CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA REGISTRAL N° VI

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 005-2026-2-3340-SCE

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

CALLERÍA-CORONEL PORTILLO-UCAYALI

"CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PREDIOS"

PERÍODO: 4 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

TOMO I DE I

UCAYALI - PERÚ

25 DE MAYO DE 2026

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

0729

0052026233400 0

000001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO Nº 005-2026-2-3340-SCE

"CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PREDIOS"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Nº Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
	1. Origen	3
	2. Objetivo	3
	3. Materia de Control y Alcance	3
	4. De la entidad o dependencia	8
	5. Notificación del Pliego de Hechos	9
II.	**ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR**	
	Calificación e inscripción registral de la transferencia de predios otorgados a título gratuito en el marco de la ley de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales se efectuó a pesar de la restricción legal vigente, lo cual afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP	10
III.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	36
IV.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES**	36
V.	**CONCLUSIÓN**	36
VI.	**RECOMENDACIÓN**	37
VII.	**APÉNDICES**	37

Zona Registral VI - Sede Pucallpa ABOGADO Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE DE COMISIÓN Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa SUPERVISOR Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE Órgano de Control Institucional

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO Nº 005-2026-2-3340-SCE

"CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PREDIOS"

PERÍODO: 4 DE ENERO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral n.° VI, en adelante "entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2026 del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral n.° VI, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 3340-2026-001 iniciado mediante n.° 000026-2026-CG/OC3340 de 30 de marzo de 2026, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG.

2. Objetivo

Determinar si la calificación registral de los títulos presentados para la inscripción de transferencias de propiedad otorgados a título gratuito se realizó de acuerdo con lo establecido en la normativa y disposiciones internas aplicables.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

Como resultado de la evaluación y análisis a la documentación que sustenta la inscripción de sesenta y un (61) predios ante la Zona Registral n.° VI en adelante, la "Entidad" durante el periodo 2021, en el marco de la ley de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales, cuyos títulos de propiedad se otorgaron de manera gratuita, se ha evidenciado que los registradores públicos a cargo de la calificación de los títulos ingresados para inscribir actos de transferencia de dichas propiedades, no observaron el impedimento legal existente y por el contrario procedieron a inscribir ante el Registro de Predios de la Entidad los actos de donación y compra venta, aun cuando no había transcurrido el plazo de cinco (5) años de restricción legal.

Los hechos antes descritos contravienen lo establecido en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, artículo 7° del Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, artículos 31 y 32 del Reglamento general de los registros públicos y el artículo 53 del Reglamento de inscripciones del registro de predios.

La situación expuesta afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Los hechos antes descritos se desarrollan a continuación:

Durante el año 2021, la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo y la Municipalidad Provincial de Padre Abad, formalizaron a título gratuito un total de sesenta y un (61) predios en el ámbito de su jurisdicción, constituyéndose ambos como entes formalizadores de la

propiedad en el marco de lo establecido en la Ley n.° 28687 - Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, tal y como se muestra a continuación:

CUADRO N° 1
TÍTULOS DE PROPIEDAD GRATUITOS ENTREGADOS POR LOS ENTES FORMALIZADORES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
1	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170714	20/01/2021 15:48:03	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
2	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179625	24/09/2021 12:52:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
3	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179670	27/09/2021 09:15:26	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
4	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177304	11/06/2021 09:19:39	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
5	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177278	11/06/2021 16:39:01	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
6	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177260	11/06/2021 17:02:46	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
7	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177259	11/06/2021 17:04:59	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
8	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177247	11/06/2021 17:24:38	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
9	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170712	21/01/2021 12:49:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
10	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181704	19/11/2021 22:36:40	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
11	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180565	5/10/2021 12:03:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
12	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180594	5/10/2021 12:58:44	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
13	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180598	20/09/2021 12:24:40	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
14	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180599	20/09/2021 12:24:41	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
15	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180602	5/10/2021 13:14:05	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
16	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180620	7/10/2021 21:50:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
17	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181673	16/02/2022 10:32:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
18	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12/03/2021	11175004	5/04/2021 12:30:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO

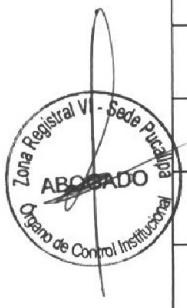
Zona Registral VI - Sede Pucallpa ABOGADO Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE DE COMISIÓN Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa SUPERVISOR Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE Órgano de Control Institucional

REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
19	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	11/03/2021	11175015	5/04/2021 12:40:56	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
20	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	11/03/2021	11174958	5/04/2021 12:46:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
21	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178785	18/10/2021 16:58:14	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
22	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176009	30/09/2021 11:28:25	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
23	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176013	30/09/2021 11:39:57	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
24	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176019	30/09/2021 11:58:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
25	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11159073	30/09/2021 15:30:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
26	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11140605	30/09/2021 17:30:37	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
27	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11156705	30/09/2021 00:00:00	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
28	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176028	30/09/2021 18:04:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
29	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181744	1/10/2021 13:03:20	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
30	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	13/01/2021	11173621	16/04/2021 09:32:52	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
31	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/05/2021	11176316	25/05/2021 19:07:46	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
32	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/05/2021	11176333	25/05/2021 19:35:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
33	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170715	19/01/2021 12:40:09	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
34	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175385	7/04/2021 08:56:33	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
35	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175387	7/04/2021 09:03:15	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
36	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175396	7/04/2021 09:14:59	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
37	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175391	7/04/2021 09:21:25	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
38	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179736	7/10/2021 10:19:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
39	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11159065	7/10/2021 16:21:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD









REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
40	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175336	25/03/2021 16:49:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
41	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	20/01/2021	11159904	25/02/2021 15:24:20	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
42	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179677	6/10/2021 13:59:03	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
43	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178752	6/10/2021 15:56:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
44	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175955	28/09/2021 20:56:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
45	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181635	18/11/2021 17:00:24	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
46	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11180604	14/10/2021 15:31:36	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
47	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181754	16/12/2021 17:21:26	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
48	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11156456	16/12/2021 17:26:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
49	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175986	29/09/2021 12:30:34	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
50	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179697	29/09/2021 16:34:02	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
51	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180632	29/11/2021 13:14:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
52	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177292	11/06/2021 15:44:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
53	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	25/10/2021	11168322	2/11/2021 15:07:17	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
54	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11140599	6/10/2021 22:08:01	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
55	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178779	6/10/2021 22:16:11	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
56	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179703	27/09/2021 11:26:07	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
57	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179706	27/09/2021 11:32:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
58	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179735	27/09/2021 12:04:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
59	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175948	28/09/2021 13:08:04	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
60	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175950	28/09/2021 13:13:47	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD

Zona Registral VI - Sede Pucallpa ABOGADO Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE DE COMISIÓN Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa SUPERVISOR Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE Órgano de Control Institucional

REGISTRO DE LA PROPIEDAD						
N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
61	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175962	29/09/2021 08:22:48	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD

Fuente: Oficio n.° 0079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG
Elaborado por: Personal a cargo del Planeamiento del Servicio de Control Específico.

Tal y como se muestra en el cuadro precedente, estos títulos de propiedad fueron registrados ante el Registro de Predios de la Entidad, generándose un asiento de adjudicación en la Partida Registral correspondiente, en el que se consignó la titularidad de los beneficiados con la entrega de los títulos de propiedad gratuito.

Cabe precisar, que los citados títulos fueron emitidos y registrados bajo los alcances de la Ley n.° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de Servicios Básicos y la Ley n.° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Ley n.° 31056 - Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, se publicó el 21 de octubre de 2020, es decir, previo a la emisión del título de propiedad tal y como se puede observar en el cuadro n.° 1. Asimismo, tenemos que la Ley n.° 31056 se publicó en el diario oficial "El Peruano" el 21 de octubre de 2020, por lo que, entró en vigencia el 22 de octubre de 2020, así tenemos que con ella se dispuso la aplicación de la restricción consignada en el artículo 5 de la mencionada ley que establece lo siguiente: *"(...) 5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda".*

Asimismo, le resultaba aplicable la prohibición establecida en el artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, que a la letra señala: *"(...) 7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad."*

Ahora bien, revisado el asiento de adjudicación correspondiente, donde se inscribió el título de propiedad no se ha evidenciado que el mismo haya contenido la restricción establecida en la norma antes citada; sin embargo, tal situación no impedía que el registrador público durante la calificación registral de posteriores actos de transferencia, efectúe la verificación integral de la partida registral a fin de identificar la existencia de restricciones legales que impidan la misma, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado: *"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."*

En tal sentido, se aprecia que dicha disposición ha sido transgredida por los registradores públicos a cargo de calificar los títulos presentados para inscribir los actos de transferencia de propiedad ante la Entidad, quienes lejos de observarlos y emitir una tacha sustantiva por existir impedimento legal de transferencia, registraron los actos de transferencia en las partidas registrales disponiendo con ello la transferencia de la titularidad del bien mueble (predio) a favor de una tercero, aun cuando la normativa que regulaba su titularidad establecía una restricción legal, que era de conocimiento por publicidad legal, tal y como se muestra en el cuadro n.° 1.

Al respecto, los registradores públicos tienen la obligación de realizar la calificación registral de acuerdo con lo previsto en su normativa, ya que la misma establece que este acto debe ser una evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

Asimismo, impone al registrador la obligación de confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos, así como de verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción, así también deben comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

Alcance

El periodo en el cual se habría producido el hecho con evidencia de presunta irregularidad es de 4 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2025.

4. De la entidad o dependencia

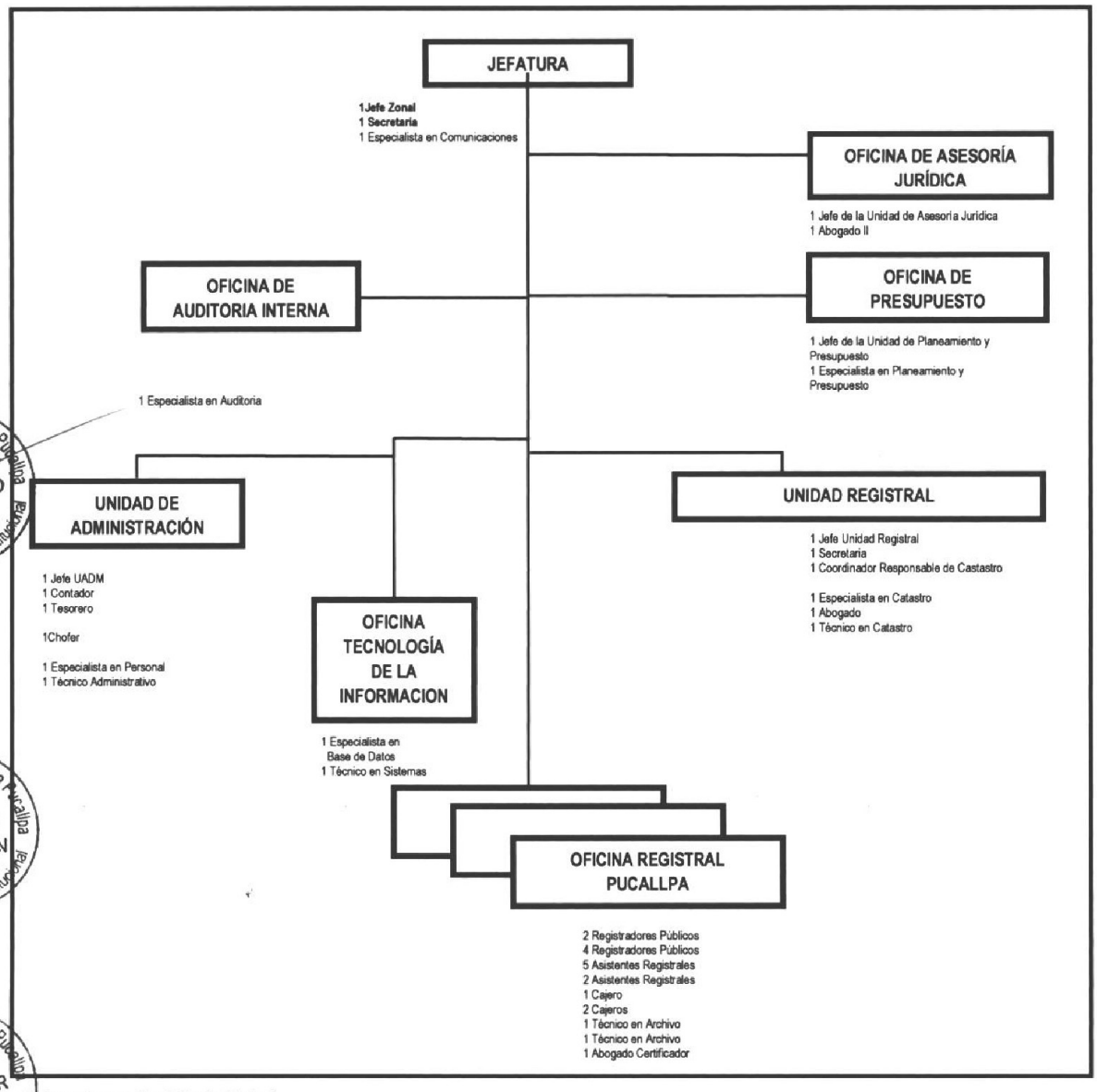
La Zona Registral n.° VI es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que a su vez pertenece al Sector Justicia[1] en el nivel de gobierno nacional, que goza de autonomía registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la ley n.° 26366 y en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante "ROF" aprobado por Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS de 14 de octubre de 2013.

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

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Zona Registral n.° VI:

[1] Ley n.° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional de Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP.

GRÁFICO N° 1
ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA ENTIDAD



Elaborado por: Comisión de Control
Fuente: Manual de Organización y Funciones, de Zonas Registrales, aprobada mediante Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 235-2005-SUNARP/SN de 6 de setiembre de 2005.

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada con Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

"CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS OTORGADOS A TÍTULO GRATUITO EN EL MARCO DE LA LEY DE TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES SE EFECTUÓ A PESAR DE LA RESTRICCIÓN LEGAL VIGENTE, LO CUAL AFECTÓ LA SEGURIDAD JURÍDICA SOSTENIBLE EN EL TIEMPO Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL A CARGO DE LA SUNARP"

Durante el periodo 2023 al 2025 la Zona Registral n.° VI, en adelante la "Entidad", recepcionó sesenta y cinco (65) títulos mediante los cuales se solicitaron la inscripción de transferencias de propiedad bajo la modalidad de compra venta y donación en el Registro de Propiedad Inmueble, los cuales fueron calificados a través de un asiento de inscripción debidamente publicitado en sesenta y un (61) Partidas Registrales en las que constaban inscritas adjudicaciones de propiedad efectuadas por las Municipalidades Provinciales de Coronel Portillo y Padre Abad a través de títulos de propiedad otorgados de manera gratuita durante la vigencia de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización y su reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA.

Es así que, durante la calificación registral de los sesenta y cinco (65) títulos presentados solicitando la inscripción de la transferencia de propiedad, se evidenció que los Registradores Públicos a cargo no realizaron la evaluación integral de los mismos, puesto que no verificaron la existencia de obstáculos que emanaban de la partida registral, así como la validez y naturaleza inscribible de los actos, por el contrario procedieron a inscribir y con ello publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, situación que era de su conocimiento, toda vez que el acceso a la información registral de los títulos que conforman las partidas registrales constan en sus archivos y tenían la obligación de confrontarla como parte del procedimiento de calificación.

Los hechos antes descritos contravienen lo establecido en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Consecuentemente se afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Dicha situación fue ocasionada por el accionar de los registradores públicos, quienes, durante la calificación de sesenta y cinco (65) títulos presentados para la transferencia de propiedad, omitieron observar la existencia de una prohibición legal y, por el contrario, procedieron a su inscripción, generando de manera permanente asientos registrales de transferencia.

Los hechos antes descritos se desarrollan a continuación:

Antecedentes

En el marco del proceso de formalización de predios mediante la entrega gratuita de títulos de propiedad, durante la vigencia de la Ley n.° 31056[2], Ley que amplía los plazos para la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y establece medidas para su formalización y de su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, las municipalidades provinciales de Coronel Portillo y Padre Abad remitieron siete (7) y cincuenta y cuatro (54) títulos, respectivamente, con la finalidad de que la Entidad efectúe el registro de la adjudicación individual correspondiente.

Como resultado de la calificación registral, se inscribieron en las sesenta y un (61) partidas registrales las adjudicaciones a título gratuito en el Registro de Propiedad Inmueble, rubro TÍTULOS DE DOMINIO, conforme se acredita del contenido del Certificado Literal del Registro de Predios **(Apéndice n.° 3)** y títulos archivados **(Apéndice n.° 4)** que lo conforman y se resume a continuación:

CUADRO N° 2
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
1	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170715	19/01/2021 12:40:09	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
2	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170712	21/01/2021 12:49:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
3	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	12/03/2021	11175004	5/04/2021 12:30:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
4	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	11/03/2021	11175015	5/04/2021 12:40:56	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
5	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	11/03/2021	11174958	5/04/2021 12:46:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
6	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	13/01/2021	11173621	16/04/2021 09:32:52	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
7	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	25/10/2021	11168322	2/11/2021 15:07:17	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO
8	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	8/01/2021	11170714	20/01/2021 15:48:03	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
9	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	20/01/2021	11159904	25/02/2021 15:24:20	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
10	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175336	25/03/2021 16:49:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
11	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175385	7/04/2021 08:56:33	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
12	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175387	7/04/2021 09:03:15	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
13	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175396	7/04/2021 09:14:59	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
14	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/03/2021	11175391	7/04/2021 09:21:25	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
15	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/05/2021	11176316	25/05/2021 19:07:46	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
16	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/05/2021	11176333	25/05/2021 19:35:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
17	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177304	11/06/2021 09:19:39	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
18	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177292	11/06/2021 15:44:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
19	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177278	11/06/2021 16:39:01	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
20	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177260	11/06/2021 17:02:46	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD

[2] Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 21 de octubre de 2020 y vigente desde el 22 de octubre de 2020.

N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
21	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177259	11/06/2021 17:04:59	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
22	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	31/05/2021	11177247	11/06/2021 17:24:38	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
23	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180598	20/09/2021 12:24:40	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
24	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180599	20/09/2021 12:24:41	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
25	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179625	24/09/2021 12:52:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
26	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179670	27/09/2021 09:15:26	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
27	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179703	27/09/2021 11:26:07	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
28	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179706	27/09/2021 11:32:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
29	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179735	27/09/2021 12:04:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
30	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175948	28/09/2021 13:08:04	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
31	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175950	28/09/2021 13:13:47	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
32	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175955	28/09/2021 20:56:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
33	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175962	29/09/2021 08:22:48	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
34	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11175986	29/09/2021 12:30:34	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
35	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179697	29/09/2021 16:34:02	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
36	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11156705	30/09/2021 00:00:00	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
37	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176009	30/09/2021 11:28:25	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
38	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176013	30/09/2021 11:39:57	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
39	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176019	30/09/2021 11:58:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
40	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11159073	30/09/2021 15:30:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
41	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11140605	30/09/2021 17:30:37	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
42	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11176028	30/09/2021 18:04:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
43	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181744	1/10/2021 13:03:20	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
44	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180565	5/10/2021 12:03:30	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
45	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180594	5/10/2021 12:58:44	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
46	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180602	5/10/2021 13:14:05	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
47	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179677	6/10/2021 13:59:03	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
48	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178752	6/10/2021 15:56:53	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
49	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11140599	6/10/2021 22:08:01	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
50	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178779	6/10/2021 22:16:11	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
51	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11179736	7/10/2021 10:19:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
52	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11159065	7/10/2021 16:21:19	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
53	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180620	7/10/2021 21:50:43	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD

Zona Registral VI - Sede Pucallpa ABOGADO Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE DE COMISIÓN Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa SUPERVISOR Órgano de Control Institucional

Zona Registral VI - Sede Pucallpa JEFE Órgano de Control Institucional

N°	AÑO DEL TÍTULO	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE EMISIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD	NÚMERO DE PARTIDA	FECHA DE REGISTRO	ENTE FORMALIZADOR
54	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11180604	14/10/2021 15:31:36	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
55	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11178785	18/10/2021 16:58:14	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
56	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181635	18/11/2021 17:00:24	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
57	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181704	19/11/2021 22:36:40	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
58	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	27/09/2021	11180632	29/11/2021 13:14:16	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
59	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181754	16/12/2021 17:21:26	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
60	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	17/09/2021	11156456	16/12/2021 17:26:08	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD
61	2021	ADJUDICACION (PROPIEDAD)	23/09/2021	11181673	16/02/2022 10:32:45	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PADRE ABAD

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

1. Prohibición de transferencia de dominio regulada por la Ley n.° 31056

Como se ha señalado precedentemente, los títulos de propiedad registrados en las sesenta y un (61) Partidas Registrales fueron otorgados bajo los alcances de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos para la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y establece medidas para su formalización, incorporando una prohibición aplicable a los beneficiarios de la ley, en los términos que se detallan a continuación:

> *"Artículo 5.- De los beneficiarios*
>
> *5.1. Para ser beneficiario de la presente ley, el posesionario y su cónyuge o conviviente, en caso lo tenga, deben acreditar ante COFOPRI, que a la fecha de la formalización no es propietario o copropietario de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, dentro del territorio nacional, que se encuentre registrado en los Registros Públicos o fuera de Registro en minuta notarial. Quedan exceptuados los predios obtenidos por anticipo de herencia, sucesión intestada o donación con las precisiones que establezca el reglamento.*
> *5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda*

Asimismo, les resultaba aplicable[3] la prohibición establecida en el artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056 aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA[4], que a la letra señala:

> *"(...) 7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad."*

Sobre el particular el Tribunal Registral a través de la Resolución n.° 1313-2026-SUNARP-TR de 27 de marzo de 2026 **(Apéndice n.° 5)** ha establecido lo siguiente:

[3] Con excepción de los títulos inscritos en las Partidas Registrales n.° 11170715 y 11170712.
[4] Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 15 de enero de 2021.

"FECHA DE INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO DE LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO REGULADA POR LA LEY N° 31056

De conformidad con el artículo 5.2 de la Ley N° 31056 y su reglamento (D.S. N° 002-2021-VIVIENDA), el cómputo del plazo de la carga de prohibición de transferencia por un período de cinco (5) años inicia desde la fecha de inscripción en el Registro de Predios de la adjudicación a título gratuito. Dicho plazo opera por mandato legal, por lo que su cómputo no se encuentra condicionado a la previa inscripción registral de la carga prohibitiva."

Ahora bien, se evidencia del Certificado Literal **(Apéndice n.° 3)** de cada una de las sesenta y un (61) Partidas Registrales que se han calificado y registrado un total de sesenta y cinco (65) títulos **(Apéndice n.° 4)** mediante los cuales se solicitó la inscripción de transferencias de propiedad bajo la modalidad de compra venta y donación, con posterioridad al asiento de adjudicación a título gratuito aun cuando se encontraba vigente el periodo del impedimento establecido en la normativa antes indicada, tal y como se resumen a continuación:

CUADRO N° 3
RESUMEN DEL REGISTRO TRANSFERENCIAS POR REGISTRADOR PÚBLICO

N°	Registradores Públicos a cargo	Transferencias registradas		
		N° Títulos calificados	Acto de Compra Venta	Acto de Donación
1	Jackelin Sofia Jalck Vásquez	15	8	7
2	Julio Cesar Morales Mallqui	29	21	8
3	Lorena Lourdes Espinoza Palacios	5	2	3
4	Mariel Selene Arqueros Lazaro	4	4	-
5	Teofilo Meza Taipe	4	2	2
6	Zelmira Blas Tapia	8	4	4
Total de transferencias registradas		**65**	**41**	**24**

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

2. Calificación de títulos que ocasionaron el registro de sesenta y cinco transferencias en el Registro de Predios de la Entidad a pesar de existir una prohibición legal

En relación a la calificación registral se tiene que el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, señala que *"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"*

Ello guarda relación con lo previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos[5], en adelante, el "RGRP" cuando en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

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

[5] Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-20212-SUNARP-SN

vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro". (El resaltado es propio)

A su vez, los alcances de la calificación registral que se encuentran regulados en el artículo 32 del RGRP, exige que el Registrador Público deba, entre otros: *"a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. (...)"* y también *"d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas."*

Adicionalmente, es importante precisar que el artículo 923 del Código Civil establece que *"la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"*. En ese sentido, si bien la propiedad es inviolable, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones. Así pues, el artículo 925 del Código Civil versa sobre restricciones legales impuestas por causa de necesidad y utilidad pública o interés social, las cuales no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico, lo cual guarda concordancia con lo establecido en el XCIV Pleno del Tribunal Registral[6], donde se ha aprobado como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

> ***"LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.***
> *Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado".*
> *Criterio adoptado en la Resolución Nº 207-2004-SUNARP-TR-T del 25/11/2004.*

Asimismo, en el XCIX Pleno del Tribunal Registral[7] dicho precedente ha sido precisado en los siguientes términos:

> ***"PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD***
> *Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado".*
> *Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y Nº 086-2009- SUNARP-TR-A del 06/03/2009.*

Además, en la Resolución Nº 1099-2008-SUNARP-TR-L del 10 de octubre de 2008, que es el fundamento al precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral[8] se ha señalado *"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal"*

De las definiciones antes citadas se colige que, las adjudicaciones efectuadas en mérito a la Ley n.° 31056, el beneficiario quedó prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios

[6] Realizado el 10 de agosto de 2012 y publicado en el diario oficial El Peruano el 24 de agosto de 2012.
[7] Realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012 y publicado en el diario oficial El Peruano el 1 de diciembre de 2012.
[8] Aprobado mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral n.° 169-2010-SUNARP/PT de 16 de agosto de 2010.

y que la misma surtía sus efectos, aun cuando la restricción no estuviera inscrita en la Partida Registral, ya que goza de publicidad legal, por la sola existencia y publicación de la norma, lo cual la diferencia de la publicidad registral, ya que esta última garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

Finalmente, es de precisar que este hecho ha sido ratificado por el Tribunal Registral a través de la emisión de la Resolución n.° 1311-2026-SUNARP-TR de 27 de marzo de 2026 **(Apéndice n.° 6)** en el que se ha establecido lo siguiente:

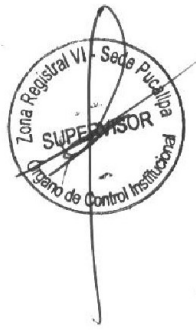


"PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO REGULADA POR LA LEY N° 31056
En las adjudicaciones efectuadas por la municipalidad en mérito de lo dispuesto por la Ley N° 31056 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, el beneficiario queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, situación que goza de publicidad legal sin perjuicio de su inscripción obligatoria en el Registro conforme lo señala el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La carga de prohibición de transferencia aplica a los títulos de propiedad emitidos durante el periodo del 22.10.2020 y el 31.12.2026, aun cuando estos no lo consignen expresamente."



a) Títulos calificados y registrados por la Registradora Pública Jackelin Sofia Jalck Vásquez

Mediante los títulos n.os 03155874, 03180711, 03418923, 02864318, 03462114, 03647663, 03740790 presentados durante el 2023 y 00098694, 00081931, 00219528, 00234788, 00337010, 00642646, 00650627, 00768208 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2024 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11180620, 11178779, 11180598, 11180602, 11176316, 11179735, 1175962, 11175336, 11177292, 11180632, 11180599, 11175955, 11156456 y 11180565 **(Apéndice n.° 3)** de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.



Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación a la Registradora Pública encargada, Jackelin Sofia Jalck Vásquez, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.



Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11180620, 11178779, 11180598, 11180602, 11176316, 11179735, 1175962, 11175336, 11177292, 11180632, 11180599, 11175955, 11156456 y 11180565 **(Apéndice n.° 3)** que la Registradora Pública encargada Jackelin Sofia Jalck Vásquez procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco

(5) años[9], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado lo siguiente:

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal".

En tal sentido, al haber calificado positivamente los títulos 03155874, 03180711, 03418923, 02864318, 03462114, 03647663, 03740790 presentados durante el 2023 y 00098694, 0081931, 00219528, 00234788, 00337010, 00642646, 00650627, 00768208 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2024 la Registradora Pública encargada, Jackelin Sofia Jalck Vásquez, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales la Registradora Pública encargada, Jackelin Sofia Jalck Vásquez, calificó actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

CUADRO N° 4
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11180620	2023	03155874	27/10/2023	DONACION (PROPIEDAD)	6/11/2023 12:58:23
2	11178779	2023	03180711	31/10/2023	DONACION (PROPIEDAD)	6/11/2023 14:10:22
3	11180598	2023	03418923	23/11/2023	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	28/11/2023 14:34:58
4	11180602	2023	02864318	02/10/2023	DONACION (PROPIEDAD)	1/12/2023 13:35:52
5	11176316	2023	03462114	28/11/2023	DONACION (PROPIEDAD)	1/12/2023 17:05:01
6	11175962	2023	03740790	28/12/2023	DONACION (PROPIEDAD)	28/12/2023 19:57:14
7	11175336	2024	00098694	11/01/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	16/01/2024 11:53:55
8	11177292	2024	00081931	10/01/2024	DONACION (PROPIEDAD)	16/01/2024 12:55:41
9	11180632	2024	00219528	23/01/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	29/01/2024 10:42:05
10	11180599	2024	00234788	24/01/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	29/01/2024 10:51:40
11	11175955	2024	00337010	02/02/2024	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	7/02/2024 11:25:59
12	11156456	2024	00650627	29/02/2024	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	4/03/2024 16:42:04
13	11180565	2024	00768208	11/03/2024	DONACION (PROPIEDAD)	14/03/2024 14:01:06

[9] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título**. Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
14	11179735	2023	03647663	18/12/2023	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	20/12/2023 12:14:22
		2024	00642646	28/02/2024	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	4/03/2024 16:31:41

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

b) Títulos calificados y registrados por el Registrador Público Julio Cesar Morales Mallqui

Mediante los títulos n.os 00768209, 00825117, 01924826, 01882732, 01882741, 01928336, 01882705, 01981797, 02616055, 02616029, 03578861, 03586782 presentados en el 2024 y 00028755, 00001193, 00265847, 00431520, 00825353, 00882156, 00988470, 01365382, 01751444, 02159312, 02260203, 02916808, 03376998, 03685431, 01789276, 00459564, 00827022 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11176019, 11156705, 11179703, 11140599, 11159065, 11178752, 11180565, 11176028, 11177260, 11177259, 11177304, 11181704, 11180604, 11180594, 11140605, 11177278, 11179706, 11178785, 11181635, 11177247, 11175387, 11176009, 11175391, 11179697, 11175948, 11175396 y 11179625 **(Apéndice n.° 3)**, de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.

Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación al Registrador Público encargado, Julio Cesar Morales Mallqui, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.

Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11176019, 11156705, 11179703, 11140599, 11159065, 11178752, 11180565, 11176028, 11177260, 11177259, 11177304, 11181704, 11180604, 11180594, 11140605, 11177278, 11179706, 11178785, 11181635, 11177247, 11175387, 11176009, 11175391, 11179697, 11175948, 11175396 y 11179625 **(Apéndice n.° 3)** que el Registrador Público encargado, Julio Cesar Morales Mallqui, procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[10], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha

[10] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título.** Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad**, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado lo siguiente:

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."

En tal sentido, al haber calificado positivamente los títulos n.os 00768209, 00825117, 01924826, 01882732, 01882741, 01928336, 01882705, 01981797, 02616055, 02616029, 03578861, 03586782 presentados en el 2024 y 00028755, 00001193, 00265847, 00431520, 00825353, 00882156, 00988470, 01365382, 01751444, 02159312, 02260203, 02916808, 03376998, 03685431, 01789276, 00459564, 00827022 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad el Registrador Público encargado, Julio Cesar Morales Mallqui, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales el Registrador Público encargado, Julio Cesar Morales Mallqui, permitió la inscripción de los actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

CUADRO N° 5
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11176019	2024	00768209	11/03/2024	DONACION (PROPIEDAD)	21/03/2024 15:46:29
2	11156705	2024	00825117	15/03/2023	DONACION (PROPIEDAD)	25/03/2024 00:00:00
3	11179703	2024	01924826	03/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	4/07/2024 15:18:55
4	11140599	2024	01882732	28/06/2024	DONACION (PROPIEDAD)	4/07/2024 16:45:04
5	11159065	2024	01882741	28/06/2024	DONACION (PROPIEDAD)	4/07/2024 16:48:59
6	11178752	2024	01928336	03/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	8/07/2024 10:07:32
7	11180565	2024	01882705	28/06/2024	DONACION (PROPIEDAD)	10/07/2024 07:55:27
8	11176028	2024	01981797	08/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	10/07/2024 16:16:44
9	11177260	2024	02616055	09/09/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	10/09/2024 15:15:57
10	11177259	2024	02616029	09/09/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	12/09/2024 09:06:32
11	11177304	2024	03578861	11/12/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	16/12/2024 08:34:20
12	11181704	2024	03586782	12/12/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	26/12/2024 08:20:33
13	11180604	2025	00028755	03/01/2025	DONACION (PROPIEDAD)	22/01/2025 09:54:38
14	11180594	2025	00001193	11/04/2003	DONACION (PROPIEDAD)	23/01/2025 16:41:53
15	11140605	2025	00265847	27/01/2023	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	29/01/2025 11:31:36
16	11177278	2025	00431520	07/02/2025	DONACION (PROPIEDAD)	18/02/2025 18:50:12
17	11179706	2025	00825353	18/03/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	21/03/2025 12:39:02
18	11178785	2025	00882156	24/03/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	25/03/2025 13:54:31
19	11181635	2025	00988470	02/04/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	2/04/2025 16:32:42
20	11177247	2025	01365382	09/05/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	14/05/2025 07:25:16
21	11175387	2025	01751444	16/06/2025	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	23/06/2025 18:23:16
22	11176009	2025	02159312	22/07/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	30/07/2025 09:12:44

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
23	11175391	2025	02260203	04/08/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	5/08/2025 15:35:53
24	11179697	2025	02916808	30/09/2025	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	31/10/2025 12:38:19
25	11175948	2025	03376998	19/11/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	20/11/2025 14:46:06
26	11175396	2024	03685431	20/12/2024	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	8/01/2025 14:31:33
		2025	01789276	18/06/2025	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	25/06/2025 12:03:04
27	11179625	2025	00459564	11/02/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	14/02/2025 12:02:27
		2025	00827022	18/03/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	21/03/2025 12:49:21

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

c) Títulos calificados y registrados por la Registradora Pública Lorena Lourdes Espinoza Palacios

Mediante los títulos n.os 01107200, 03428062, 03663398, 01855734, 01855751 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11176333, 11175004, 11175015, 11170712 y 11170714, **(Apéndice n.° 3)** de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.

Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación a la Registradora Pública, Lorena Lourdes Espinoza Palacios, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.

Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11176333, 11175004, 11175015, 11170712 y 11170714 **(Apéndice n.° 3)** que la Registradora Pública, Lorena Lourdes Espinoza Palacios, procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[11], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado lo siguiente:

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la

[11] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título.** Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."

En tal sentido, al haber calificado positivamente los títulos n.os 01107200, 03428062, 03663398, 01855734, 01855751 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 a la Entidad, la Registradora Pública, Lorena Lourdes Espinoza Palacios, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales la Registradora Pública, Lorena Lourdes Espinoza Palacios, permitió la inscripción de los actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

CUADRO N° 6
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11176333	2024	01107200	12/04/2024	DONACION (PROPIEDAD)	22/04/2024 11:17:20
2	11175004	2024	03428062	26/11/2024	DONACION (PROPIEDAD)	29/11/2024 14:36:17
3	11175015	2024	03663398	19/12/2024	DONACION (PROPIEDAD)	7/01/2025 13:56:52
4	11170712	2025	01855734	25/06/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	27/06/2025 08:38:34
5	11170714	2025	01855751	25/06/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	27/06/2025 08:43:21

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

d) Títulos calificados y registrados por la Registradora Pública Mariel Selene Arqueros Lazaro

Mediante los títulos n.os 00708938, 00621183, 00794308, 03233419 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11176013, 11175385, 11179677 y 11159073, **(Apéndice n.° 3)** de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.

Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación a la Registradora Pública encargada, Mariel Selene Arqueros Lazaro, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.

Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11176013, 11175385, 11179677 y 11159073 **(Apéndice n.° 3)** que la Registradora Pública encargada, Mariel Selene Arqueros Lazaro, procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[12], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado lo siguiente:

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."

En tal sentido, al haber calificado positivamente los títulos n.os 00708938, 00621183, 00794308, 03233419 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, la Registradora Pública encargada, Mariel Selene Arqueros Lazaro, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales la Registradora Pública encargada, Mariel Selene Arqueros Lazaro, permitió la inscripción de los actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

CUADRO N° 7
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11176013	2025	00708938	6/03/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	11/03/2025 10:02:44
2	11175385	2025	00621183	26/02/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	14/03/2025 11:27:59
3	11179677	2025	00794308	14/03/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	19/03/2025 08:42:41
4	11159073	2025	03233419	29/10/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	6/11/2025 16:35:53

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

e) Títulos calificados y registrados por el Registrador Público Teofilo Meza Taipe

Mediante título n.° 03729732 presentado en el 2024 y los títulos n.os 01327354, 03082225 y 03476335 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11170715, 11173621, 11168322 y 11174958

[12] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: ***"Observación del título.*** *Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable* ***o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando****, simultáneamente,* ***bajo responsabilidad,*** *el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

(Apéndice n.° 3), de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.

Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación al Registrador Público, Teofilo Meza Taipe, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.

Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11170715, 11173621, 11168322 y 11174958 **(Apéndice n.° 3)** que el Registrador Público, Teofilo Meza Taipe procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[13], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral donde se ha señalado lo siguiente:

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."

En tal sentido, al haber calificado positivamente el título n.° 03729732 presentado en el 2024 y los títulos n.os 01327354, 03082225 y 03476335 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad el Registrador Público, Teofilo Meza Taipe, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales el Registrador Público, Teofilo Meza Taipe permitió la inscripción de los actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

[13] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: ***"Observación del título.*** *Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable* ***o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando****, simultáneamente,* ***bajo responsabilidad,*** *el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

CUADRO N° 8
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11170715	2024	03729732	27/12/2024	DONACION (PROPIEDAD)	3/01/2025 11:13:15
2	11173621	2025	01327354	6/05/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	8/05/2025 15:43:47
3	11168322	2025	03082225	16/10/2025	DONACION (PROPIEDAD)	20/10/2025 12:56:39
4	11174958	2025	03476335	19/11/2025	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	25/11/2025 13:37:33

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

f) Títulos calificados y registrados por la Registradora Pública Zelmira Blas Tapia

Mediante título n.° 02179057 presentado el 2023 y los títulos n.os 02033030, 02033031, 02086063, 03158983, 03188124 presentados en el 2024 y títulos n.os 01333295, 01393813 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad, se solicitó la inscripción registral de actos de transferencias de propiedad (donación y compra venta) en las Partidas Registrales n.os 11179670, 11179736, 11181754, 11181673, 11159904, 11181744, 11175950 y 11175986 **(Apéndice n.° 3)**, de cuya información registral, que consta en los títulos archivados, se puede evidenciar que el título de propiedad otorgado a su primer titular tenía las condiciones siguientes: **1)** Otorgado a título gratuito y **2)** Emitidos y registrados durante la vigencia de la Ley n.° 31056 y su reglamento, tal y como se aprecia en el cuadro n.° 1.

Ahora bien, de la información que consta en el Reporte del Sistema de Consulta Registral se aprecia que todos estos títulos fueron asignados para su calificación a la Registradora Pública encargada, Zelmira Blas Tapia, quien de conformidad con sus obligaciones funcionales tenía a su cargo confrontar la adecuación de los mismos con los asientos de inscripción de las partidas registrales en la que se habría de practicar la inscripción; así como verificar la existencia de obstáculos que emanaban de la misma que pudieran impedir temporal o definitivamente la inscripción, verificando además la validez y naturaleza inscribible del acto e incluso comprobar que acto inscribible (donaciones y compras ventas) se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia, tal y como lo establece los literales a), b) y d) del artículo 32 del RGRP.

Sin embargo, es de apreciarse de la Copia Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales n.os 11179670, 11179736, 11181754, 11181673, 11159904, 11181744, 11175950 y 11175986 **(Apéndice n.° 3)** que la Registradora Pública encargada, Zelmira Blas Tapia, procedió a realizar la inscripción de los actos de transferencia (donación y compra – venta), sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[14], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral de 5 y 6 de agosto de 2010[15], donde se ha señalado lo siguiente:

[14] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título**. Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)
15 Primer Precedente, CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN *"Las causales de caducidad del derecho de propiedad no inscritas, pero que se encuentran recogidas en una norma legal, son oponibles a los terceros adquirientes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado"*. Criterio sustentado en la Resolución N° 1099-2008-SUNARP-TR-L del 10/10/2008.

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal."

En tal sentido, al haber calificado positivamente título n.° 02179057 presentado el 2023 y los títulos n.os 02033030, 02033031, 02086063, 03158983, 03188124 presentados en el 2024 y títulos n.os 01333295, 01393813 **(Apéndice n.° 4)** presentados en el 2025 ante la Entidad la Registradora Pública encargada, Zelmira Blas Tapia, permitió la inscripción y con ello que se publicite la titularidad de un predio a favor de un tercero, aun cuando ello contravenía la normativa que regulaba su emisión, sin tener en cuenta que al calificar e inscribir los títulos presentados, debía verificar que éstos se ajusten estrictamente a la normativa legal vigente, con el fin de asegurar que su contenido sea inscribible y coherente con los antecedentes registrales, buscando garantizar la seguridad jurídica del registro.

A continuación, se presenta los títulos en los cuales la Registradora Pública encargada, Zelmira Blas Tapia, permitió la inscripción de los actos de transferencia de propiedad contraviniendo la normativa que regulaba el acto, así como su deber funcional.

CUADRO N° 9
TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD CON PROHIBICIÓN LEGAL

N°	NÚMERO DE PARTIDA	AÑO DEL TÍTULO	NÚMERO DEL TÍTULO	FECHA DE PRESENTACIÓN	NOMBRE DEL ACTO	FECHA DE REGISTRO
1	11179670	2023	02179057	31/07/2023	DONACION (PROPIEDAD)	6/09/2023 09:48:51
2	11179736	2024	02033030	11/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	15/07/2024 16:15:12
3	11181754	2024	02033031	11/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	15/07/2024 16:20:15
4	11181673	2024	02086063	17/07/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	22/07/2024 12:23:35
5	11159904	2024	03158983	29/10/2024	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	6/11/2024 10:46:50
6	11181744	2024	03188124	31/10/2024	DONACION (PROPIEDAD)	8/11/2024 09:01:07
7	11175950	2025	01333295	7/05/2025	DONACION (PROPIEDAD)	21/05/2025 11:12:46
8	11175986	2025	01393813	13/05/2025	DONACION (PROPIEDAD)	22/05/2025 12:47:30

Fuente: Oficio n.° 00079-2026-SUNARP/ZRVI/UREG de 30 de enero de 2026
Elaborado por: Comisión de control

Los hechos expuestos contravienen la normativa siguiente:

- **Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020**

  "(...)
  Artículo 5. De los beneficiarios
  (...)
  5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda".

- **Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021**

"(...)
Artículo 7.- Prohibiciones de transferencia
7.1 Los predios adjudicados a título gratuito no pueden ser transferidos por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Predios. Para dicho efecto, la condición que impide la transferencia del predio es consignada en el instrumento de formalización emitido por COFOPRI, y debe ser inscrita por el Registrador como carga en la partida registral correspondiente. La inscripción de dicha carga impide que se puedan inscribir la transferencia del predio en el plazo antes citado, salvo que fuera ordenada mediante mandato judicial. La inscripción de la carga no limita a sus propietarios de realizar otros actos inherentes a la propiedad".

- **Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012**

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

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

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

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)

Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

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

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

La Presidencia del Tribunal Registral es responsable de la implementación de un sistema que identifique claramente las materias sobre las cuales se pronuncien las Salas del Tribunal en sus Resoluciones.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial "El Peruano", mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario.

Adicionalmente, dichos precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.

- **Precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010**

PRIMER PRECEDENTE
CANCELACIÓN DE DERECHOS DE TERCEROS POR REVERSIÓN
"Las causales de caducidad del derecho de propiedad no inscritas, pero que se encuentran recogidas en una norma legal, son oponibles a los terceros adquirientes, y por tanto, procede la inscripción de la reversión a favor del Estado".

Criterio sustentado en la Resolución Nº 1099-2008-SUNARP-TR-L del 10/10/2008.

"Al respecto esta instancia ha señalado en uniforme y reiterada jurisprudencia que las restricciones o limitaciones al derecho de propiedad que provengan de una norma legal no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal"

Consecuentemente se afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Dicha situación fue ocasionada por el accionar de los registradores públicos, quienes, durante la calificación de sesenta y cinco (65) títulos presentados para la transferencia de propiedad, omitieron observar la existencia de una prohibición legal y, por el contrario, procedieron a su inscripción, generando de manera permanente asientos registrales de transferencia.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos específicos presuntamente irregulares

Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios o aclaraciones, siendo que Lourdes Lorena Espinoza Palacios y Mariel Selene Arqueros Lazaro presentaron los mismos de manera documentada, conforme se advierte en el **Apéndice n.° 8** del Informe de Control Específico.

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

Se ha efectuado la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, concluyendo que no se desvirtúan los hechos notificados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación, las cédulas de notificación y cargos, forman parte del **Apéndice n.° 8** del Informe de Control Específico.

En ese sentido, se considera la participación de las personas comprendidas en los hechos, conforme se describe a continuación:

- **Jackelin Sofia Jalck Vásquez**, identificada con DNI n.° 43473694, Registradora Pública de la Zona Registral n.° VI, encargada mediante Resolución Jefatural n.° 0080-2023-SUNARP/ZRNVI/UREG de 31 de octubre de 2023 durante el periodo de 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2023 y Resolución Jefatural n.° 103-2023-SUNARP/ZRNVI/UREG de 21 de diciembre de 2023 durante el periodo de 2 de enero al 18 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 001-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000001-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante la carta n.° 001-2016 recibida el 11 de mayo de 2026.

  Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registradora Pública encargada, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 03155874, 03180711, 03418923, 02864318, 03462114, 03647663, 03740790 presentados durante el 2023 y 00098694, 0081931, 00219528, 00234788, 00337010, 00642646, 00650627, 00768208 presentados en el 2024 en las Partidas Registrales n.os 11180620, 11178779, 11180598, 11180602, 11176316, 11179735, 1175962, 11175336, 11177292, 11180632, 11180599, 11175955, 11156456 y 11180565 sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[16], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

  Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta

[16] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: "***Observación del título.*** *Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable* ***o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando****, simultáneamente,* ***bajo responsabilidad,*** *el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título*" (El resaltado es propio)

medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.º 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024 **(Apéndice n.° 9)**

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.º 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Por tanto, se concluye que la participación de **Jackelin Sofia Jalck Vásquez** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

- **Julio Cesar Morales Mallqui** identificado con DNI n.° 45797622, Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, encargado mediante Resolución Jefatural n.° 033-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 19 de marzo de 2023, durante el periodo de 19 de marzo al 19 de abril de 2024, Resolución Jefatural n.° 0062-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 1 de julio de 2024, durante el periodo de 1 de julio al 31 de diciembre de 2024 y Resolución Jefatural n.° 0005-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 14 de enero de 2025, durante el periodo de 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 **(Apéndice N° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 002-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000002-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante la carta S/N recibida el 11 de mayo de 2026.

Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registrador Público encargado, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 00768209, 00825117, 01924826, 01882732, 01882741, 01928336, 01882705, 01981797, 02616055, 02616029, 03578861, 03586782 presentados en el 2024 y 00028755, 00001193, 00265847, 00431520, 00825353, 00882156, 00988470, 01365382, 01751444, 02159312, 02260203, 02916808, 03376998, 03685431, 01789276, 00459564, 00827022 presentados en el 2025 en las Partidas Registrales n.os 11176019, 11156705, 11179703, 11140599, 11159065, 11178752, 11180565,

11176028, 11177260, 11177259, 11177304, 11181704, 11180604, 11180594, 11140605, 11177278, 11179706, 11178785, 11181635, 11177247, 11175387, 11176009, 11175391, 11179697, 11175948, 11175396 y 11179625 sin formular la correspondiente observación a los mismos.

Esta inscripción la realizó a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[17], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral N° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024. **(Apéndice n.° 9)**

Asimismo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral N° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00232-2025-SUNARP/GG de 30 de diciembre de 2025. **(Apéndice n.° 9)**

[17] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título.** Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.° 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Por tanto, se concluye que la participación de **Julio Cesar Morales Mallqui** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

- **Lorena Lourdes Espinoza Palacios** identificada con DNI n.° 41941903, Registradora Pública de la Zona Registral n.° VI, designada mediante Contrato de Trabajo a Plazo Indeterminado de 10 de diciembre de 2019 hasta la actualidad **(Apéndice n.° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 003-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000003-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante informe n.° 001-2026-LLEP recibido el 11 de mayo de 2026.

Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registradora Pública, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 01107200, 03428062, 03663398, 01855734, 01855751 en las Partidas Registrales n.os 11176333, 11175004, 11175015, 11170712 y 11170714 sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[18], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

[18] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: ***"Observación del título.** Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024. **(Apéndice n.° 9)**

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.º 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Por tanto, se concluye que la participación de **Lorena Lourdes Espinoza Palacios** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

- **Mariel Selene Arqueros Lazaro** identificado con DNI n.° 71559020, Registradora Pública de la Zona Registral n.° VI, encargada mediante Resolución Jefatural n.° 0019-2025-SUNARP/ZRVI/UREG de 28 de febrero de 2025 durante el periodo de 3 al 20 de marzo de 2025 y Resolución Jefatural n.° 00097-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 30 de octubre de 2025 durante el periodo de 5 de noviembre de 2025 al 7 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 004-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000004-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante informe n°00001-2026-MSAL recibido el 11 de mayo de 2026.

Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registradora Pública encargada, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 00708938, 00621183, 00794308, 03233419 presentados en el 2025 en las Partidas Registrales n.os 11176013, 11175385, 11179677 y 11159073 sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[19], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.º 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros

[19] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título**. Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad**, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024. **(Apéndice n.° 9)**

Asimismo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00232-2025-SUNARP/GG de 30 de diciembre de 2025. **(Apéndice n.° 9)**

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.º 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Por tanto, se concluye que la participación de **Mariel Selene Arqueros Lazaro** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

- **Teofilo Meza Taipe** identificado con DNI n.° 07131898, Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, designado mediante Resolución Jefatural n.° 139-2004-Z.R.No VI-SP-JEF de 14 de junio de 2004 hasta la actualidad **(Apéndice n.° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 005-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000005-2026-CG/3340-02-001, de 30 de abril de 2026 y su respectiva constancia notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien cumplió con presentar sus comentarios o aclaraciones mediante carta n.° 001-2026/TMT recibida el 11 de mayo de 2026.

Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registrador Público, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 03729732 presentado en el 2024 y los títulos 01327354, 03082225 y 03476335 presentados en el 2025 en las Partidas Registrales n.os 11170715, 11173621, 11168322 y 11174958 sin formular la correspondiente observación

a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[20], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024 **(Apéndice n.° 9)**.

Asimismo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00232-2025-SUNARP/GG de 30 de diciembre de 2025 **(Apéndice n.° 9)**.

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.° 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

[20] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título**. Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad,** el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

Por tanto, se concluye que la participación de **Teofilo Meza Taipe** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

- **Zelmira Blas Tapia** identificada con DNI n.° 45476976, Registradora Pública de la Zona Registral n.° VI, encargada mediante Resolución Jefatural de la Unidad de Administración n.° 00020-2023-SUNARP/ZRVI/UA de 8 de marzo de 2023, durante el 1 de mayo al 31 de diciembre de 2023, Resolución Jefatural n.° 00066-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 12 de julio de 2024 por el periodo de 15 al 28 de julio de 2024, Resolución Jefatural n.° 00081-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 31 de octubre de 2024 por el periodo de 4 al 13 de noviembre de 2024 y Resolución Jefatural n.° 00042-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 9 de mayo de 2025 por el periodo de 19 al 23 de mayo de 2025 **(Apéndice n.° 7)**; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación cédula de notificación n.° 006-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, a través del Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica "eCasilla-CGR" con cédula de notificación electrónica n.° 00000006-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día **(Apéndice n.° 8)**, quien cumplió con presentar sus comentarios o aclaraciones mediante la carta n.° 001-2026 recibida el 11 de mayo de 2026.

Sin embargo, ha quedado acreditado que en su condición de Registradora Pública encargada, inscribió los actos de transferencias solicitados mediante los títulos n.os 02179057 presentado el 2023, 02033030, 02033031, 02086063, 03158983, 03188124 presentados en el 2024 y títulos 01333295, 01393813 presentados en el 2025 en las Partidas Registrales n.os 11179670, 11179736, 11181754, 11181673, 11159904, 11181744, 11175950 y 11175986 sin formular la correspondiente observación a los mismos, a pesar de que existía la prohibición legal que tenía el propietario de enajenar la propiedad por el periodo de cinco (5) años[21], aun cuando la información de sus antecedentes registrales era de su pleno conocimiento así como la normativa que lo regulaba, debido a la existencia de la publicidad legal, tal y como se ha establecido en el precedente aprobado en el LXII Pleno del Tribunal Registral, situación que debía ser verificada durante la calificación registral a su cargo, permitiendo publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, afectando la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Transgrediendo con su accionar los previsto en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Incumpliendo sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 9)**; que señala: *"2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*

[21] De conformidad con lo prescrito en el artículo 40 del RGRP que prescribe lo siguiente: *"**Observación del título.** Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable **o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando**, simultáneamente, **bajo responsabilidad**, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título"* (El resaltado es propio)

Del mismo modo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos"*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024. **(Apéndice n.° 9)**

Asimismo, incumplió las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral n.° VI, que establece: *"2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos (...)"* y, *"4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro."*; las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00232-2025-SUNARP/GG de 30 de diciembre de 2025. **(Apéndice n.° 9)**

Finalmente, incumplió con lo previsto el numeral 6 del artículo 7 - Deberes de la función pública, de la Ley n.° 27815, Ley del código de Ética de la Función Pública, de 13 de agosto de 2002, que señala: *"Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública"*.

Por tanto, se concluye que la participación de **Zelmira Blas Tapia** no ha sido desvirtuada, por lo que se le ha identificado presunta responsabilidad administrativa en el presente Informe de Control Específico, que se encuentra desarrollada en el apéndice correspondiente.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad **"Calificación e inscripción registral de la transferencia de predios otorgados a título gratuito en el marco de la ley de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales se efectuó a pesar de la restricción legal vigente, lo cual afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP"** están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico."

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

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

V. CONCLUSIÓN

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a la Zona Registral n.° VI, se formula la conclusión siguiente:

1. Durante el periodo 2023 al 2025 la Zona Registral n.° VI, en adelante la "Entidad", recepcionó sesenta y cinco (65) títulos mediante los cuales se solicitaron la inscripción de transferencias de propiedad bajo la modalidad de compra venta y donación en el Registro de Propiedad Inmueble, los cuales fueron calificados a través de un asiento de inscripción debidamente

publicitado en sesenta y un (61) Partidas Registrales en las que constaban inscritas adjudicaciones de propiedad efectuadas por las Municipalidades Provinciales de Coronel Portillo y Padre Abad a través de títulos de propiedad otorgados de manera gratuita durante la vigencia de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización y su reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA.

Es así que, durante la calificación registral de los sesenta y cinco (65) títulos presentados solicitando la inscripción de la transferencia de propiedad, se evidenció que los Registradores Públicos a cargo no realizaron la evaluación integral de los mismos, puesto que no verificaron la existencia de obstáculos que emanaban de la partida registral, así como la validez y naturaleza inscribible de los actos, por el contrario procedieron a inscribir y con ello publicitar los actos de transferencia de propiedad a pesar de que la normativa que regulaba lo prohibía, situación que era de su conocimiento, toda vez que el acceso a la información registral de los títulos que conforman las partidas registrales constan en sus archivos y tenían la obligación de confrontarla como parte del procedimiento de calificación.

Los hechos antes descritos contravienen lo establecido en el artículo 5 de la Ley n.° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, publicada el 21 de octubre de 2020, artículo 7 del Reglamento de la Ley n.° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 002-2021-VIVIENDA, publicado el 15 de enero de 2021, los artículos 31, 32 y 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012 y el precedente de observancia obligatoria establecido en la sesión de pleno LXII - Sesión Ordinaria realizada los días 5 y 6 de agosto de 2010.

Consecuentemente se afectó la seguridad jurídica sostenible en el tiempo y la publicidad registral a cargo de la SUNARP.

Dicha situación fue ocasionada por el accionar de los registradores públicos, quienes, durante la calificación de sesenta y cinco (65) títulos presentados para la transferencia de propiedad, omitieron observar la existencia de una prohibición legal y, por el contrario, procedieron a su inscripción, generando de manera permanente asientos registrales de transferencia.

VI. RECOMENDACIÓN

Al Titular de la Entidad

Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos de la Zona Registral n.° VI comprendidos en los hechos observados del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

VII. APÉNDICES

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

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

Apéndice n.° 3: Impresión con firma digital del Certificado Literal del Registro de Predios de las Partidas Registrales siguientes:

1. 11180620
2. 11178779
3. 11180598
4. 11180602
5. 11176316
6. 11175962
7. 11175336
8. 11177292
9. 11180632
10. 11180599
11. 11175955
12. 11156456
13. 11180565
14. 11179735
15. 11176019
16. 11156705
17. 11179703
18. 11140599
19. 11159065
20. 11178752
21. 11176028
22. 11177260
23. 11177259
24. 11177304
25. 11181704
26. 11180604
27. 11180594
28. 11140605
29. 11177278
30. 11179706
31. 11178785
32. 11181635
33. 11177247
34. 11175387
35. 11176009
36. 11175391
37. 11179697
38. 11175948
39. 11175396
40. 11179625
41. 11176333
42. 11175004
43. 11175015
44. 11170712
45. 11170714
46. 11176013
47. 11175385
48. 11179677
49. 11159073
50. 11170715
51. 11173621
52. 11168322
53. 11174958

54. 11179670
55. 11179736
56. 11181754
57. 11181673
58. 11159904
59. 11181744
60. 11175950
61. 11175986

Apéndice n.° 4: CD conteniendo la copia fedatada con firma digital de sesenta y un (61) títulos archivados de las Partidas Registrales señaladas en el Cuadro n.° 1.

Apéndice n.° 5: Impresión con firma digital de la Resolución n.° 1313-2026-SUNARP-TR de 27 de marzo de 2026.

Apéndice n.° 6: Impresión con firma digital de la Resolución n.° 1311-2026-SUNARP-TR de 27 de marzo de 2026.

Apéndice n.° 7: Documento de designación de los servidores públicos.

- Jackelin Sofia Jalck Vásquez
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 0080-2023-SUNARP/ZRNVI/UREG de 31 de octubre de 2023 durante el periodo de 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2023.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 103-2023-SUNARP/ZRNVI/UREG de 21 de diciembre de 2023 durante el periodo de 2 de enero al 18 de marzo de 2024.

- Julio Cesar Morales Mallqui
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 033-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 19 de marzo de 2023, durante el periodo de 19 de marzo al 19 de abril de 2024.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 0062-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 1 de julio de 2024, durante el periodo de 1 de julio al 31 de diciembre de 2024.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 0005-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 14 de enero de 2025, durante el periodo de 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

- Lorena Lourdes Espinoza Palacios
  - Copia fedatada del Contrato de Trabajo a Plazo Indeterminado de 10 de diciembre de 2019.

- Mariel Selene Arqueros Lazaro
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 0019-2025-SUNARP/ZRVI/UREG de 28 de febrero de 2025 durante el periodo de 3 al 20 de marzo de 2025.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00097-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 30 de octubre de 2025 durante el periodo de 5 de noviembre de 2025 al 7 de noviembre de 2025.

- Teofilo Meza Taipe
  - Copia fedatada de la Resolución Jefatural n.° 139-2004-Z.R.No VI-SP-JEF de 14 de junio de 2004.

- Zelmira Blas Tapia
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural de la Unidad de Administración n.° 00020-2023-SUNARP/ZRVI/UA de 8 de marzo de 2023, durante el 1 de mayo al 31 de diciembre de 2023.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00066-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 12 de julio de 2024 por el periodo de 15 al 28 de julio de 2024.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00081-2024-SUNARP/ZRNVI/UREG de 31 de octubre de 2024 por el periodo de 4 al 13 de noviembre de 2024.
  - Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00042-2025-SUNARP/ZRNVI/UREG de 9 de mayo de 2025 por el periodo de 19 al 23 de mayo de 2025.

Apéndice n.° 8: Impresión con firma digital de las cédulas de notificación del pliego de hechos recibidas por las personas comprendidas en la irregularidad:

- Cédula de notificación n.° 001-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000001-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día.
- Cédula de notificación n.° 002-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000002-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día.
- Cédula de notificación n.° 003-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000003-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día.
- Cédula de notificación n.° 004-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000004-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día.
- Cédula de notificación n.° 005-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000005-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del 30 de abril.
- Cédula de notificación n.° 006-2026-CG/OCI-SCE-ZR N°VI, de 29 de abril de 2026, cédula de notificación electrónica n.° 00000006-2026-CG/3340-02-001, de 29 de abril de 2026 y su respectiva constancia de notificación del mismo día.

Comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendida en la irregularidad

- Copia fedatada de la carta n.° 001-2016 recibido el 11 de mayo de 2026.
- Impresión con firma digital de la carta S/N presentada el 11 de mayo de 2026.
- Impresión con firma digital del informe n.° 001-2026-LLEP presentado el 11 de mayo de 2026.
- Impresión con firma digital del informe n.°00001-2026-MSAL presentado el 11 de mayo de 2026.
- Impresión con firma digital de la carta n.° 001-2026/TMT presentada el 11 de mayo de 2026.
- Copia simple de la carta n.° 001-2026 presentada el 11 de mayo de 2026.

Evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión de Control, por cada uno de los involucrados.

Apéndice n.° 9: Impresión con firma digital de los documentos siguientes:

- "Formato del Perfil de Puesto" aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023.
- Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024 que aprueba las modificaciones al Manual de Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Resolución de la Gerencia General de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00232-2025-SUNARP/GG de 30 de diciembre de 2025 que aprueba las modificaciones al Manual de Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Callería, 25 de mayo de 2026

Zona Registral VI - Sede Pucallpa
SUPERVISOR
Órgano de Control Institucional

Tamara Francis Rojas Mego
Supervisora

Zona Registral VI - Sede Pucallpa
JEFE DE COMISIÓN
Órgano de Control Institucional

Melida Teresa Acosta Olivari
Jefa de Comisión

Zona Registral VI - Sede Pucallpa
ABOGADO
Órgano de Control Institucional

Tamara Francis Rojas Mego
Abogada

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

Callería 25 de mayo de 2026

Zona Registral VI - Sede Pucallpa
JEFE
Órgano de Control Institucional

Tamara Francis Rojas Mego
Jefa del Órgano de Control Institucional
Zona Registral n.° VI

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por ROJAS MEGO Tamara Francis FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27-05-2026 16:53:34 -05:00

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

Calleria, 27 de Mayo de 2026

OFICIO N° 000045-2026-CG/OC3340

Señor:
Claudio Tantahuillca Mayhua
Jefe Zonal
Zona Registral N° VI
Jr. Progreso Nº 150
Ucayali/Coronel Portillo/Calleria

Asunto : Remite Informe de Control Específico

Referencia : a) Oficio n.° 000026-2026-CG/OC3340 de 27 de marzo de 2026.
b) Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría N° Resolución de Contraloría, publicada el 12 de junio de 2021.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a la "Calificación e Inscripción Registral de Predios" en la Zona Registral N° VI a su cargo.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 005-2026-2-3340, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, 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
Tamara Francis Rojas Mego
Jefa del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° VI
Contraloría General de la República

(TRM/moa)

Nro. Emisión: 00141 (3340 - 2026) Elab:(U60848 - 3340)

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: **DPVSTSA**

Firmado digitalmente por ROJAS MEGO Tamara Francis FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27-05-2026 18:28:40 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000003-2026-CG/3340

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 0000045-2026-CG/OC3340
EMISOR	:	TAMARA FRANCIS ROJAS MEGO - JEFE DE OCI - ZONA REGISTRAL Nº VI - SEDE PUCALLPA - UCAYALI - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	CLAUDIO TANTAHUILLCA MAYHUA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N° VI
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20192055416
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	637

Sumilla: Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 005-2026-2-3340 que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo comunicar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Se adjunta lo siguiente:

1. 0000452026CGOC3340DPVSTSA
2. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-001-223 1[F]
3. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-224-418[F]
4. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-419-636[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: **A763DLF**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27-05-2026 18:29:56 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 0000045-2026-CG/OC3340
EMISOR	:	TAMARA FRANCIS ROJAS MEGO - JEFE DE OCI - ZONA REGISTRAL Nº VI - SEDE PUCALLPA - UCAYALI - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	CLAUDIO TANTAHUILLCA MAYHUA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N° VI

Sumilla:

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 005-2026-2-3340 que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo comunicar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20192055416**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000003-2026-CG/3340
2. 0000452026CGOC3340DPVSTSA
3. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-001-223 1[F]
4. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-224-418[F]
5. 2020260000565 (Signed)_removed_compressed-419-636[F]

NOTIFICADOR : TAMARA FRANCIS ROJAS MEGO - ZONA REGISTRAL Nº VI - SEDE PUCALLPA - UCAYALI - 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: **ADMOTKT**