida cautelar y para tal efecto se dispone cursar los partes judiciales y en la Resolución N° 03 de fecha 05/12/2024 por la cual se aclara la observación efectuada por la entidad, emitidas en el Expediente N° 00083-2024-1-5401-JR-ED-01, haciéndose presente lo regulado por el artículo 15.4 del Decreto Legislativo N° 1373, bajo responsabilidad de aplicársele las responsabilidades penales y administrativas conforme lo establece el* Artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial (...)". Subrayado agregado.

La copia certificada de la Resolución N° Tres de 5 de diciembre de 2024 emitida en el expediente N° 00083-2024-1-541-JR-ED-01, presentada por el juez, señala que, *"(..) CUARTO: Que, en concordancia con el artículo 21.4 del Reglamento de la citada Ley de extinción de Dominio prescribe "Las medidas cautelares decretadas en materia de extinción, prevalecen sobre cualquier otra dictada en otro proceso". Por consiguiente, teniendo en cuenta la naturaleza real del presente proceso y su autonomía frente a otros, resulta claro que, la solicitud de inscripción de la medida cautelar de inhibición por el proceso de extinción de dominio resulta factible pese a la existente inscripción de otras medidas cautelares (...) se DISPONE: REITERESE EL OFICIO (...) bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de aplicarse las responsabilidades penales y administrativas (...)".*

Al respecto, se ha verificado que, a pesar que el referido documento fue presentado el 16 de diciembre de 2024, el mencionado oficio y sus anexos fueron derivados y asignados a la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, el 19 de diciembre de 2024, quien luego de la calificación y pese al apercibimiento del órgano jurisdiccional, lo tuvo en su carga laboral por tres (3) días e inscribió la medida cautelar de orden de inhibición en el asiento D00005 de la partida N° 12355142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, recién el 30 de diciembre de 2024; con lo cual, no solo 3permitió que el plazo venciera, sino que además hubiera una demora de un (1) día hábil, como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 8
Plazo de atención del título N° 2024-3200426

N° de título	Fecha de reingreso	Plazo máximo establecido para la atención	Fecha de vencimiento del plazo	Fecha de inscripción	Días de retraso
2024-3200426	16/12/2024	5	26/12/2024	30/12/2024	1

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR
Elaboración: Comisión de Control.

En consecuencia, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, en su actuación como Registradora Pública de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, incumplió el plazo de calificación para inscribir el mandato judicial de inscripción de la medida cautelar de inhibición en la Partida Registral N°12355142, y emitió la esquela de observación sin sustento legal, solicitando al juez de extinción de dominio presente aclaración respecto a la existencia de otra medida judicial de inhibición dictada en un proceso de lavado de activos, a pesar que la medida cautelar dictada en el **proceso de extinción de dominio**, **prevalece** sobre cualquier otra medida cautelar, además que, la medida cautelar que sustenta la observación ya no se encontraba vigente a la presentación del título N° 2024-3200426, además incumplió el plazo de tres (3) días[23] para su calificación y de cinco (5) días hábiles de calificación del reingreso, establecidos en la Directiva N° 01-2014-SUNARP/SN y en el TUO del Reglamento de los Registros Públicos, respectivamente.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

b) Respecto al Título N° 2024-3029847 – Anotación de Demanda

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[24] y a la información contenida en el SIR-SUNARP, se evidenció que el título N° 2024-3029847 (**Apéndice N° 5**) fue presentado el 17 de octubre de 2024 a las 11:09 horas, con la finalidad de solicitar la inscripción de "medida cautelar de anotación de demanda" en la partida N° 44829010 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para lo cual, se presentó, entre otros, la siguiente documentación:

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

- Original del Oficio N° 00807-2024-1-3208-JR-CI-01 de 16 de octubre de 2024, suscrito por el juez del Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante el cual, remite los partes judiciales.

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

- Copia certificada de la Resolución N° Uno de 24 de setiembre de 2024 emitida por el juez del Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este en el expediente
  N° 00807-2024-1-3202-JR-CI-01, mediante el cual, CONCEDE medida cautelar de anotación de demanda en el inmueble inscrito en partida N° 44829010.

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

- Copia certificada de la solicitud de medida cautelar de no innovar dentro de proceso de 7 de mayo de 2024, formulada por el señor Víctor Hugo Zavala Shupingahua, demandante en el proceso de otorgamiento de escritura pública seguido con expediente N° 00807-2024-1-3202-JR-CI-01 y sus anexos.

- Copia de la Resolución Número Tres – Auto Admisorio, de 26 de agosto de 2024, emitida por el juez del Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este en el expediente N° 00807-2024-1-3202-JR-CI-01, mediante la cual, se resuelve admitir a trámite la demanda de otorgamiento de escritura pública.

- Copia certificada del escrito de 25 de marzo de 2024, presentado por el señor Víctor Hugo Zavala Shupingahua, demandante en el proceso de otorgamiento de escritura pública seguido con expediente N° 00807-2024-1-3202-JR-CI-01, mediante el cual, cumple con precisar, que no demandó al heredero universal del señor Ceferino Jiménez Marcelo, por

[23] Numeral 6.1. de la Directiva N° 01-2014-SUNARP/SN – Directiva que regula la inscripción de medidas cautelares, cambio de titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su reglamento y de la Ley N° 27379, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 069-2014-SUNARP/SN de 31 de marzo de 2014.
[24] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

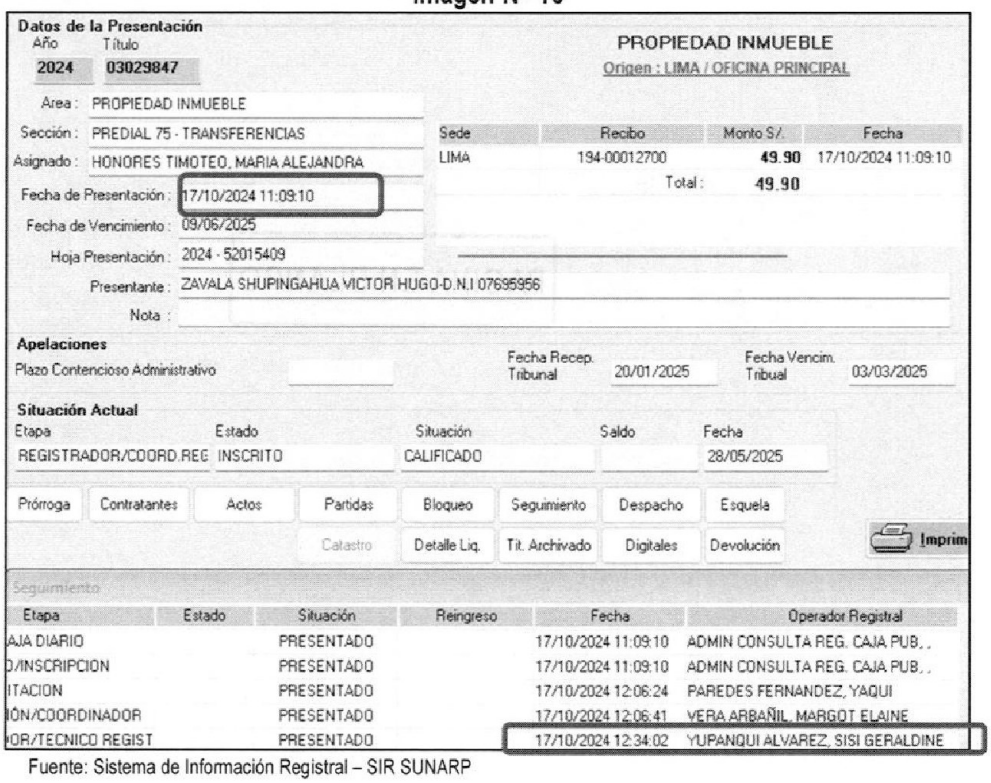
cuanto al momento de la presentación de la solicitud de conciliación, seguía como titular registral del inmueble material de litis el demandado, Ceferino Jiménez Marcelo y que tomó conocimiento de la existencia del heredero universal, Cecilio Jiménez Arias, recién el 27 de febrero de 2024; por lo cual, además solicita la modificación de la pretensión principal para que se disponga que el demandado, debidamente representado por heredero universal, cumpla con otorgar la formalidad de escritura pública.

- Copia certificada de la Resolución Número Uno – Auto Inadmisible, de 20 de marzo de 2024, emitida por el juez del Primer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este en el expediente N° 00807-2024-1-3202-JR-CI-01, donde se requiere, entre otros, lo siguiente: *"SEXTO: (…) 2. PRECISAR la razón por la que no demanda al heredero CECILIO JIMÉNEZ ARIAS".*

- Copia certificada de la demanda de otorgamiento de escritura pública de 26 de febrero de 2024, formulada por el señor Víctor Hugo Zavala Shupingahua y sus anexos.

El referido título fue asignado el mismo 17 de octubre de 2024 a la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, registradora pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para su calificación, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen N° 16



Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

Plazo de calificación

Se verificó además que, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, tuvo asignado el título N° 2024-3029847 desde el 17 al 24 de octubre de 2024, esto es, por cinco (5) días hábiles; asimismo, a pesar que el plazo para su atención vencía el 22 de octubre de 2024, emitió esquela de observación recién el 24 de octubre de 2024, con lo cual, no solo se permitió que el plazo venciera, sino que además hubiera una demora de dos (2) días hábiles al plazo

señalado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023[25], como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 9
Plazo de atención del título N° 2024-3029847

N° de título	Fecha de presentación	Plazo máximo establecido para la calificación registral	Fecha de vencimiento del plazo	Fecha esquela de observación	Días de retraso
2024-3029847	17/10/2024	72 horas	22/10/2024	24/10/2024	2

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR
Elaboración: Comisión de Control.

Esquela de observación

La esquela de observación de 24 de octubre de 2024, emitida por la registradora pública Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, señala lo siguiente: *"Se solicita como acto a inscribir la **MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, sin embargo, ni en la Demanda, la Resolución Admisoria de fecha 26/08/2024 y la Resolución Cautelar de fecha 24/09/224 se incluye como parte demandada al actual titular registral **CECILIO JIMÉNEZ ARIAS, quien tiene inscrito su derecho en el asiento C00001- de la partida 44829010 del Registro de Predios**, debiendo existir concordancia entre la parte emplazada y el propietario del predio objeto de afectación, según el artículo 673 del Código Procesal Civil"*

Según lo expuesto, el sustento de la observación, fue que el nuevo propietario no fue incluido como parte del proceso; sin embargo, de los documentos previamente detallados, se advierte que entre los anexos de la demanda y de la solicitud de medida cautelar, se encuentran los asientos A00001 de la partida N° 15464454 del Registro de Personas Naturales y C00001 de la partida N° 44829010 del Registro de Predios, donde consta inscrito la sucesión intestada señor Ceferino Jiménez Marcelo y se declara como su heredero universal, al señor Cecilio Jiménez Arias, documentos que fueron evaluados por el juez, motivo por el cual, según los documentos presentados, antes de la admisión de la demanda, dicha situación fue objeto de consulta por parte del juez al demandante, quien en mérito a la respuesta otorgada y a la evaluación realizada en el marco de sus competencias jurisdiccionales, decidió admitir a trámite la demanda.

En mérito a la esquela de observación, mediante escrito de 8 de enero de 2025, presentado el 9 de enero de 2025 y registrado con Hoja de Trámite E-01-2025-003081 de la misma fecha, el interesado formuló recurso de apelación alegando que, en la demanda se señala de manera expresa como demandado al señor Ceferino Jiménez Marcelo, debidamente representado por su heredero universal, el señor Cecilio Jiménez Arias.

Mediante Resolución N° 1561-2025-SUNARP-TR de 10 de abril de 2025, emitida por el Tribunal Registral se da razón al apelante, señalándose que "si de los actuados que se acompañan al parte judicial de una medida cautelar de anotación de demanda se evidencia que el juez valoró la compatibilidad de la demanda con relación al titular registral, carece de objeto que el registrador, amparado en el artículo 2011 del Código Civil, solicite aclaración

[25] Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y consolidada por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP/SN de 16 de octubre de 2023.
*"Artículo 1. – **Sistematización y consolidación de disposiciones referidas a plazos preferentes para la calificación registral de actos inscribibles en los diversos Registros Jurídicos de la Sunarp***
Sistematizar y consolidar en un solo cuerpo normativo disposiciones que regulan lo concerniente a los actos inscribibles con plazos preferentes (...).
ANEXO 1
CONSOLIDACIÓN DE ACTOS INSCRIBIBLES CON PLAZOS PREFERENTES
33. Anotación de demanda (...) 72 horas *Primera calificación * Reingreso para subsanación * Reingreso por pago de mayor derecho."

sobre dicho extremo"; por lo que resuelve revocar la observación formulada y dispone su inscripción.

La referida resolución fue reingresada el 26 de mayo de 2025 y asignada a la señora Blanca Liliana Borda Gonzales, quien, en atención a lo señalado en la misma, el 28 de mayo de 2025 realizó la inscripción de la medida cautelar en el asiento D0002 de la partida N° 44829010 del Registro de Predios.

Según lo señalado, al emitir la esquela de observación la registradora pública, no consideró lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA[26], que establece que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto **no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente o cuando existan obstáculos que surja del registro o no se cumpla las formalidad extrínsecas del parte judicial**, supuestos que no se configuraron en el presente caso; asimismo, no aplicó el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral del 5 y 6 de setiembre de 2003 que establece que el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución.

Adicionalmente, la registradora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, no consideró que el artículo 673° del Código Procesal Civil dispone que el registrador debe cumplir la orden por su propio texto siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito, y que el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del RGRP precisa que las anotaciones de demanda se anotan siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos, compatibilidad que en el presente caso había sido expresamente evaluada por el propio juez al conceder la medida cautelar; ni tampoco consideró el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral[27], que establece que la no coincidencia entre el titular registral y la parte demandada **solo habilita la observación cuando el órgano jurisdiccional no se haya pronunciado al respecto**, supuesto que no se configuró en el presente caso pues el juez sí evaluó ese aspecto al ordenar la anotación.

En consecuencia, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, en su actuación como Registradora Pública de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, incumplió el plazo de calificación para inscribir el mandato judicial de "medida cautelar de anotación de demanda" en la partida N° 44829010 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y emitió una esquela de observación sin sustento legal, a pesar que en la medida cautelar dictada con los anexos de la demanda y la solicitud de la medida cautelar, se encontraban los asientos A00001 de la partida N° 15464454 del Registro de Personas Naturales y C00001 de la partida N° 44829010 del Registro de Predios, donde consta inscrito la sucesión intestada señor Ceferino Jiménez Marcelo y se declara como su heredero universal, al señor Cecilio Jiménez Arias, documentos que fueron evaluados por el juez; por lo que, no correspondía pedir aclaración; además, permitió que no solo el plazo venciera para su calificación, sino que además con una demora de dos (2) días hábiles al plazo señalado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

[26] Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", aprobado por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.
"**V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**
*5.1. **Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales**.-*
El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

[27] Realizado el 13 y 14 de septiembre de 2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023.

c) Respecto al Título N° 2024-3525496 – Anotación de Demanda

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[28] y a la información contenida en el SIR-SUNARP, se evidenció que el título N° 2024-3525496 (**Apéndice N° 6**), fue presentado el 4 de diciembre de 2024 a las 16:19 horas, con la finalidad de solicitar la inscripción de "medida cautelar de anotación de demanda" en la partida N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para lo cual, se presentó, entre otros, la siguiente documentación:

- Original del Oficio N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25 de 27 de diciembre de 2023, suscrito por el juez del Cuarto Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante el cual, solicita la anotación de demanda en la partida registral N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble.

- Copia certificada de la Resolución N° Dos de 29 de septiembre de 2023, emitida por el juez del Cuarto Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Lima en el expediente N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25, mediante la cual, se resuelve conceder medida cautelar de anotación de demanda de reivindicación promovida por el Ministerio de Economía y Finanzas contra la Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores Aclude, en la partida N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- Copia certificada de la demanda de acción de reivindicatoria y otro, de 11 de noviembre de 2015 y sus anexos, formulada por el señor Ángel Augusto Vivanco Ortiz, procurador adjunto del Ministerio de Economía y Finanzas, presentada por mesa de partes del Poder Judicial el 13 de noviembre de 2015, según sello obrante en el documento.

- Copia certificada del escrito de 11 de marzo de 2016, suscrito por Ángel Augusto Vivanco Ortiz, procurador adjunto del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante el cual, subsana omisiones advertidas en la Resolución N° 1 de 20 de enero de 2016 para la admisión de la demanda.

- Copia certificada de la Resolución N° Cuatro de 4 de julio de 2016 emitida por el juez del Vigésimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en el expediente N° 19210-2015-0-1801-JR-CI-25, mediante el cual, admite a trámite la demanda de reivindicación interpuesta por el Ministerio de Economía y Finanzas contra la Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores Aclude.

- Copia certificada del escrito de 12 de julio de 2023, suscrito por Ángel Augusto Vivanco Ortiz, procurador adjunto del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante el cual, subsana omisiones advertidas en la Resolución N° 1 de 4 de julio de 2023.

El referido título fue asignado el mismo 4 de diciembre de 2024 a la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, registradora pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para su calificación.

Imagen N° 17

[28] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.



Datos de la Presentación

Año	Título
2024	03525496

PROPIEDAD INMUEBLE
Origen : LIMA / OFICINA PRINCIPAL

Area : PROPIEDAD INMUEBLE
Sección : PREDIAL 75 - TRANSFERENCIAS
Asignado : BORDA GONZALES, BLANCA LILIANA
Fecha de Presentación : 04/12/2024 16:19:17
Fecha de Vencimiento : 15/04/2025
Hoja Presentación : 2024 - 52704023
Presentante : FLORES ESPINOZA RUBEN TOMAS-D.N.I 41275392
Nota :

Sede	Recibo	Monto S/.	Fecha
LIMA	229-00023618	49.90	4/12/2024 16:19:17
	Total :	49.90	

Apelaciones
Plazo Contencioso Administrativo | Fecha Recep. Tribunal | Fecha Vencim. Tribual

Situación Actual

Etapa	Estado	Situación	Saldo	Fecha
REGISTRADOR/COORD.REG	TACHADO	CALIFICADO		16/04/2025

Prórroga | Contratantes | Actos | Partidas | Bloqueo | Seguimiento | Despacho | Esquela
Detalles de Suspensión | Catastro | Detalle Liq. | Tit. Archivado | Digitales | Devolución | Imprin

Seguimiento

Etapa	Estado	Situación	Reingreso	Fecha	Operador Registral
CIÓN/COORDINADOR		PRESENTADO		04/12/2024 16:34:06	VERA ARBAÑIL, MARGOT ELAINE
DOR/TECNICO REGIST		PRESENTADO		04/12/2024 20:02:01	YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE
DOR/TECNICO REGIST	OBSERVADO	ESTUDIADO		10/12/2024 12:47:09	HONORES TIMOTEO, MARIA ALEJANDF
REGISTRAL/REGISTRAI	OBSERVADO	CALIFICADO		10/12/2024 15:43:03	YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE
DOR/COORD.REGISTR	OBSERVADO	CALIFICADO		10/12/2024 15:43:03	YUPANQUI ALVAREZ, SISI GERALDINE

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

Al respecto, se verificó que la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, tuvo asignado el título N° 2024-3525496 desde el 4 al 10 de diciembre de 2024, fecha en la cual, emitió esquela de observación conforme al plazo señalado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023[29].

Respecto a la esquela de observación

La esquela de observación de 10 de diciembre de 2024[30], emitida por la registradora pública Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, señala lo siguiente: *"1. (...) se encuentra pendiente el título N° 2024-02466345, sobre afectación en uso de bienes del Estado (...) 2. (...) revisada la partida N° P03207287 del Registro de Predios de Lima, se aprecia que el dominio aparece registrado a favor de la* ***COMISIÓN AD HOC POR LEY 29625 FONAVI, y no del demandado ASOCIACIÓN DE CLUBES DEPORTIVOS LOS PRECURSORES ACLUDE, existiendo inadecuación entre las partes judiciales y los antecedentes registrales, no siendo posible la inscripción de la demanda, a tenor del*** *artículo 673° del Código Procesal Civil."*

Al respecto, se advierte que la observación tiene como sustento que la parte demandada, la Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores Aclude, no ostenta la titularidad del inmueble

[29] Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y consolidada por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP/SN de 16 de octubre de 2023.
"Artículo 1. – ***Sistematización y consolidación de disposiciones referidas a plazos preferentes para la calificación registral de actos inscribibles en los diversos Registros Jurídicos de la Sunarp***
Sistematizar y consolidar en un solo cuerpo normativo disposiciones que regulan lo concerniente a los actos inscribibles con plazos preferentes (...).
ANEXO 1
CONSOLIDACIÓN DE ACTOS INSCRIBIBLES CON PLAZOS PREFERENTES
33. Anotación de demanda (...) 72 horas *Primera calificación * Reingreso para subsanación * Reingreso por pago de mayor derecho."

[30] Mediante oficio N° 00865-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC75 de 11 de diciembre de 2024, el cual fue notificado al juzgado en la misma fecha, según lo señalado en la Resolución N° Cinco de 8 de mayo de 2025 emitida en el expediente N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25, presentada con el título N° 2025-1959323 de 3 de julio de 2025 (**Apéndice N° 4**).

inscrito en partida N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble; sin embargo, se ha verificado que la demanda de reivindicación de 11 de noviembre de 2015, presentada con el título, reconoce en su numeral 4.2.2 que el inmueble materia de reivindicación se encuentra registrado a nombre del Ministerio de Economía y Finanzas /FONAVI en Liquidación, encontrándose administrado por la Comisión Ad Hoc según lo dispuesto por la Ley N° 29625; precisando además en los numerales 3.1, 3.2 y 4.2.4 que la demandada (Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores Aclude), se encuentra en posesión precaria del inmueble, razón por la cual, se interpuso la demanda.

Imágenes N° 18 y 19

4.1.2.- El inmueble materia de reivindicación se encuentra ubicado [redacted] se encuentra independizado en la Partida P03207287 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX –Sede Lima, siendo su titular registral el Ministerio de Economía y Finanzas/FONAVI en liquidación. En suma el propietario del mismo es el FONAVI, que en la actualidad se encuentra administrado por la Comisión Ad Hoc según lo dispuesto por la Ley N° 29625 y su reglamento.

III. DE LA LEGITIMIDAD PARA OBRAR PASIVA DE LA DEMANDADA.-

3.1.- Que nuestra parte ha tomado conocimiento mediante Carta S/N de fecha 15.10.2014 remitida por la Asociación de Propietarios de la Urbanización los Precursores APROPEC de la posesión precaria e legitima que tiene la Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores- ACLUDE sobre el inmueble ubicado en [redacted] A fin de corroborar ello, personal de la Secretaria Técnica de apoyo a la Comisión Ad Hoc realizó una inspección en dicho inmueble constatando que sobre el mismos se han construido una Iglesia y lozas deportivas bajo la posesión de la ACLUDE , restando una parte conformada por áreas libres.

3.2.- Por lo que en el presente caso ACLUDE tiene la calidad de ser titular de la relación jurídica material al tener la condición de poseedor precario e ilegitimo del inmueble de propiedad de la Comisión Ad Hoc. En efecto el proceso de Reivindicación tiene por objeto que el demandante en su calidad de propietario del inmueble a reivindicar, recupere la posesión de dicho inmueble; con lo que está debidamente acreditada la Legitimidad para obrar pasiva de ACLUDE en el presente proceso.

Fuente: Demanda de reivindicación de 11 de noviembre de 2015 contenida en el Título N° 2024-3525496

Imagen N° 20

4.2.4.- Que habiendo tomado conocimiento mediante Carta S/N de fecha 15.10.2014 por intermedio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización los Precursores APROPEC de la apropiación del inmueble materia de reivindicación por parte de la Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores- ACLUDE, personal de la Secretaria Técnica de Apoyo a la Comisión Ad Hoc realizó una inspección en dicho inmueble constatando que sobre el mismos se han construido diversas edificaciones entre ellas lozas deportivas bajo la posesión de la ACLUDE , restando una parte conformada por áreas libres. Dicha posesión ACLUDE la realiza de forma precaria es decir sin contar con un titulo posesorio alguno.

Fuente: Demanda de reivindicación de 11 de noviembre de 2015 contenida en el Título N° 2024-3525496

Por otro lado, mediante escrito de 11 de marzo de 2016, suscrito por Ángel Augusto Vivanco Ortiz, procurador adjunto del Ministerio de Economía y Finanzas, se presentó para la admisión de la demanda copia literal de la partida N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble, entre otros documentos, a fin de acreditar la titularidad del Ministerio de Economía y Finanzas respecto del bien, por lo que, dicho aspecto habría sido objeto de evaluación por parte del juez para la admisión de la demanda.

Finalmente, del escrito de 12 de julio de 2023, presentado por Ángel Augusto Vivanco Ortiz, procurador adjunto del Ministerio de Economía y Finanzas, para subsanar omisiones advertidas en la solicitud cautelar y contenido en el título, se advierte que, en el numeral 2.1 se precisa nuevamente que el inmueble de la partida N° P03207287 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, está inscrito a favor de la Comisión Ad Hoc creada por Ley N° 29625/FONAVI, cuya representación recae en el Ministerio de Economía y Finanzas, pero que no cuentan con la posesión del bien; por lo que, los poseedores demandados podrían trasferir la posesión a terceros de buena fe, lo que acredita que la titularidad del bien fue objeto de evaluación por parte del juez para admitir la demanda y conceder la medida cautelar.

Imágenes N° 21, 22, 23

2.1. Ahora bien, respecto a la **Verosimilitud de derecho invocado**, que no es otra cosa que la apariencia del derecho respecto de lo pedido, este se encuentra plasmada en: la Resolución N 04 de fecha 04.07.2016, emitido por vuestro juzgado, en donde admite la demanda; y en la en la partida N° **P03207287** del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima SUNARP de fecha 16.05.2023, en donde se exhibe que el bien inmueble ubicado en el [redacted] distrito de [redacted], se encuentra inscrito a **favor de la Comisión Ad Hoc creada por Ley 29625/FONAVI.**

En consecuencia, **a fin de cautelar nuestro derecho de propiedad/posesión inscrita en el Registro de Predios, es que solicitamos se anote la demanda de reivindicación interpuesta,** para que todo tercero al que se le pretenda vender dicho inmueble u otro medio de transferencia de posesión, **tome conocimiento del presente proceso judicial de reivindicación que al declararse fundada será inmerso AL LANZAMIENTO.**

Fuente: Escrito de 12 de julio de 2023 contenido en el Título N° 2024-3525496

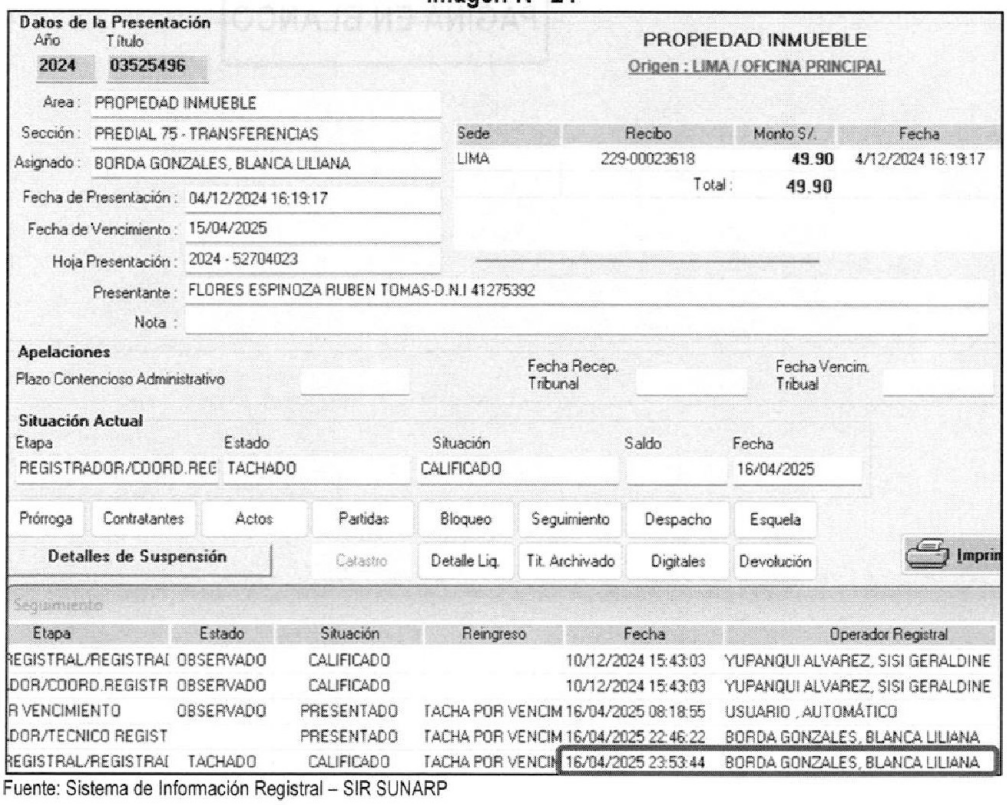
Según lo señalado, la registradora no tomó en cuenta que, para registrar la medida cautelar de

anotación de demanda debe existir compatibilidad entre la parte demandada y los titulares registrales, salvo que el juez se pronuncie sobre tal aspecto, salvedad que, en el presente caso, se configuró, ya que la titularidad fue objeto de subsanación tanto para la demanda como para la medida cautelar; por lo que, carecía de objeto emitir observación al respecto.

Adicionalmente, la registradora no consideró que el artículo 673° del Código Procesal Civil dispone que el registrador debe cumplir la orden por su propio texto siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito, y que el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del RGRP precisa que las anotaciones de demanda se anotan siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos, compatibilidad que en el presente caso había sido expresamente evaluada por el propio juez al conceder la medida cautelar; ni tampoco consideró el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral[31], que establece que la no coincidencia entre el titular registral y la parte demandada **solo habilita la observación cuando el órgano jurisdiccional no se haya pronunciado al respecto**, supuesto que no se configuró en el presente caso pues el juez sí evaluó ese aspecto al ordenar la anotación.

Posteriormente, en mérito a la subsanación automática generada debido a la inscripción del título N° 2024-02466345, la señora Blanca Liliana Borda Gonzales, registradora pública a la que fue reasignado el título, emitió la anotación de tacha de 16 de abril de 2025, culminando el procedimiento registral.

Imagen N° 24



Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

La tacha fue notificada al juzgado mediante oficio N° 00320-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC75 de 22 de abril de 2025[32], por lo que, el juzgado tuvo que

[31] Realizado el 13 y 14 de septiembre de 2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.
[32] Documento proporcionado con oficio N° 00274-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/ECC75 de 20 de abril, el cual fue notificado al juzgado en la

presentar **nuevamente** la solicitud mediante título N° 2025-1959323 de 3 de julio de 2025, adjuntando la Resolución N° Cinco de 8 de mayo de 2025 emitida en el expediente N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25, en la cual precisa lo siguiente:

Imagen N° 25

P03207287, de fojas 41. **Quinto**: Que, por ser ello así, y porque al otorgarse la medida cautelar se consideró la existencia de una situación que podía perjudicar los derechos de la solicitante, pese a que a nivel registral ya se indica la existencia de los referidos cierres registrales, este juzgado considera que debe cumplir con aclarar la observación efectuada por la Registradora Pública y disponer la anotación de la demanda, con el único fin de que se ponga a conocimiento de los terceros la existencia del presente proceso. **Sexto**: Que, en ese sentido, el hecho de no existir coincidencia entre quien aparece como el propietario registral del inmueble inscrito en la Partida N° P03207287 del Registro de Inmuebles de Lima y quien aparece como demandado en el presente proceso, no debe considerarse como una limitación a la inscripción de la medida en el caso concreto, dado que la adopción de ésta es solo para efectos de informar a los terceros que existe una controversia entre el propietario registral y el demandado Asociación de Clubes Deportivos Los Precursores – ACLUDE, quien posee de manera inmediata el inmueble sin tener derechos registrales para transmitir la misma a terceros, en razón de la inscripción vigente a nombre de la solicitante. Siendo ello así, y estando a que por Resolución N° 02, de fecha 29 de setiembre de 2023, de fojas 46 a 48, se otorgó Medida Cautelar de Anotación de la Demanda, **SE RESUELVE**:

Fuente: Resolución N° Cinco de 8 de mayo de 2025 emitida en el expediente N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25 ubicada en el Título N° 2025-1959323

Este último título fue calificado e inscrito el 12 de julio de 2025. Lo señalado por el juez y la posterior inscripción en el marco de otro título, corroboran que la observación de 10 de diciembre de 2024, carecía de sustento legal alguno, pues la titularidad del bien ya había sido merituada por el juez.

En consecuencia, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, en su actuación como registradora pública de la Zona Registral N° IX, emitió la esquela de observación sin sustento legal, al no considerar lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA[33], que establece que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto **no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente o cuando existan obstáculos que surja del registro o no se cumpla las formalidad extrínsecas del parte judicial**, supuestos que no se configuró, en el presente caso, por cuanto existía compatibilidad entre la parte demandada y los titulares registrales, situación que se dio, ya que la titularidad fue objeto de subsanación tanto para la demanda como en la medida cautelar dictada por el juez; por lo que, carecía de objeto emitir observación al respecto; asimismo, no aplicó el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral.

Los hechos mencionados revelan la inobservancia de la siguiente normativa:

misma fecha, según lo señalado en la Resolución N° Cinco de 8 de mayo de 2025 emitida en el expediente N° 19210-2015-88-1801-JR-CI-25, presentada con el título N° 2025-1959323 de 3 de julio de 2025.

[33] Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", aprobado por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.
"V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
*5.1. **Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales**.-*
El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

- **Código Civil** aprobado por Decreto Legislativo N° 295 vigente desde el 14 de noviembre de 1984.

*"**Principio de legalidad y rogación***
***Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.*
Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.
La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales"

- **Decreto Legislativo N° 1373 – Decreto Legislativo sobre extinción de dominio** del 3 de agosto de 2018.

"Artículo 15. Medidas cautelares
15.4. Tratándose de bienes inscribibles, el Registrador Público inscribe la medida cautelar ordenada por el Juez, bajo responsabilidad, sin perjuicio de que se disponga la asignación o utilización inmediata de los mismos, recurriendo a los mecanismos jurídicos pertinentes en caso se encuentren ocupados. Estas inscripciones se harán por el solo mérito de la resolución judicial que ordena la medida. Inscrita y vigente la medida cautelar ordenada por la autoridad judicial competente, no se anota ni se inscribe en la partida registral del bien, ningún acto o contrato, independientemente de su naturaleza, hasta la inscripción de la sentencia respectiva, salvo aquellos actos de administración o disposición realizados o solicitados por el Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI); circunstancia que consta en forma expresa en el asiento respectivo. La anotación de la medida cautelar se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral correspondiente.

(...)
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS
(...)
***Quinta.-** Inscripción de Medidas Cautelares*
Las medidas cautelares sobre bienes inscribibles dictadas por el órgano judicial conforme a este Código o en el proceso de Extinción de Dominio, se inscriben en el registro público correspondiente por el solo mérito de la resolución que ordena la medida.
Aun cuando no exista coincidencia entre el titular registral del bien objeto de la medida cautelar y el inculpado, se inscribirá dicha medida cursándose los partes a los Registros Públicos, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial".

- **Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373 - Decreto Legislativo del Extinción de dominio**, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019.

"Artículo 5.- Principios
5.8. Principio de prevalencia: Las normas que regulan el proceso de extinción de dominio prevalecen sobre cualquier otra disposición prevista en otras normas incluyendo el Código Procesal Penal, Código Procesal Civil o normas administrativas. Este principio será utilizado

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

como fundamento de interpretación.

MEDIDAS CAUTELARES
(...)
Artículo 21.- Medidas cautelares
(...)
21.4. Las medidas cautelares decretadas en materia de extinción, prevalecen sobre cualquier otra dictada en otro proceso.
(...)
21.7. Las medidas cautelares sobre bienes inscribibles, se anotan en el registro público correspondiente por el solo mérito de la resolución que ordena la medida.
Para estos efectos se cursará el parte a los Registros Públicos, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial, bajo responsabilidad."

- **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, aprobada con Decreto Supremo N° 017-93-JUS de 28 de mayo de 1993, publicado el 20 de julio de 1993.

*"**Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia.***
***Artículo 4.-** Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.*
Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

- **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias

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

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

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

Artículo 32.- Alcances de la calificación
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
(...)
d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos."

- **Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN – "Directiva que regula la inscripción de medidas cautelares, cambio de titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su reglamento y la Ley N° 27379"**, aprobada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 069-2014-SUNARP-SN de 31 de marzo de 2014.

6. Reglas especiales de calificación
6.1 Plazo de calificación de medidas cautelares
Las medidas cautelares dictadas en el marco del Decreto Legislativo N° 1104 y la Ley N° 27379, se
calificarán dentro de los tres (03) primeros días de su presentación, contados conforme a lo dispuesto en
el artículo 4 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, bajo responsabilidad.

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN** de 16 de octubre de 2023.

"(...)
Artículo 1.- Sistematización y consolidación de disposiciones referidas a plazos preferentes para la calificación registral de actos inscribibles en los diversos Registros Jurídicos de la Sunarp
Sistematizar y consolidar en un solo cuerpo normativo disposiciones que regulan lo concerniente a los actos inscribibles con plazos preferentes, recogidas en las normas detalladas en los considerandos de la presente resolución, conforme se muestra en el ***Anexo 1*** *de la presente.*

Artículo 2.- Precisiones a considerar para la calificación de actos inscribibles con plazo preferente
A fin de coadyuvar la labor registral y dar cumplimiento a la atención de los plazos preferentes, se efectúa las siguientes precisiones:
(...)
▪ En el caso que la presentación del título con plazo preferente sea efectuada a través del procedimiento de Oficina Registral Receptora y Oficina Registral de Destino, el cómputo del plazo preferente se iniciará a partir de la recepción del título por la Oficina Registral de Destino. La misma regla se aplica cuando la presentación del título se realiza a través de las Oficinas Receptoras.

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

▪ *El inicio del cómputo de los títulos con plazo de atención preferente presentados los días sábados, domingos y feriados o cualquier otro día inhábil, se contabilizará al primer día hábil siguiente inmediato.*
(...)

ANEXO 1
CONSOLIDACIÓN DE ACTOS INSCRIBIBLES CON PLAZOS PREFERENTES

72 HORAS					
REGISTRO DE BIENES MUEBLES					
N°	***ACTO***	***NORMA DE SUSTENTO***	***ÁMBITO***	***PLAZO***	***OPORTUNIDAD***
	(...)				
33	*Anotación de demanda (sobre una partida registral, que el predio se encuentre independizado y sea un solo titular registral).*	*Resolución N°320-2010-SUNARP-SN, modificado por la Resolución N°127-2019-SUNARP-SN.*	*NACIONAL*	*72 horas*	** Primera calificación.* ** Reingreso para subsanación.* ** Reingreso por pago de mayor derecho*

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN** de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019.

"(...)
Artículo Segundo. – Establecer y consolidar los plazos de calificación, así como la atención en vía de reingreso para subsanación o pago de mayor derecho, de los actos que se detallan en el siguiente cuadro: (...)

ACTO REGISTRAL	***PLAZO DE ATENCIÓN***	***COMPETENCIA***
Anotación de demanda (sobre una partida registral, que el predio se encuentre independizado y sea un solo titular registral)	*72 horas*	*Ámbito Nacional*

(...)"

- **Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil"**, aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.

*"**II. FINALIDAD***
Establece un procedimiento ágil, y transparente, que permita a los Registradores Públicos solicitar aclaraciones a las resoluciones judiciales, evitando dilaciones innecesarias y la generación de apremios por parte del Poder Judicial (...).

V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
5.1. Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales

El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

- **Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral** los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003.

  "Calificación de resoluciones judiciales
  El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.
  Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral"

- **Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral** realizado los días 13 y 14 de septiembre de 2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003.

  "1. INADECUACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE DEMANDA CON EL ANTECEDENTE REGISTRAL
  Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda.
  Criterio adoptado en la Resolución Nº 117-2002-ORLC/TR del 18 de febrero de 2002, publicada el 14 de marzo de 2002"

Los hechos descritos ocasionaron un retraso innecesario en la inscripción de la medida cautelar ordenada judicialmente, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio oportuno y predictible que la Zona Registral N° IX debe brindar a la ciudadanía.

Las situaciones expuestas, se originaron por el accionar negligente de la señora **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez**, quien en su calidad de registradora pública, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, inobservó el plazo preferente establecido y emitió esquelas de observaciones sin sustento legal, respecto a la inscripción de mandatos judiciales a pesar que los hechos descritos en las citadas esquelas, se encontraban aclaradas en los documentos presentados con los respectivos títulos.

2. REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA EMITIÓ UNA ESQUELA DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO A UN MANDATO JUDICIAL DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL TÍTULO, LO QUE OCASIONÓ RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN, AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD.

De la verificación muestral efectuada a los partes judiciales presentados durante el período 2024, se identificó un (1) título correspondiente a una solicitud de inscripción de medida cautelar de anotación de demanda, en el cual la registradora pública a cargo de su calificación, emitió una esquela de observación, sobre aspectos que ya habían sido objeto de evaluación por el propio juez al momento de emitir las resoluciones que ordenan la inscripción o admiten la demanda, lo

que retraso innecesariamente la ejecución del mandato judicial y afectó la eficacia de las medidas cautelares ordenadas, así como el servicio oportuno y predictible que la entidad está llamada a brindar a la ciudadanía.

Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP), aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral de 6 de septiembre de 2003, publicado el 20 de octubre de 2003, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral de 14 de septiembre de 2002, publicado el 22 de enero de 2003, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil" y el TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial; al emitir una esquela de observación sin fundamento jurídico, afectando el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadanía.

La situación expuesta, se originó por el accionar negligente de la registradora pública, al emitir esquelas de observación sin sustento legal, respecto a la inscripción de mandato judicial; a pesar que los hechos descritos en las citadas esquelas, se encontraban aclaradas en los documentos presentados con el título.

Los hechos expuestos se desarrollan a continuación:

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[34] y a la información contenida en el SIR-SUNARP, se evidenció que el título N° 2024-3388694 **(Apéndice N° 7)**, fue presentado el 21 de noviembre de 2024 a las 15:44 horas, con la finalidad de solicitar la inscripción de "medida cautelar de anotación de demanda" en la partida N° 12191293 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para lo cual, se presentó, entre otros, la siguiente documentación:

- Original del Oficio N° 8207-2023-1-3°JEFLN-FROV-MRER de 8 de noviembre de 2024, suscrito por el juez titular del Tercer Juzgado Especializado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante el cual, solicita la anotación de demanda en la partida registral N° 12191293 del Registro de Propiedad Inmueble.

- Copia certificada de la demanda de nulidad de matrimonio de 18 de abril de 2023, formulada por el señor Miguel Ángel Villegas Flores y sus anexos[35], presentada por mesa de partes del Poder Judicial en la misma fecha, según sello obrante en el documento.

- Copia certificada de la Resolución N° Tres de 5 de junio de 2023 emitida por el juez del Tercer Juzgado Especializado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte en el expediente N° 08207-2023-0-0901-JR-FC-03, mediante el cual, admite a trámite la demanda de nulidad de matrimonio.

- Copia certificada de la Resolución N° Dos de 8 de noviembre de 2024, emitida por el juez titular del Tercer Juzgado Especializado de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte en el expediente N° 08207-2023-1-1901-JR-FC-03, mediante la cual, se resuelve conceder

[34] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.
[35] Entre ellos, copia certificada del asiento A00001 de la partida N° 14808453 del Registro de Personas Naturales de Lima que declara herederos de Beatriz Flores Mija de Villegas a su cónyuge supérstite Gliorlando Villegas Parrilla y a su hijo Miguel Ángel Villegas Flores, así como el acta de matrimonio de Yoxi Velásquez Luces y Gliorlando Villegas Parrilla

medida cautelar de anotación de demanda en el inmueble inscrito en partida N° 12191293 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a nombre del causante Gliorlando Villegas Parrilla.

El referido título fue asignado el mismo 21 de noviembre de 2024 a la señora Lina Martínez Ramírez, registradora pública del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para su calificación, quien emitió esquela de observación el 28 de noviembre de 2024. En la referida esquela, la registradora señala únicamente lo siguiente: *"Sobre la partida N° 12191293 del Registro de Predios de Lima, se encuentra pendiente de inscripción el título N° 1581550-2024, sobre sucesión intestada de Gliorlando Villegas Parrilla y exclusión de heredera, por lo que de conformidad con lo dispuesto en los arts. 26° y 29° del Reglamento General de los Registros Públicos, se procederá a SUSPENDER la vigencia del asiento de presentación del presente título, hasta que se inscriba el referido título pendiente, o caduque su asiento de presentación."*

Posteriormente, en mérito a la subsanación automática generada debido a la tacha del título N° 2024-1581550, la señora Lina Martínez Ramírez emitió nueva esquela de observación el 14 de marzo de 2025, en la cual señala lo siguiente: "*Mediante Resolución N° dos de 08/11/204, se ha ordenado conceder la MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE DEMANDA sobre el predio inscrito en la partida N° 12191293,* ***sin embargo, efectuada la revisión de dicha partida, se advierte que la demandada YOXI ELENA VELÁSQUEZ LUCES, no ostenta dominio sobre dicho inmueble, por ello, la medida cautelar no resultaría compatible con el derecho ya inscrito***".

Al respecto, se advierte que, en la primera esquela de observación, no se incluye lo señalado en el párrafo precedente, aspecto que evidencia que en la primera oportunidad no se realizó una calificación integral del título, limitando la posibilidad de una subsanación y/o apelación oportuna que no genere mayor dilación respecto a la ejecución de la inscripción dispuesta judicialmente.

Además, se advierte que la segunda observación de 14 de marzo de 2025, tiene como sustento que la demandada Yoxi Elena Velásquez Luces, no ostenta dominio sobre dicho inmueble; sin embargo, se ha verificado que en la página tres (3) y cuatro (4) de la demanda de 18 de abril de 2023 y de sus anexos, se precisa que si bien el demandante tiene la titularidad del bien en registros públicos, la demandada se encuentra en posesión del inmueble objeto de la medida cautelar, además que está participando del proceso de sucesión intestada, en calidad de cónyuge supérstite; por lo que, resultaba evidente que la titularidad del bien fue objeto de evaluación por parte del juez para admitir la demanda y conceder la medida cautelar.

Al respecto, debe precisarse que la señora Lina Martínez Ramírez no solo emitió la segunda esquela de observación sin sustento legal, sino que además contravino lo establecido en el artículo 39° del TUO del RGRP, conforme al cual todas las tachas y observaciones deben formularse de manera integral y simultánea, en un solo acto, bajo responsabilidad, pudiendo formularse nuevas observaciones únicamente si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación anterior. En el presente caso, la segunda observación de 14 de marzo de 2025 no se sustentó en ningún defecto de los documentos de subsanación, sino en la titularidad del bien, aspecto que era verificable desde la presentación del título. En consecuencia, dicha observación debió ser advertida e incorporada en la primera esquela del 28 de noviembre de 2024, conforme a la obligación de calificación integral prevista en el artículo 31° del TUO del RGRP; al no haberlo hecho así, la registradora incurrió en una calificación parcial y dilató innecesariamente el procedimiento de inscripción del mandato judicial.

En mérito a la esquela de observación, mediante escrito emitido y presentado el 20 de mayo de 2025, y registrado con Hoja de Trámite E-01-2025-055389 de la misma fecha, el interesado formuló recurso de apelación alegando que la demandada Yoxi Elena Velásquez Luces, contrajo matrimonio con su padre Gliorlando Villegas Parrilla, por lo que, la medida cautelar dictada en el proceso de nulidad de matrimonio, tiene por finalidad impedir que la demandada pueda transferir

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

sus derechos y acciones a terceros.

En atención a la apelación, el Tribunal Registral emitió Resolución N° 2818-2025-SUNARP-TR de 27 de junio de 2025, mediante la cual, le da razón al apelante, señalando que: "*Para registrar la medida cautelar de anotación de demanda debe existir compatibilidad entre la parte demandada y los titulares registrales, salvo que el juez se pronuncie sobre tal aspecto (...) Entonces, de la revisión conjunta de las resoluciones judiciales transcritas, podemos apreciar que, en la medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de matrimonio, aparece como demandada, Yoxy Elena Velásquez Luces, quien no es titular registral del predio; sin embargo, el juez precisó que se concede la medida cautelar sobre el predio inscrito en la partida N°12191293 que está a nombre del* ***causante Gliorlando Villegas Parrilla,*** *no siendo necesario efectuar aclaración al respecto,* ***al haberse pronunciamiento del juez al respecto***"; por lo que resuelve revocar la observación formulada y dispone la inscripción del título.

En atención a lo señalado, el 2 de julio de 2025 la registradora pública Lina Martínez Ramírez, cumplió con realizar la inscripción de la medida cautelar en el asiento D0002 de la partida N° 12191293 del Registro de Predios.

Según lo señalado, al emitir la esquela de observación la registradora pública, no consideró lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA[36], que establece que el registrador público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto **no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente o cuando existan obstáculos que surja del registro o no se cumpla las formalidad extrínsecas del parte judicial**, supuestos que no se configuraron en el presente caso; asimismo, no aplicó el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral del 5 y 6 de septiembre de 2003 que establece que el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución.

Adicionalmente, la registradora no consideró que el artículo 673° del Código Procesal Civil dispone que el registrador debe cumplir la orden por su propio texto siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito, y que el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del RGRP precisa que las anotaciones de demanda se anotan siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos, compatibilidad que en el presente caso había sido expresamente evaluada por el propio juez al conceder la medida cautelar; ni tampoco consideró el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral realizado los días 13 y 14 de septiembre de 2002, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003, que establece que la no coincidencia entre el titular registral y la parte demandada **solo habilita la observación cuando el órgano jurisdiccional no se haya pronunciado al respecto**, supuesto que no se configuró en el presente caso pues el juez sí evaluó ese aspecto al ordenar la anotación.

En consecuencia, la señora Lina Magda Martínez Ramírez, en su actuación como registradora pública de la Zona Registral N° IX, emitió dos esquela de observaciones, en la primera, se

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

[36] Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", aprobado por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.
"V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
5.1. ***Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales****.-*
El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta juridicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

evidencia que no se realizó una calificación integral del título, limitando la posibilidad de una subsanación oportuna que no genere mayor dilación, respecto a la ejecución de la inscripción dispuesta judicialmente; en la segunda, tiene como sustento que la demandada, no ostenta dominio sobre inmueble materia de la medida cautelar; sin embargo, se ha verificado que en la página tres (3) y cuatro (4) de la demanda de 18 de abril de 2023 y de sus anexos, se señala que la demandada se encuentra en posesión del inmueble objeto de la medida cautelar, además que está participando del proceso de sucesión intestada en calidad de cónyuge supérstite; por lo que, resultaba evidente que la titularidad del bien fue evaluado por parte del juez para admitir la demanda y conceder la medida cautelar; lo que retraso innecesariamente la ejecución del mandato judicial y afectó la eficacia de las medidas cautelares ordenadas, así como el servicio oportuno y predictible que la entidad está llamada a brindar a la ciudadanía.

Los hechos mencionados revelan la inobservancia de la siguiente normativa:

- **Código Civil** aprobado por Decreto Legislativo N° 295 vigente desde el 14 de noviembre de 1984.

  "Principio de legalidad y rogación
  Artículo 2011.- *Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.*
  Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.
  En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.
  La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales"

- **Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, aprobada con Decreto Supremo N° 017-93-JUS de 28 de mayo de 1993, publicado el 20 de julio de 1993.

  "Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia.
  Artículo 4.- *Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.*
  Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

- **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

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

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

Artículo 32.- Alcances de la calificación
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
(...)
d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos.

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria
Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33."

- **Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral** los días 5 y 6 de septiembre de 2003, publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003.

"Calificación de resoluciones judiciales
El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.
Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral"

- **Directiva N° 02-2012-SUNARP-SN, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil"**, aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SN de 30 de enero de 2012.

"***II. FINALIDAD***
Establece un procedimiento ágil, y transparente, que permita a los Registradores Públicos solicitar aclaraciones a las resoluciones judiciales, evitando dilaciones innecesarias y la generación de apremios por parte del Poder Judicial (...).

V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
5.1. Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales

El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

Los hechos descritos ocasionaron un retraso innecesario en la inscripción de la medida cautelar ordenada judicialmente, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio oportuno y predictible que la Zona Registral N° IX debe brindar a la ciudadanía.

La situación expuesta, se originó por el accionar negligente de la señora Lina Magda Martínez Ramírez, quien, en su calidad de registradora pública, inobservó la debida diligencia, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, emitió esquelas de observación sin sustento legal, respecto a la inscripción de mandato judicial; a pesar que los hechos descritos en las citadas esquelas, se encontraban aclaradas en los documentos presentados con el título.

3. REGISTRADOR PÚBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA FORMULÓ ESQUELA DE OBSERVACIÓN FUERA DEL PLAZO PREFERENTE DE CALIFICACIÓN RESPECTO DE UN TÍTULO QUE CORRESPONDÍA A OTRA ZONA REGISTRAL, EN LUGAR DE EMITIR LA TACHA ESPECIAL QUE CORRESPONDÍA PARA COMUNICAR LA INCOMPETENCIA, OCASIONANDO RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN, AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD

Mediante el título N° 2024-01968328 (**Apéndice N° 8**) presentado el 5 de julio de 2024 a través del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp (en adelante SID-Sunarp), el juez del Décimo Sexto Jugado Civil- Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima solicitó al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, la inscripción de embargo en forma de Inscripción. El citado título fue asignado el 8 de julio de 2024 al señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; quien sin fundamento jurídico y excediendo el plazo de calificación, el 16 de julio de 2024 emitió esquela de observación solicitando aclaración al órgano jurisdiccional debido a que la partida objeto de la medida cautelar, pertenecía a la Oficina Registral de Huaraz, a pesar que, en dicho supuesto correspondía emitir –esquela de tacha

especial y concluir el procedimiento, a fin de comunicar la incompetencia de la Zona Registral N° IX, permitiendo que el juez presentara la solicitud ante la oficina registral competente de ejecutar su mandato judicial, situación que generó demora innecesaria en la atención de dicho mandato judicial por la oficina registral competente, afectando la eficacia de las medidas cautelares ordenadas, así como el servicio oportuno y predictible que la entidad está llamada a brindar a la ciudadanía.

Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP), aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral del 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado el 20 de octubre de 2003, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023.

La situación expuesta, se originó por el accionar negligente del registrador público, al calificar fuera del plazo preferente establecido por la normatividad vigente y al emitir esquela de observación, sin sustento legal, respecto a la inscripción de un mandato judicial, cuando debió realizarse una tacha especial, por corresponder su inscripción a otra zona registral el titulo presentado.

Los hechos expuestos se desarrollan a continuación:

De la verificación efectuada a los documentos proporcionados por la entidad[37]y a la información contenida en el Sistema de Información Registral (en adelante SIR-SUNARP), se evidenció que el juez del Décimo Sexto Juzgado Civil – Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima generó, a través del SID-SUNARP, el título N° 2024-01968328 de 5 de julio de 2024 (**Apéndice N° 8**), solicitando al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que se inscriba un Embargo en forma de inscripción, para lo cual presentó, entre otros, la siguiente documentación:

- Oficio N° 10588-2024-97-10-16JCSEC-CSJL-PJ de 4 de junio de 2024, con firma electrónica del juez del Décimo Sexto Juzgado Civil – Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima y dirigido al Jefe del Registro de Propiedad de la Superintendencia de Registros Públicos – **Zona Registral N° VII-Sede Huaraz**, con la finalidad de "(…) *REMITIR ELECTRONICAMENTE los respectivos partes judiciales, a fin que PROCEDA con anotar EL EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN en los bienes inmuebles inscritos en la Partida Nro. 11097909 del registro de la propiedad inmueble de Huaraz (oficina registral de Huaraz), conforme a lo ordenado por mi despacho mediante resolución (…)*".

- Resolución N° Uno de 23 de abril de 2024, con firma electrónica del juez del Décimo Sexto Juzgado Civil – Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitida en el expediente N° 10588-2024-97-1817-JR-CO-16, mediante el cual resuelve declarar inadmisible el escrito de solicitud cautelar.

- Resolución N° Dos de 4 de junio de 2024, con firma electrónica del juez del Décimo Sexto

[37] Con oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

Juzgado Civil – Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitida en el expediente N° 10588-2024-97-1817-JR-CO-16, mediante el cual se resuelve *"(...) ADMITIR a trámite la solicitud cautelar (...), en consecuencia, TRABESE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN (...) sobre el inmueble de propiedad (...) ubicado* [redacted] *inscrito en la Partida Registral N° 11097909 del Registro de Propiedad Inmueble de* ***Huaraz*** *(...)".* Énfasis agregado.

- Resolución N° Uno, de 27 de marzo de 2024, con firma electrónica del juez del Décimo Sexto Juzgado Civil – Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitida en el expediente N° 10588-2024-0-1817-JR-CO-16, mediante el cual se resuelve admitir la demanda de obligación de dar suma de dinero, en la vía del proceso único de ejecución.

- Copia de la demanda ejecutiva de obligación de dar suma de dinero de 6 de octubre de 2023 y anexos, entre ellos, copia del certificado literal de la partida N° 11097909 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

El citado título fue asignado el 8 de julio de 2024 al señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; quien producto de la calificación efectuada, el 16 de julio de 2024, esto es, a los siete (7) días de presentado el título, emitió esquela de observación, solicitando aclaración al juez del Décimo Sexto Juzgado Civil – Comercial.

Plazo de calificación

El título N° 2024-01968328 fue presentado ante la entidad el **5 de julio de 2024**, por lo que el plazo preferente de setenta y dos (72) horas[38] para la calificación vencía el **10 de julio de 2024**, siendo asignado al señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el 8 de julio de 2024, quien lo tuvo en su carga laboral hasta el día 16 de julio de 2024, esto es, por seis (6) días hábiles, verificándose que emitió esquela de observación recién el **16 de julio de 2024**, con lo cual, no solo se permitió que el plazo venciera, sino que además hubiera una demora de **(4) días hábiles** al plazo de calificación señalado en la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP/SN.

Cuadro N° 10

N° de Título	Fecha de presentación	Plazo de calificación	Fecha vencimiento de plazo de calificación	Fecha de observación	Días de retraso
2024-01968328	05/07/2024	72 horas (3 días)	10/07/2024	16/07/2024	4

Elaboración: Comisión de Control.

Cabe precisar que, el plazo preferente de setenta y dos (72) horas se computa desde la **presentación del título ante la entidad**, con independencia de la fecha en que fue asignado al registrador público, que fue el 8 de julio de 2024, aspecto que debió ser tomado en cuenta por el registrador, pues la demora en la asignación interna no suspende ni interrumpe el cómputo del plazo preferente.

Esquela de observación

El señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público del Registro de Propiedad Inmueble

[38] Señalado en la Resolución N° 166-2023-SUNARP/SN de 16 de octubre de 2023.

de Lima, excediéndose en el plazo de calificación establecido para el acto de la Anotación de Embargo, emitió la siguiente esquela de observación el 16 de julio de 2024, señalando lo siguiente:

Imagen N° 26

Lima, 16 de julio de 2024

OFICIO 01968328 - 2024 - SUNARP-Z.R.N° IX-GPI-IR-31

Señor.
Marco Antonio Espino Cabezas.
Juez del 16° Juzgado Civil - Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima.
Av. Petit Thouars N° 4979 - Miraflores.
Presente-

Referencia: Oficio N° 10588-2024-97-10-16JCSEC-CSJL-PJ de fecha 04/06/2024.

Por medio del presente es grato dirigirme a usted para saludarlo y hacerle llegar la esquela de observación recaída en el Título N° **01968328-2024**. En ese sentido, solicito se sirva efectuar la aclaración y/o remitir la documentación adicional complementaria solicitada que considere pertinente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Acto: Embargo.
Mediante el presente título se solicita inscribir del embargo en forma de inscripción en la Partida N° 11097909 del Registro de Predios, se revisó el parte judicial y la consulta registral se observa que la partida pertenece a la oficina registral de Huaraz (Ancash); por lo que esta oficina registral de Lima no es competente para realizar dicha inscripción. Se deja constancia que el encauzamiento del presente título no es posible por cuanto ha sido ingresado por el Sistema de Intermediación Digital (SID).
Base Legal: Art. 2011 del Código Civil, Arts. 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Atentamente.

GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Fuente: Sistema de Información Registral – SIR SUNARP

Como se aprecia en el primer párrafo de la esquela de observación, el registrador público solicita aclaración y/o información adicional al juez del 16° Juzgado Civil de Lima, y basa su requerimiento en el artículo 44° el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, el registrador público señala en el segundo párrafo que la Oficina Zona Registral N° IX, **no es competente para realizar la inscripción del embargo en forma de inscripción en una partida que pertenece a la Oficina Registral de Huaraz** (Ancash).

Al respecto, el referido dispositivo legal establece que los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente; por lo que, el registrador público remitió el Oficio N° 01968328-2024-SUNARP-Z.R.N°IX-GPI-JR-31 de 16 de julio de 2024 al 16° Juzgado Civil-Comercial, el mismo que fue presentado a través de Mesa de Partes Electrónica del Poder Judicial el 17 de julio de 2024.

Con relación al criterio adoptado por el señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, **debemos precisar que no consideró los siguientes aspectos:**

1) El numeral 5.1 de la Directiva N°02-2012-SUNARP/SA[39], Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial, establece que *"(...) El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o*

[39] Aprobada Mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012.

contraviene norma legal vigente o cuando existan obstáculos que surja del registro o no se cumpla las formalidad extrínsecas del parte judicial (...)" así como el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral, aprobado el 5 y 6 de setiembre de 2003.

Al respecto, el registrador público emitió la esquela de observación sin considerar los lineamientos obligatorios señalados anteriormente, dado que el acto de embargo en forma de inscripción sí constituye un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, aunque correspondía ser inscrito en la Oficina Registral de Huaraz. En consecuencia, el acto solicitado no contravenía norma legal vigente ni existían obstáculos derivados de incompatibilidad entre la resolución judicial y los antecedentes registrales. Por ello, en lugar de emitir la observación, correspondía que el registrador público emita tacha especial, por cuanto la Zona Registral N° IX, no era competente para realizar dicha inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 43-A, inciso b), del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

2) Artículo 43-A inciso b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el registrador tachará el título, cuando se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral **distinta a la competente**; en el presente caso, se advierte que tanto el oficio como la resolución presentada por el juez, señalan de manera expresa que la partida registral objeto de la medida cautelar en forma de inscripción, pertenece a la Oficina Registral de Huaraz; además, se aprecia que en los anexos de la demanda, obra copia del certificado literal de la partida N° 11097909 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

En ese sentido, en el marco de la calificación integral del título, el señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete debió advertir, desde los propios documentos que lo conformaban, que la partida objeto de la medida cautelar correspondía a la Oficina Registral de Huaraz (Zona Registral N° VII) que, por tanto, la Zona Registral N° IX carecía de competencia para calificar e inscribir el acto solicitado. Ante esa circunstancia, el artículo 43-A inciso b) del TUO del RGRP no dejaba margen de discrecionalidad, al prescribir que, en dichos casos, el registrador debe emitir tacha especial y concluir el procedimiento registral, permitiendo así que el órgano jurisdiccional presente su solicitud ante la oficina registral competente. En lugar de ello, formuló una esquela de observación solicitando aclaración al juez sobre un extremo que no constituía ninguno de los supuestos habilitantes previstos en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA.

3) Respecto a la forma y motivación de denegatoria consignada en la observación, el artículo 39° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente; sin embargo, en la observación emitida el 16 de julio de 2024, se aprecia que, en la esquela de observación emitida el 16 de julio de el registrador invocó como único sustento procesal el artículo 44° del TUO del RGRP[40] (norma que regula exclusivamente la **notificación** de las esquelas de tacha y observación al órgano jurisdiccional, y no constituye fundamento para emitir una observación), y como base legal sustantiva los artículos 2011° del Código Civil y 31° y 32° del TUO del RGRP, que versan sobre los alcances generales de la calificación registral. Ninguna de estas disposiciones habilita al registrador a formular una observación en el supuesto planteado ni constituye el fundamento jurídico que correspondía aplicar. Asimismo, según lo señalado previamente, la norma

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

[40] **Artículo 44.- Notificación de tachas y observaciones.-** Las esquelas de tachas y observaciones se entenderán notificadas en la fecha en que se pongan a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos podrá establecer otros medios idóneos de notificación. Los pedidos de aclaración de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, serán comunicados directamente al órgano judicial correspondiente, mediante oficio cursado por el Registrador, sin perjuicio de la expedición de la esquela respectiva.

pertinente era el artículo 43°-A inciso b) del TUO del RGRP, cuya invocación determinaba la emisión de la tacha especial y la conclusión del procedimiento registral

En consecuencia, el señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, registrador público de la Zona Registral N° IX, en lugar de emitir la tacha especial que le imponía el artículo 43-A inciso b) del TUO del RGRP, formuló, con una demora de **(4) días hábiles** al plazo preferente de calificación, una esquela de observación, sin sustento legal respecto del el Título N° 2024-01968328, solicitando aclaración al juez del Décimo Sexto Juzgado Civil-Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima sobre un extremo que era evidente desde los propios documentos que conformaban el título, que la partida objeto de la medida cautelar correspondía a la Oficina Registral de Huaraz - Zona Registral N° VII y no a la Zona Registral N° IX, por tanto carecía de competencia para calificar e inscribir el acto rogado.

Los hechos mencionados revelan la inobservancia de la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias

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

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

Artículo 32.- Alcances de la calificación
El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:
(...)
d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos."
(...)

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria
Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.
(...)
***Artículo 43-A.-** Tacha especial*
El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:
a) Contenga acto no inscribible;
b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente (...)".

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN** de 16 de octubre de 2023.

"(...)
Artículo 1.- Sistematización y consolidación de disposiciones referidas a plazos preferentes para la calificación registral de actos inscribibles en los diversos Registros Jurídicos de la Sunarp
*Sistematizar y consolidar en un solo cuerpo normativo disposiciones que regulan lo concerniente a los actos inscribibles con plazos preferentes, recogidas en las normas detalladas en los considerandos de la presente resolución, conforme se muestra en el **Anexo 1** de la presente.*

Artículo 2.- Precisiones a considerar para la calificación de actos inscribibles con plazo preferente
A fin de coadyuvar la labor registral y dar cumplimiento a la atención de los plazos preferentes, se efectúa las siguientes precisiones:
(...)
▪ En el caso que la presentación del título con plazo preferente sea efectuada a través del procedimiento de Oficina Registral Receptora y Oficina Registral de Destino, el cómputo del plazo preferente se iniciará a partir de la recepción del título por la Oficina Registral de Destino. La misma regla se aplica cuando la presentación del título se realiza a través de las Oficinas Receptoras.
▪ El inicio del cómputo de los títulos con plazo de atención preferente presentados los días sábados, domingos y feriados o cualquier otro día inhábil, se contabilizará al primer día hábil siguiente inmediato.
(...)

ANEXO 1
CONSOLIDACIÓN DE ACTOS INSCRIBIBLES CON PLAZOS PREFERENTES

72 HORAS					
REGISTRO DE BIENES MUEBLES					
N°	ACTO	NORMA DE SUSTENTO	ÁMBITO	PLAZO	OPORTUNIDAD
	(...)				
32	Anotación de embargo (sobre una partida registral, que el predio, se encuentre independizado y sea un solo titular registral).	Resolución N°320-2010-SUNARP-SN, modificado por la Resolución N°127-2019-SUNARP-SN.	NACIONAL	72 horas	* Primera calificación. * Reingreso para subsanación. * Reingreso por pago de mayor derecho

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN** de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019

"(...)
Artículo Segundo. – Establecer y consolidar los plazos de calificación, así como la atención en vía de reingreso para subsanación o pago de mayor derecho, de los actos que se detallan en el siguiente cuadro: (...)

ACTO REGISTRAL	*PLAZO DE ATENCIÓN*	*COMPETENCIA*
Anotación de embargo (sobre una partida registral, que el predio, se encuentre independizado y sea un solo titular registral)	*72 horas*	*Ámbito Nacional*

(...)"

- **Directiva N° 02-2012-SUNARP-SN, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil"**, aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SN de 30 de enero de 2012.

"II. FINALIDAD
Establece un procedimiento ágil, y transparente, que permita a los Registradores Públicos solicitar aclaraciones a las resoluciones judiciales, evitando dilaciones innecesarias y la generación de apremios por parte del Poder Judicial (...).

V. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
*5.1. **Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales***
El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."

- **Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral** los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003.

"Calificación de resoluciones judiciales
El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse

constancia en el asiento registral"

Los hechos descritos, ocasionaron un retraso innecesario en la inscripción de la medida cautelar ordenada judicialmente, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio oportuno y predictible que la Zona Registral N° IX debe brindar a la ciudadanía. Asimismo, el incumplimiento del plazo máximo preferente de setenta y dos (72) horas para la calificación, afectó la eficiencia y oportunidad del servicio registral.

Las situación expuesta, se originó por el accionar negligente del señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, quien, en su calidad de registrador público, inobservó la debida diligencia, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, emitió una esquelas de observación, sin sustento legal, respecto a la inscripción de un mandato judicial, cuando debió realizarse una tacha especial, por corresponder su inscripción a otra zona registral el titulo presentado; además, lo calificó fuera del plazo preferente establecido por la normatividad vigente.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Las personas comprendidas en los hechos observados (**Apéndice N° 1**), presentaron sus comentarios o aclaraciones, de manera documentada conforme se sustenta en el **Apéndice N° 9** del presente Informe de Auditoria.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados (**Apéndice N° 9**), se concluye que no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. Las cédulas de comunicación y la notificación, así como la referida evaluación, forman parte de los **Apéndices N° 8 y 10** del Informe de Auditoría; por lo que, la participación de las personas comprendidas en los hechos se describe a continuación:

1. **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez**, identificada con DNI N° 07262706, registradora pública de la Zona Registral N° IX nombrada con Resolución Jefatural N° 938-2002-ORLC/JE de 12 de julio de 2002, desde el 15 de julio de 2002 hasta la fecha (**Apéndice N° 12**); a quien se le comunicó la Desviación de Cumplimiento con Cédula de Notificación N° 001-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX notificada mediante casilla electrónica el 29 de mayo de 2026 (**Apéndice N° 9**), presentando sus comentarios y aclaraciones mediante Informe S/N remitido desde el correo electrónico [redacted] el 18 de junio de 2026, recibida por la Comisión Auditora, en la misma fecha, en un total de veintiocho (28) folios (**Apéndice N° 10**).

   De la evaluación realizada a los comentarios descritos por la señora **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez**, se ha determinado que no desvirtúa los hechos comunicados, referidos a su accionar como registradora pública de la Zona Registral N° IX, en el ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción de títulos, durante el procedimiento registral de inscripción de mandatos judiciales de medidas cautelares de inhibición y de anotación de demanda, incumplió con lo establecido en las normas que regulan la inscripción de bienes y derechos en los Registros Públicos, así como el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y los Precedentes de Observancia Obligatoria del Pleno del Tribunal Registral, al calificar los actos de inscripción de las medidas cautelares, fuera del plazo, decidiendo además, observarlos, sin fundamentos jurídicos, a pesar que estos se encontraba aclarados en los documentos presentados con el título; situación que ocasiono demora en la inscripción, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadanía.

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

Con dichas actuaciones, la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, inobservó lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar y los artículos 31° y 32° del TUO del RGRP[41], que señalan lo siguiente respecto de la calificación: *"(...) **Principio de legalidad** Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título (...) **Artículo 32.- Alcances de la calificación**. El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: (...) d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos".* Énfasis agregado.

También inobservó los **Precedentes de Observancia Obligatoria aprobado en el I y V Pleno del Tribunal Registral** publicados en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003 y 20 de octubre de 2003, respectivamente, que señalan: *"(...). Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda" y "(...) Calificación de resoluciones judiciales. El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".*

Además, incumplió lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil", aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012, que establece: "*5.1. Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales. El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial.*", así como lo señalado en el numeral 6.1 de la Directiva N° 01-2014-SUNARP/SN que establece que *"(...) las medidas cautelare dictadas en el marco del Decreto Legislativo N° 1104 y la Ley N° 27379, se calificarán dentro de los tres (3) primeros días de su presentación, contados conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, bajo responsabilidad (...)".*

Asimismo, soslayó lo establecido en el artículo 15.4 y la Quinta Disposición Complementaria Modificatoria del **Decreto Legislativo N° 1373 – Decreto Legislativo sobre extinción de dominio** del 3 de agosto de 2018 que señalan *"Artículo 15. Medidas cautelares. 15.4. Tratándose*

[41] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias.

de bienes inscribibles, el Registrador Público inscribe la medida cautelar ordenada por el Juez, bajo responsabilidad, sin perjuicio de que se disponga la asignación o utilización inmediata de los mismos, recurriendo a los mecanismos jurídicos pertinentes en caso se encuentren ocupados. Estas inscripciones se harán por el solo mérito de la resolución judicial que ordena la medida. Inscrita y vigente la medida cautelar ordenada por la autoridad judicial competente, no se anota ni se inscribe en la partida registral del bien, ningún acto o contrato, independientemente de su naturaleza, hasta la inscripción de la sentencia respectiva, salvo aquellos actos de administración o disposición realizados o solicitados por el Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI); circunstancia que consta en forma expresa en el asiento respectivo. La anotación de la medida cautelar se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral correspondiente. (...) ***Quinta.-*** *Inscripción de Medidas Cautelares. Las medidas cautelares sobre bienes inscribibles dictadas por el órgano judicial conforme a este Código o en el proceso de Extinción de Dominio, se inscriben en el registro público correspondiente por el solo mérito de la resolución que ordena la medida. Aun cuando no exista coincidencia entre el titular registral del bien objeto de la medida cautelar y el inculpado, se inscribirá dicha medida cursándose los partes a los Registros Públicos, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial";* y los artículos 5.8, 21.4 y 21.7 de su reglamento[42] que establecen: *"5.8. Principio de prevalencia: Las normas que regulan el proceso de extinción de dominio prevalecen sobre cualquier otra disposición prevista en otras normas incluyendo el Código Procesal Penal, Código Procesal Civil o normas administrativas. Este principio será utilizado como fundamento de interpretación. (...) 21.4. Las medidas cautelares decretadas en materia de extinción, prevalecen sobre cualquier otra dictada en otro proceso. (...) 21.7. Las medidas cautelares sobre bienes inscribibles, se anotan en el registro público correspondiente por el solo mérito de la resolución que ordena la medida. Para estos efectos se cursará el parte a los Registros Públicos, debiendo el funcionario competente cumplir con el mandato judicial, bajo responsabilidad."*

Además, vulneró el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y sistematizada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023, sobre los plazos preferentes para la atención del título, que establece lo siguiente: *"(...) Anotación de demanda (sobre una partida registral, que el predio, se encuentre independizado y sea un solo titular registral) 72 horas".*

En ese sentido, ha incumplido sus obligaciones funcionales previstas en el Manual de Organización y Funciones de la Zona Registral N° IX aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, que establece en el inciso VI.2.13 del artículo 18°, lo siguiente: *"(...) 5. Controlar el cumplimiento de la calificación de títulos dentro de los plazos establecidos por la Gerencia; 6. Calificar los títulos confrontándolos con sus antecedentes.";* asimismo, incurrió en lo señalado en el literal d) y q) del artículo 85°de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil[43], que establece como falta: *"**Artículo 85. Faltas de carácter disciplinario**. Son faltas de carácter disciplinario (...) d) La negligencia en el desempeño de sus funciones (..) q) Las demás que señale la ley"*[44].

[42] Aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019.
[43] Publicada el 4 de julio de 2013.
[44] Resolución de Sala Plena N° 006-2020-SERVIR/TSC de 26 de junio de 2020, numeral 2.1, que señala: *"Establecer como precedentes administrativos de observancia obligatoria los criterios expuestos en los fundamentos 30, 34, 48, 49 y 53 de la presente resolución"*; este último, precisa que: *"53. Finalmente, este Tribunal considera que toda imputación de una conducta que se encuentra prevista como falta en una norma con rango de ley y que no se encuentra establecida como tal en la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, deberá tipificarse a través del literal q) del artículo 85° de la misma, aplicando las reglas procedimentales prevista para el régimen disciplinario de la Ley N° 30057 y su Reglamento General".*

Asimismo, soslayó lo señalado en el inciso 6 del artículo 7° de la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública[45], que establece: *"**Artículo 7.- Deberes de la Función Pública**. El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) **6.- Responsabilidad**. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten."*; así como lo establecido en el literal d) del artículo 2° de la Ley N° 28175, Ley Marco del Empleo Público, establece que, entre otros, es un deber de todo empleado público que está al servicio de la Nación, el siguiente: *"(...) desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio (...)"*. Énfasis agregado.

Por lo tanto, los hechos expuestos, no han sido desvirtuados, configurando una presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada.

2. **LINA MAGDA MARTINEZ RAMIREZ**, identificada con DNI N° 09186138, registradora pública de la Zona Registral N° IX nombrada con Resolución Jefatural N° 506-2004-SUNARP-Z..R N° X/JEF del 11 de junio 2004, desde el 16 junio de 2004 hasta la fecha **(Apéndice N° 13)**; a quien se le comunicó la Desviación de Cumplimiento con Cédula de Notificación N° 001-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX notificada mediante casilla electrónica el 29 de mayo de 2026 **(Apéndice N° 9)**, presentando sus comentarios y aclaraciones mediante Informe S/N remitido desde el correo electrónico [redacted] el 18 de junio de 2026, recibida por la Comisión Auditora, en la misma fecha, en un total de veintidós (22) folios **(Apéndice N° 10)**.

De la evaluación realizada a los comentarios descritos por la señora Lina Magda Martinez Ramirez, registradora pública de la Zona Registral N° IX, se ha determinado que no desvirtúa los hechos comunicados, referidos al ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción de títulos, durante el procedimiento registral de inscripción de mandatos judiciales de medidas cautelares de anotación de demanda, incumplió con lo establecido en las normas que regulan la inscripción de bienes y derechos en los Registros Públicos, así como el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y los Precedentes de Observancia Obligatoria del Pleno del Tribunal Registral, al calificar los actos de inscripción de las medidas cautelares, decidiendo observarlos, sin fundamentos jurídicos, a pesar que estos se encontraba aclarados en los documentos presentados con el título; situación que ocasiono demora en la inscripción, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadania.

Con dichas actuaciones, inobservó lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar y los artículos 31°, 32° y 39° del TUO del RGRP[46], que señalan lo siguiente respecto de la calificación: *"(...) **Principio de legalidad** Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título (...) **Artículo 32.- Alcances de la calificación**. El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: (...) d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones*

[45] Publicada el 13 de agosto de 2002 y su modificatoria, Ley N° 28496, publicada el 16 de abril de 2005.
[46] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias.

de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos. (...) ***Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria.*** *Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33."* Énfasis agregado.

También inobservó los **Precedentes de Observancia Obligatoria aprobado en el I y V Pleno del Tribunal Registral** publicados en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003y 20 de octubre de 2003, respectivamente, que señalan: *"(...). Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda"* y *"(...) Calificación de resoluciones judiciales. El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".*

Además, incumplió lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil", aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012, que establece: *"5.1. Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales. El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."*

En ese sentido, ha incumplido sus obligaciones funcionales previstas en el Manual de Organización y Funciones de la Zona Registral N° IX aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, que establece en el inciso VI.2.13 del artículo 18°, lo siguiente: *"(...) 6. Calificar los títulos confrontándolos con sus antecedentes."*; asimismo, incurrió en lo señalado en el literal d) y q) del artículo 85°de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil[47], que establece como falta: *"**Artículo 85. Faltas de carácter disciplinario**. Son faltas de carácter disciplinario (...) d) La negligencia en el desempeño de sus funciones (..) q) Las demás que señale la ley"*[48].

Asimismo, soslayó lo señalado en el inciso 6 del artículo 7° de la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública[49], que establece: *"**Artículo 7.- Deberes de la Función Pública**.*

[47] Publicada el 4 de julio de 2013.

[48] Resolución de Sala Plena N° 006-2020-SERVIR/TSC de 26 de junio de 2020, numeral 2.1, que señala: *"Establecer como precedentes administrativos de observancia obligatoria los criterios expuestos en los fundamentos 30, 34, 48, 49 y 53 de la presente resolución"*; este último, precisa que: *"53. Finalmente, este Tribunal considera que toda imputación de una conducta que se encuentra prevista como falta en una norma con rango de ley y que no se encuentra establecida como tal en la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, deberá tipificarse a través del literal q) del artículo 85° de la misma, aplicando las reglas procedimentales prevista para el régimen disciplinario de la Ley N° 30057 y su Reglamento General"*.

[49] Publicada el 13 de agosto de 2002 y su modificatoria, Ley N° 28496, publicada el 16 de abril de 2005.

El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) ***6.- Responsabilidad****. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten.";* así como lo establecido en el literal d) del artículo 2° de la Ley N° 28175, Ley Marco del Empleo Público, establece que, entre otros, es un deber de todo empleado público que está al servicio de la Nación, el siguiente: *"(...) desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio (...)".* Énfasis agregado.

De igual manera, incumplió sus obligaciones como servidora civil establecidos en el literal a) del artículo 39° de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, publicada el 4 de julio de 2013, y sus modificatorias, que señala como obligaciones de los servidores civiles: *"a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público (...)".*

Por lo tanto, los hechos expuestos, no han sido desvirtuados, configurando una presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada.

3. **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**, identificado con DNI N° 07625958, registrador público de la Zona Registral IX, designado con Resolución Jefatural N° 1033-2012-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de 1 de agosto de 2012, desde su emisión hasta la fecha **(Apéndice N° 14)**; a quien se le comunicó la Desviación de Cumplimiento con Cédula de Notificación N° 003-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX del 29 de mayo 2026 **(Apéndice N° 9)**, presentando sus comentarios y aclaraciones mediante correo electrónico S/N de 1 de junio de 2026 remitido desde [redacted] recibida por la Comisión Auditora, en la misma fecha, en un total de tres (3) folios **(Apéndice N° 10)**.

   De la evaluación realizada a los comentarios descritos por el señor **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**, se ha determinado que no desvirtúa los hechos comunicados, referidos a su accionar como registrador público de la Zona Registral N° IX, en el ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción de títulos, durante el procedimiento registral de inscripción, habría incumplido con lo establecido en las normas que regulan la inscripción de bienes y derechos en los Registros Públicos, así como el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, al calificar el acto de inscripción de embargo en forma de inscripción fuera del plazo, decidiendo además, observarlo, sin fundamento jurídico, cuando correspondía emitir la tacha especial y concluir con el procedimiento registral por cuanto la Zona Registral N° IX no era competente para inscribir dicho acto; situación que habría ocasionado una demora en la atención de dicho mandato judicial por la Oficina Registral N° VII y habría afectado la eficacia del mandato judicial, así como el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadanía.

   Con dichas actuaciones, el señor **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**, inobservó lo dispuesto en el artículo V del Título Preliminar y los artículos 31°, 32°, 39° y 43°-A del TUO del RGRP[50], que señalan lo siguiente respecto de la calificación: *"(...)* ***Principio de legalidad*** *Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título (...)* ***Artículo 32.- Alcances de la calificación****. El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: (...) d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el*

[50] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y sus modificatorias.

segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Tratándose de resoluciones judiciales referidas a embargos en forma de inscripción y anotaciones de demanda, previstas en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil, aquellas se anotarán siempre que haya compatibilidad con los títulos inscritos. (...) ***Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria.*** *Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33. (...)* ***Artículo 43-A.- Tacha especial****. El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando: a) Contenga acto no inscribible; b) Se haya generado el asiento de presentación en el diario de una oficina registral distinta a la competente (...)".* Énfasis agregado.

También inobservó el **Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral** publicado en el diario oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003, que señalan: *"(...) Calificación de resoluciones judiciales. El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral".*

Además, incumplió lo señalado en el numeral 5.1 de la Directiva N° 02-2012-SUNARP-SA, "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de los dispuesto en el artículo 2011° del código Civil", aprobada con Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP/SA de 30 de enero de 2012, que establece: "*5.1. Facultades del Registrador Público, para solicitar aclaraciones en las Resoluciones Judiciales. El Registrador Público, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, se encuentra autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando considere que el acto no resulta jurídicamente inscribible o contraviene norma legal vigente, o cuando existan obstáculos que surjan del registro o no se cumplan las formalidades extrínsecas del parte judicial."*

Además, vulneró el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y sistematizada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023, sobre los plazos preferentes para la atención del título, que establece lo siguiente: *"(...) Anotación de embargo (sobre una partida registral, que el predio, se encuentre independizado y sea un solo titular registral) 72 horas".*

En ese sentido, ha incumplido sus obligaciones funcionales previstas en el Manual de Organización y Funciones de la Zona Registral N° IX aprobado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, que establece en el inciso VI.2.13 del artículo 18°, lo siguiente: *"(...) 5. Controlar el cumplimiento de la calificación de títulos dentro de los plazos establecidos por la Gerencia; 6. Calificar los títulos confrontándolos con sus antecedentes.";* asimismo, incurrió en lo señalado en

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

el literal d) y q) del artículo 85°de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil[51], que establece como falta: *"**Artículo 85. Faltas de carácter disciplinario**. Son faltas de carácter disciplinario (...) d) La negligencia en el desempeño de sus funciones (..) q) Las demás que señale la ley"*[52].

Asimismo, soslayó lo señalado en el inciso 6 del artículo 7° de la Ley Nº 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública[53], que establece: *"**Artículo 7.- Deberes de la Función Pública**. El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) **6.- Responsabilidad**. Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten.";* así como lo establecido en el literal d) del artículo 2° de la Ley N° 28175, Ley Marco del Empleo Público, establece que, entre otros, es un deber de todo empleado público que está al servicio de la Nación, el siguiente: *"(...) desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio (...)"*. Énfasis agregado.

Por lo tanto, los hechos expuestos, no han sido desvirtuados, configurando una presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de las observaciones: 1) *"REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA INCUMPLIÓ CON LOS PLAZOS DE CALIFICACIÓN Y EMITIÓ ESQUELAS DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO DE MANDATOS JUDICIALES DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON LOS TÍTULOS, LO QUE OCASIONÓ RETRASOS EN LA INSCRIPCIÓN AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD"*; 2) *"REGISTRADORA PÚBLICA DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA EMITIÓ UNA ESQUELA DE OBSERVACIÓN SIN SUSTENTO LEGAL RESPECTO A UN MANDATO JUDICIAL DE INSCRIPCIÓN DE MEDIDA CAUTELAR, A PESAR QUE EL HECHO OBSERVADO SE ENCONTRABA ACLARADO EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL TÍTULO, LO QUE OCASIONÓ RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN, AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD"* y 3) *"REGISTRADOR PÚBLICO DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA FORMULÓ ESQUELA DE OBSERVACIÓN FUERA DEL PLAZO PREFERENTE DE CALIFICACIÓN RESPECTO DE UN TÍTULO QUE CORRESPONDÍA A OTRA ZONA REGISTRAL, EN LUGAR DE EMITIR LA TACHA ESPECIAL QUE CORRESPONDÍA PARA COMUNICAR LA INCOMPETENCIA, OCASIONANDO RETRASO EN LA INSCRIPCIÓN, AFECTANDO LA EFICACIA DEL MANDATO JUDICIAL, ASÍ COMO EL SERVICIO OPORTUNO Y PREDICTIBLE DE LA ENTIDAD"*, están desarrollados en el **Apéndice N° 2** del Informe de Auditoría.

---

[51] Publicada el 4 de julio de 2013.

[52] Resolución de Sala Plena N° 006-2020-SERVIR/TSC de 26 de junio de 2020, numeral 2.1, que señala: *"Establecer como precedentes administrativos de observancia obligatoria los criterios expuestos en los fundamentos 30, 34, 48, 49 y 53 de la presente resolución"*; este último, precisa que: *"53. Finalmente, este Tribunal considera que toda imputación de una conducta que se encuentra prevista como falta en una norma con rango de ley y que no se encuentra establecida como tal en la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, deberá tipificarse a través del literal q) del artículo 85° de la misma, aplicando las reglas procedimentales prevista para el régimen disciplinario de la Ley N° 30057 y su Reglamento General"*.

[53] Publicada el 13 de agosto de 2002 y su modificatoria, Ley Nº 28496, publicada el 16 de abril de 2005.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice N° 1.**

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicado a la Zona Registral N° IX, se formulan las conclusiones siguientes:

1. Se identificaron tres (3) títulos correspondientes a solicitudes de inscripción de medidas cautelares de inhibición y anotación de demanda, en los que la registradora pública a cargo de su calificación emitió esquelas de observación solicitando aclaración al órgano jurisdiccional sobre aspectos que ya habían sido objeto de evaluación por el juez al momento de emitir las resoluciones que ordenan la inscripción o admiten la demanda; además, en algunos casos, realizó la calificación del título o del reingreso fuera del plazo preferente establecido.

   Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1373 - "Decreto Legislativo sobre extinción de dominio" de 3 de agosto de 2018, su reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2019-JUS de 31 de enero de 2019, el TUO del RGRP aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, los Precedentes de Observancia Obligatoria aprobado en el I y V Pleno del Tribunal Registral publicados en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003 y 20 de octubre de 2003, respectivamente, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", la Directiva N° 01-2014-SUNARP-SN - "Directiva que regula la inscripción de medidas cautelares, cambio de titularidad y demás actos inscribibles en el marco del Decreto Legislativo N° 1104, su reglamento y la Ley N° 27379".

   Las situaciones expuestas, se originaron por el accionar negligente de la señora Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez, quien en su calidad de registradora pública, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, inobservó el plazo preferente establecido y emitió esquelas de observaciones sin sustento legal, respecto a la inscripción de mandatos judiciales a pesar que los hechos descritos en las citadas esquelas, se encontraban aclaradas en los documentos presentados con los respectivos títulos.

   Los hechos descritos ocasionaron un retraso innecesario en la inscripción de la medida cautelar ordenada judicialmente, afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio oportuno y predictible que la Zona Registral N° IX debe brindar a la ciudadanía.
   (Observación N° 1)

2. Se identificó un (1) título correspondiente a una solicitud de inscripción de medida cautelar de anotación de demanda, en el cual la registradora pública a cargo de su calificación, emitió una esquela de observación, sobre aspectos que ya habían sido objeto de evaluación por el propio juez al momento de emitir las resoluciones que ordena la inscripción o admiten la demanda, lo que habría retrasado innecesariamente la ejecución del mandato judicial y habría afectado la eficacia de las medidas cautelares ordenadas, así como el servicio oportuno y predictible que la entidad está llamada a brindar a la ciudadanía.

   Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el TUO del RGRP, aprobado con

Órgano de Control Institucional – Jefe - OCI – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Supervisor – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Jefe de Comisión – ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional – Abogado – ZONA REGISTRAL N° IX

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral de 6 de septiembre de 2003, publicado el 20 de octubre de 2003, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral de 14 de septiembre de 2002, publicado el 22 de enero de 2003, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil" y el TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial; al emitir una esquela de observación sin fundamento jurídico, afectando el servicio de inscripción eficiente, oportuno y predictible que brinda la entidad a la ciudadanía.

La situación expuesta se originó por el accionar negligente de la señora Lina Magda Martínez Ramírez, quien en su calidad de registradora pública, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, emitió esquelas de observación sin sustento legal respecto a aspectos que ya se encontraban aclarados en los documentos presentados con el título.

El hecho señalado ocasionó retraso innecesario en la inscripción de la medida cautelar ordenada judicialmente afectando la eficacia del mandato judicial, así como el servicio oportuno y predictible que la Zona Registral N° IX debe brindar a la ciudadanía.
(Observación N° 2)

3. Se identificó un (1) título correspondiente a una solicitud de inscripción de medida cautelar de embargo en forma de inscripción, en el que el registrador público a cargo de su calificación emitió esquela de observación solicitando aclaración al órgano jurisdiccional sobre un aspecto que correspondía resolver mediante tacha especial por incompetencia, dado que la partida objeto de la medida cautelar pertenecía a la Oficina Registral de Huaraz; además, realizó la calificación fuera del plazo preferente establecido.

   Lo señalado revela la inobservancia de lo establecido en el TUO del RGRP aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, el Precedente de Observancia Obligatoria de 6 de septiembre de 2003 publicado el 20 de octubre de 2003, la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA - "Procedimiento para que los Registradores Públicos soliciten las aclaraciones a los Magistrados del Poder Judicial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2011° del Código Civil", la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 320-2010-SUNARP/SN de 13 de octubre de 2010, modificada con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2019-SUNARP/SN de 10 de junio de 2019 y Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 166-2023-SUNARP-SN de 16 de octubre de 2023.

   La situación expuesta se originó por el accionar negligente del señor Gustavo Rafael Zevallos Ruete, quien en su calidad de registrador público, sin justificación y con pleno conocimiento de sus funciones, emitió esquela de observación sin sustento legal respecto a un mandato judicial cuando correspondía emitir tacha especial por pertenecer la partida a otra zona registral, y calificó el título fuera del plazo preferente establecido por la normativa vigente.

   Los hechos descritos ocasionaron un retraso innecesario en la ejecución del mandato judicial y en la atención de la solicitud por la oficina registral competente, afectando la eficacia de la medida cautelar ordenada y el incumplimiento del plazo máximo preferente de setenta y dos (72) horas para la calificación, lo que afectó la eficiencia, oportunidad y predictibilidad del servicio registral que la Zona Registral N° IX está llamada a brindar a la ciudadanía.
   (Observación N° 3)

4. La Zona Registral N° IX no cuenta con normativa aprobada mediante resolución del órgano

Órgano de Control Institucional Jefe - OCI ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional Supervisor ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional Jefe de Comisión ZONA REGISTRAL N° IX
Órgano de Control Institucional Abogado ZONA REGISTRAL N° IX

competente que regule los plazos para solicitar, evaluar y ejecutar el pase registral de títulos entre secciones registrales, habiéndose verificado que los lineamientos existentes en la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble fueron emitidos y aprobados por el coordinador de dicha área, sin sujeción al procedimiento establecido en la Directiva para la aprobación de documentos normativos de la SUNARP, y que no prevén plazo alguno para la evaluación y ejecución de la reasignación.

Lo señalado genera el riesgo de demoras en la ejecución del pase registral, reduciendo directamente el plazo disponible para calificar los títulos, especialmente, aquellos sujetos a plazos preferentes de atención establecidos en la normatividad, que podría afectar la atención oportuna de las solicitudes de inscripción presentadas ante la Zona Registral N° IX.
(Deficiencia de Control Interno N° 1)

5. El Sistema de Información Registral de la Zona Registral N° IX no cuenta con un mecanismo de control automatizado que garantice la correspondencia entre la fecha incorporada al texto de los asientos y esquelas de observación y la fecha real de su suscripción electrónica, habiéndose identificado ocho (8) títulos en los que la fecha consignada en el documento es anterior a la fecha de firma registrada en el sistema.

   Lo señalado podría limitar la revisión del cumplimiento de plazos, generando además riesgo en la calidad del servicio que debe brindar la Zona Registral N° IX.
   (Deficiencia de Control Interno N° 2)

6. El Registro de Propiedad Inmueble carece de controles y supervisión efectivos para asegurar el cumplimiento de los plazos preferentes aplicables a las medidas cautelares ordenadas por el Poder Judicial, a pesar de que su inscripción oportuna reviste especial importancia dada su vinculación con procesos judiciales.

   La situación expuesta genera riesgo de afectar la oportunidad del servicio registral y la eficacia de las medidas judiciales dispuestas.
   (Deficiencia de Control Interno N° 3)

7. Se detectó deficiencias en el registro de información durante el procedimiento de recepción de partes judiciales físicos derivada de la falta de capacitaciones en materia de inscripción de partes judiciales dirigidas al personal que interviene en dicho proceso, pese a tratarse de un procedimiento que tiene establecido limitaciones respecto a la calificación del registrador y que de ser atendido dentro de plazos preferentes. Si bien se identificaron acciones formativas generales vinculadas a la calificación de mandatos judiciales, estas no abordaron de manera suficiente ni detallada los precedentes de Observancia Obligatoria y el inicio del cómputo de plazos, lo que contraviene las Normas de Control Interno relativas a la adecuada administración de los recursos humanos, la gestión de riesgos y la revisión periódica de los procesos.

   Los hechos advertidos generan riesgo de afectar la calidad del servicio registral, la confiabilidad de la información registrada y la imagen de la entidad.
   (Deficiencia de Control Interno N° 4)

8. La sede Rebagliati de la Zona Registral N° IX no cuenta con la infraestructura ni las condiciones de accesibilidad requeridas en las áreas de trámite documentario, reingresos, preliquidación y caja, dado que las ventanillas de atención no se ajustan a las especificaciones técnicas establecidas en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones", al presentar alturas que superan el máximo de ochenta (80) centímetros y no contar con espacio libre inferior con una profundidad mínima de cuarenta (40) centímetros exigidos, lo que impide que las

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

personas con discapacidad motora, movilidad reducida o talla baja puedan acceder a los servicios registrales en condiciones de igualdad, autonomía y seguridad, en contravención de la Ley N° 29973, Ley General de la Persona con Discapacidad y la citada norma técnica.
(Aspecto Relevante N° 1)

VII. RECOMENDACIONES

Al jefe de la Zona Registral N° IX:

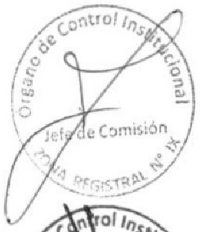
1. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos de la Zona Registral N° IX, comprendidos en los hechos observados del presente Informe de Auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusiones N° 1, 2 y 3)



En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley N° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:



2. Disponer a quien corresponda, se evalúe y determine las acciones necesarias para gestionar la aprobación de normativa interna que regule de manera integral el procedimiento de pase registral de títulos entre secciones registrales, estableciendo plazos máximos para la solicitud, evaluación y ejecución de la reasignación, con especial atención a los títulos sujetos a plazos preferentes de calificación, a fin de garantizar que los días hábiles consumidos durante el pase no comprometan el cumplimiento de los plazos establecidos en la normativa vigente.
(Conclusión N° 4)



3. Disponer a quien corresponda, se evalúe y determine las acciones necesarias para gestionar ante la Unidad de Tecnologías de la Información la implementación de un mecanismo automatizado en el SIR-SUNARP que genere y consigne de manera automática la fecha de emisión en el cuerpo de los asientos y esquelas de observación al momento de su suscripción electrónica por el registrador público, impidiendo su modificación manual, a fin de garantizar la exactitud, veracidad y trazabilidad de las actuaciones registrales y la confiabilidad de la información que produce la Zona Registral N° IX.
(Conclusión N° 5)



4. Disponer a quien corresponda, se evalúe y determine la implementación de mecanismos de control que adviertan oportunamente al registrador y a la coordinación sobre el vencimiento inminente de los plazos preferentes de calificación de setenta y dos (72) horas y tres (3) días hábiles, que permita identificar oportunamente los títulos próximos a vencer y adoptar las medidas correctivas correspondientes.
(Conclusión N° 6)

5. Evaluar y determinar la inclusión en la Matriz de Diagnóstico de Necesidades de Capacitación o Plan de Desarrollo de Personas de la entidad, la actualización o capacitación en materia de inscripción de partes judiciales y plazos preferentes para el personal involucrado en las diversas actividades del proceso, evaluando establecer su obligatoriedad como requisito previo para que el personal pueda intervenir en la calificación de dichos actos, a fin de evitar deficiencias en el registro de información durante el procedimiento de recepción de partes judiciales físicos.
(Conclusión N° 7)

6. Evaluar y determinar las acciones necesarias para adecuar las ventanillas de atención al público de las áreas de trámite documentario, reingresos, preliquidación y caja de la sede Rebagliati a las especificaciones técnicas establecidas en la Norma Técnica A.120 "Accesibilidad Universal en Edificaciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones, garantizando que al menos una ventanilla por área cuente con una altura máxima de ochenta (80) centímetros, una profundidad mínima de cuarenta (40) centímetros en la parte inferior y ausencia de barreras físicas o visuales que impidan la comunicación directa con el servidor de atención, a fin de garantizar el acceso de las personas con discapacidad en condiciones de igualdad, autonomía y seguridad, conforme a lo establecido en los artículos 15 y 17 de la Ley N° 29973.
(Conclusión N° 8)

VIII. APÉNDICES

Apéndice N° 1: Relación de personas comprendidas en la observación.

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

Apéndice N° 3: Copia de oficio N° 05285-2026-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP de 8 de abril de 2026.

Apéndice N° 4: Copia fedateada del Título N° 2024-3200426.

Apéndice N° 5: Copia fedateada del Título N° 2024-3029847.

Apéndice N° 6: Copia fedateada del Título N° 2024-3525496.

Apéndice N° 7: Copia fedateada del Título N° 2024-3388694.

Apéndice N° 8: Copia fedateada del Título N° 2024-1968328.

Apéndice N° 9: **Cédulas de notificación de las personas comprendidas en la irregularidad:**

1. **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez:**
   - Copia de la Cédula de Notificación N° 001-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX.
   - Copia de las Desviación de Cumplimiento y los motivos de la comunicación.
2. **Lina Magda Martínez Ramírez**
   - Copia de la Cédula de Notificación N° 002-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX.
   - Copia de las Desviación de Cumplimiento y los motivos de la comunicación.
3. **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**:
   - Copia de la Cédula de Notificación N° 003-2026-CG/OC2803-AC-ZRIX.
   - Copia de las Desviación de Cumplimiento y los motivos de la comunicación.

Apéndice N° 10: **Copias de los comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la irregularidad:**

1. **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez:**
   - Copia simple del informe S/N remitido desde el correo electrónico [redacted] el 18 de junio de 2026.
2. **Lina Magda Martínez Ramírez:**
   - Copia simple del documento S/N de 4 de junio de 2026, remitido desde el correo electrónico [redacted] el 18 de junio de 2026.
3. **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**:
   - Copia simple del correo electrónico S/N de 1 de junio de 2026 remitido desde [redacted]

Apéndice N° 11: **Formato de evaluación de los comentarios o aclaraciones elaborado por la Comisión Auditora.**

Apéndice N° 12: **Sisi Geraldine Yupanqui Álvarez:**
Copia fedateada de la Resolución Jefatural N° 938-2002-ORLC/JE de 12 de julio de 2002.

Apéndice N° 13: **Lina Magda Martínez Ramírez:**
Copia simple de la Resolución Jefatural N° 506-2004-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de 11 de junio de 2004.

Apéndice N° 14: **Gustavo Rafael Zavallos Ruete**
Copia fedateada de la Resolución Jefatural N° 1033-2012-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de 1 de agosto de 2012

Apéndice N° 15: Copia simple del Manual de Organización y Funciones aprobado con Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005, respecto al cargo de Registrador Público - Inscripción de la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX.
(https://www.sunarp.gob.pe/transparencia.asp?ID=66849)

Jesús María, 19 de junio de 2026.

Teresa María Taya Rutti
Supervisor

Órgano de Control Institucional
Supervisor
ZONA REGISTRAL N° IX

Iskra Leonor Vizcarra Chavez
Jefe de Comisión Auditora

Órgano de Control Institucional
Jefe de Comisión
ZONA REGISTRAL N° IX

Armando Ruben Torres Manrique
Integrante (Abogado) de la
Comisión Auditora

Órgano de Control Institucional
Abogado
ZONA REGISTRAL N° IX

La jefa del Órgano de Control Institucional que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Jesús María, 19 de junio de 2026.

Teresa María Taya Rutti
Jefa del Órgano de Control Institucional (e)
Zona Registral N° IX

Órgano de Control Institucional
Jefe - OCI
ZONA REGISTRAL N° IX

Firmado digitalmente por TORRES FRETEL Edith Amelia FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2026 11:27:13 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000001-2026-CG/ZR N° IX - SEDE

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000089-2026-CG/OC2803
EMISOR	:	EDITH AMELIA TORRES FRETEL - NOTIFICADOR - ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA- EX OFICINA REGISTRAL LIMA Y CALLAO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JUAN MAURICIO MEJIA PERALES
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N° IX
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20260998898
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
N° FOLIOS	:	1119

Sumilla: Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual el Órgano de Control Institucional comunicó el inicio de la Auditoria de Cumplimiento al "Procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima" de la Zona Registral N° IX, a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoria de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoria de Cumplimiento N° 006-2026-2-2803-AC, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos observados, debiendo de informar al Órgano de Control Institucional , las acciones adoptadas.

Se adjunta lo siguiente:

1. Oficio N° 000089-2026-CG-OC2803 - JEF[F]
2. Informe 006-2026-2-2803-1-1f
3. Informe 006-2026-2-2803-1-2[F]
4. Informe 006-2026-2-2803-2[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AAPWBI3**

Firmado digitalmente por TORRES FRETEL Edith Amelia FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2026 11:27:13 -05:00

5. Informe 006-2026-2-2803-3[F]
6. Informe 006-2026-2-2803-4[F]
7. Informe 006-2026-2-2803-5-1[F]
8. Informe 006-2026-2-2803-5-2[F]
9. Informe 006-2026-2-2803-6f[F]
10. Informe 006-2026-2-2803-7[F]
11. Informe 006-2026-2-2803-8[F]
12. Informe 006-2026-2-2803-9[F]
13. Informe 006-2026-2-2803-10[F]
14. Informe 006-2026-2-2803-11[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AAPWBI3**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2026 11:28:49 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000089-2026-CG/OC2803
EMISOR	:	EDITH AMELIA TORRES FRETEL - NOTIFICADOR - ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA- EX OFICINA REGISTRAL LIMA Y CALLAO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JUAN MAURICIO MEJIA PERALES
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N° IX

Sumilla:

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual el Órgano de Control Institucional comunicó el inicio de la Auditoria de Cumplimiento al "Procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima" de la Zona Registral N° IX, a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoria de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoria de Cumplimiento N° 006-2026-2-2803-AC, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos observados, debiendo de informar al Órgano de Control Institucional , las acciones adoptadas.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20260998898**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000001-2026-CG/ZR N° IX - SEDE
2. Oficio N° 000089-2026-CG-OC2803 - JEF[F]
3. Informe 006-2026-2-2803-1-1f
4. Informe 006-2026-2-2803-1-2[F]
5. Informe 006-2026-2-2803-2[F]
6. Informe 006-2026-2-2803-3[F]
7. Informe 006-2026-2-2803-4[F]
8. Informe 006-2026-2-2803-5-1[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AH9OC80**

9. Informe 006-2026-2-2803-5-2[F]
10. Informe 006-2026-2-2803-6f[F]
11. Informe 006-2026-2-2803-7[F]
12. Informe 006-2026-2-2803-8[F]
13. Informe 006-2026-2-2803-9[F]
14. Informe 006-2026-2-2803-10[F]
15. Informe 006-2026-2-2803-11[F]

NOTIFICADOR : EDITH AMELIA TORRES FRETEL - ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA- EX OFICINA REGISTRAL LIMA Y CALLAO - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AH9OC80**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03-07-2026 11:49:36 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE ACUSE DE RECIBO N° 30067-2026/ZR N° IX - SEDE

Por medio de la presente, se deja constancia del registro, recepción y validación de la notificación electrónica recibida en la casilla electrónica del usuario receptor, así como de la fecha y la hora en la que fue realizada. A continuación, se detallan los datos correspondientes:

* DATOS DEL USUARIO RECEPTOR

- **Casilla electrónica** : 20260998898
- **Usuario Receptor** : ZONA REGISTRAL N° IX (JUAN MAURICIO MEJIA PERALES)

* DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

- **Documento depositado** : OFICIO - 000089-2026-CG/OC2803
- **Fecha y hora de la notificación efectuada** : 26/06/2026 11:28:49
- **Usuario emisor** : EDITH AMELIA TORRES FRETEL - Notificador - OCI - ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA- EX OFICINA REGISTRAL LIMA Y CALLAO
- **Tipo de servicio de control/Proceso administrativo** : SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

* ACUSE DE RECIBO

- **Tipo de acuse de recibo** : REALIZADO POR EL USUARIO RECEPTOR
- **Fecha y hora del acuse de recibo** : 26/06/2026 11:31:33

En atención a ello y en cumplimiento a las disposiciones establecidas en el numeral 7.3. de la Directiva N° 007-2025-CG/DOC “Notificaciones Electrónicas en el Sistema Nacional de Control”, aprobada por Resolución de Contraloría N° 479-2025-CG, el documento depositado se tiene por válidamente notificado, surtiendo efectos el acto notificado. Cabe señalar que la presente constancia constituye un requisito de eficacia para la notificación efectuada.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AH9OSY1**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por TAYA RUTTI Teresa Maria FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19-06-2026 21:48:32 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Jesús María, 19 de Junio de 2026

OFICIO N° 000089-2026-CG/OC2803

Señor:
Juan Mauricio Mejía Perales
Jefe Zonal
Zona Registral N° Ix - Sede Lima- Ex Oficina Registral Lima y Callao
Av. Edgardo Rebagliati N° 561
Lima/Lima/Jesús María

Asunto : Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento N° 006-2026-2-2803-AC.

Referencia : a) Oficio N° 000044-2026-CG/OC2803 de 20 de marzo de 2026
b) Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoria de Cumplimiento", aprobada por Resolución de Contraloría N° 0001-2022-CG de 7 de enero de 2022, publicada el 9 de enero de 2022, y sus modificatorias.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobada por Resolución de Contraloría N° 0001-2022-CG de 7 de enero de 2022, publicada el 9 de enero de 2022, y sus modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual el Órgano de Control Institucional comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento al "*Procedimiento de inscripción de partes judiciales en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima*" en la Zona Registral N° IX, a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría N° 006-2026-2-2803-AC, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Teresa Maria Taya Rutti
Jefe del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N.° Ix Sede Lima(e)
Contraloría General de la República

(TTR)

Nro. Emisión: 00198 (2803 - 2026) Elab:(U17013 - L352)

96 AÑOS 1930 - 2026

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **WJRPOFI**