



RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACION N° 008-2024-SUNARP/ZRXI/UA

Ica, 05 de enero de 2024

VISTOS; El expediente N° 018-2022-ZRN°XI-ST, la Resolución de la Unidad Registral N° 290-2023-SUNARP-ZRXI/UREG, los descargos recibidos el 12 de setiembre de 2023, el Informe N° 00146-2023-SUNARP/ZRXI/UREG; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de julio de 2013, se estableció un régimen único y exclusivo para las personas que prestan servicios en las entidades públicas del Estado, regulándose asimismo el régimen disciplinario y procedimiento sancionador aplicable a todos los servidores públicos sujetos a los regímenes laborales de los Decretos Legislativos N° 276, 728 y 1057.

Que, mediante la Undécima Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento General de la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil, establece: "(...) Aquellos procedimientos disciplinarios que fueron instaurados con fecha anterior a la entrada en vigencia del régimen disciplinario de la Ley N° 30057 se regirán por las cuales que se les imputó responsabilidad administrativa hasta su terminación en segunda instancia administrativa".

Que, en atención a ello, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, mediante Resolución N° 227–2014–SUNARP–SN, del 09 de setiembre de 2014, dispuso que a partir del 14 de setiembre de 2014, se aplicarían las normas contenidas en la Ley de Servicio Civil y su Reglamento que versen en materia de ética del servidor civil, así como el régimen disciplinario y procedimiento sancionador, asimismo, dispuso que en los procedimientos de deslinde de responsabilidades iniciados con fecha anterior al 14 de setiembre de 2014, se les seguirán aplicando las normas procedimentales vigentes al momento de su inicio.

Que, en el presente caso, los hechos se produjeron en fecha posterior al 14 de setiembre de 2014, por lo que, corresponde que el presente procedimiento se rija por las normas por las cuales se imputó responsabilidad administrativa al trabajador.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SERVIDOR O EX SERVIDOR CIVIL, ASÍ COMO DEL PUESTO DESEMPEÑADO AL MOMENTO DE LA COMISIÓN DE LA FALTA.

- 1.1. **ABG. MARIA ADELINA MUÑOZ GONZALES** – Quien ejerció las funciones de Jefe de la Unidad Registral, bajo el régimen laboral del Decreto Legislativo N° 728, encargada desde el 04 de junio de 2018, en virtud a la Resolución N° 056-2018-SUNARP-JEF-ZRN°XI y sus prórrogas, hasta el 23 de febrero de 2021, en razón a la Resolución N° 018-2021-SUNARP-JEF-ZRN°XI.

2. LOS ANTECEDENTES Y DOCUMENTOS QUE DIERON LUGAR AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO.

2.1. Mediante el Título N° 23750-2010 del 2 de noviembre de 2010 de la Oficina Registral de Ica, se solicitó la inscripción del proyecto de Habilitación Urbana denominada "Habilitación Urbana El Aromo", así como la anotación preventiva de la independización de 67 lotes de vivienda, entre otros. En razón a la calificación del referido título, se extendieron los siguientes asientos de inscripción:

- El asiento B0002 de la Partida Registral N° 40008717, *en adelante la Partida Matriz*, que contenía la "Anotación preventiva de habilitación urbana" en razón al acto contenido en la Resolución de Alcaldía N° 842-2010-A/MDP del 28/10/2010, aclarada con Resolución de Alcaldía N° 931-2010- A/MDP del 16/12/2010, donde se habría aprobado el proyecto de habilitación urbana denominada Habilitación Urbana "El Aromo", sobre el predio inscrito en esta partida, calificado como Habilitación Urbana Tipo 2; aprobándose también la libre disponibilidad mediante la venta garantizada de los lotes.
- El asiento B0003 de la Partida Matriz, que contenía las "Anotaciones marginales de anotaciones preventivas de independización", entre las cuales, se anotó preventivamente la independización del Lote 3 MZ B en la Partida Registral quedando inscrita en el Asiento C0001 de la Partida Registral N° 11058726.

2.2. Mediante el Título N° 147084-2022 del 17 de enero de 2022 (título cuestionado) se solicita la inscripción de la subdivisión del lote ubicado en la Mz B Lote 3 de la HH.UU El Aromo. El título fue asignado a la Registradora Pública (e) Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles, quien luego del acto de calificación dispuso su inscripción y extendió los siguientes asientos registrales:

- El Asiento B0002 de la Partida N° 11058726, que contiene el Acto de Desmembración por la modificación de área (subdivisión) del lote inscrito en la referida partida.
- El Asiento G0001 de la Partida Registral N° 11175268 donde se inscribe el acto de independización del Lote 3A de la HH.UU El Aromo Mz B.

2.3. Mediante el Informe de Control Específico N° 010-2022-2-0310-SCE del del 22 de noviembre de 2022, el Jefe del Órgano de Control Institucional de la Sunarp, informó lo siguiente: *"De la revisión efectuada al procedimiento registral correspondiente al acto de independización de los predios inscritos en la Zona Registral N° XI- Sede Ica, se advierte la inscripción del acto de independización en la partida registral n.º 11058726 del Registro de Predios de la Oficina Registra! de Ica sin verificar la existencia de obstáculo que emanaba de la partida en la que se inscribió; puesto que, se evidencia que desde la fecha de la inscripción (2010 y 2011) de las partidas preindependizadas en los que se extendieron asientos de naturaleza preventiva ya hablan caducado a la fecha de presentación del título N° 00147084 de 17 de enero de 2022, por lo cual era jurídicamente imposible realizar la inscripción del acto de independización en la citada partida (...) vulnerando la seguridad jurídica en el tráfico comercial que otorga el Registro, conforme se expone a continuación:*

Respecto a la calificación registral del Título: En la partida n.º 11058726 constan la anotaciones preventivas de independización, tal como se muestra en la imagen n.º 1, los cuales tenían calidad de preventivos; puesto que, como se aprecia de la Partida Matriz n.º 40008717121 del Registro de Predios, en adelante la Partida Matriz, fueron extendidos el 27 de diciembre de 2010, en razón a la anotación preventiva de la Habilitación Urbana del predio "El Aromo", que corre inscrita en el asiento B00002, como se muestra en la imagen n.º 2, en atención del título n.º 23750 de 2 de noviembre de 2010, (...) En este contexto, debemos indicar que en el presente caso las citadas Resoluciones de Alcaldía n.º 842- 2010-A/MDP y 931-2010-A/MDP que dieron mérito a la inscripción de la anotación preventiva de la Habilitación Urbana del predio "El Aromo" se sustentan en la Ley n.º 29090 cuyos requisitos se encuentran previstos en la ley y el reglamento de la ley de habilitación urbana y licencia de edificaciones, que establecen entre otros, que las licencias de habilitación urbana y edificación, tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses. (...) En este sentido, en la Partida Matriz se evidencia que sólo se constata el asiento B00002 en la que se inscribió la anotación preventiva de la habilitación urbana del predio "El Aromo", aprobándose también la libre disponibilidad mediante la venta garantizada de los lotes y el asiento B00003 en el cual se extendieron las anotaciones marginales de las de las partidas preindependizaciones, la cual comprende entre otros a la Mz B, con treinta y cuatro (34) Lotes (1 al 34), el que incluye el lote 3 inscrito en la partida n.º 11058726, objeto de calificación del Título. Bajo este contexto (...) era comprobable que el plazo de la licencia de Habilitación Urbana "El Aromo" extendida en el asiento B0002, a la fecha de calificación registral había expirado. En tal sentido, era verificable que la licencia de Habilitación Urbana que vincula al acto rogado había vencido (...) lo que lleva consigo el cierre de las partidas preindependizadas (...) Por lo tanto, al haberse extinguido la anotación preventiva de preindependización obrante en la partida n.º 11058726, la rogatoria de inscripción de independización devendría en improcedente, pues no puede extenderse inscripciones respecto de una partida inexistente jurídicamente. En efecto, aun cuando subsista la expresión material de dichas anotaciones; es decir, aun cuando no se hayan extendido los asientos de cancelación respectivos ni se hayan cerrado las partidas preindependizadas, tales anotaciones no surten efecto alguno ni puede extenderse ningún asiento en las partidas preindependizadas (...)

Respecto a la inscripción: No obstante, a la identificación de los- defectos advertidos los cuales constituían un obstáculo insalvable de la partida registral, la Registradora Pública María Adelina Muñoz Gonzáles sin que medie algún tipo de observación al Título, procedió el 4 de marzo de 2022 a inscribir en la partida n.º 11058726 el asiento de desmembración y aperturar la partida n.º 11175268 extendiendo el acto de independización de manera definitiva, en base de asientos que contenían anotaciones preventivas caducas a la fecha de la calificación registral"

2.4. Que, mediante el Memorándum N° 00298-2023-SUNARP/ZRXI/UREG del 19 de mayo de 2023, se remitió copia de las Resoluciones de la Unidad Registral N° 019-2022, 056-2022 y 065-2022-SUNARP-ZRN°XI-UREG.

2.5. Que, mediante el Informe N° 0034-2023-SUNARP/ZRXI/ST del 22 de mayo de 2023, la Secretaria Técnica del PAD emite su informe de precalificación, indicando que existen indicios que ameritan la apertura de PAD contra la servidora Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles.

2.6. Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N° 290-2023-SUNARP-ZRXI/UREG del 31 de agosto de 2023, se inicia procedimiento administrativo disciplinario a la Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles, acto que fue notificado el 31 de agosto de 2023.

2.7. Que, mediante el escrito presentado el 12 de setiembre de 2023, la servidora presenta sus descargos contra la imputación recibida en la Resolución N° 290-2023-SUNARP-ZRXI/UREG.

2.8. Que, mediante el Informe N° 00146-2023-SUNARP/ZRXI/UREG del 19 de octubre de 2023, el Jefe de la Unidad Registral, emite su informe final.

2.9. Que, mediante la Carta N° 240-2023-SUNARP/ZRXI/UA del 24 de octubre de 2023, el Jefe de la Unidad de Administración (e), informa a la servidora sobre la recepción del Informe del Órgano Instructor y la invita a solicitar informe oral. Dicha carta fue notificada el 2 de noviembre de 2023.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS IDENTIFICADOS PRODUCTO DE LA INVESTIGACIÓN REALIZADA

3.1. Descripción de los hechos.

3.1.1. Los hechos imputados en la Resolución de la Unidad Registral N° 290-2023-SUNARP-ZRXI/UREG del 31 de agosto de 2023, fueron los siguientes:

Hecho concretamente atribuido: Se le atribuye a la servidora pública implicada en su calidad de Registradora Pública (e) de la Oficina Registral de Ica, la siguiente conducta: **(I)** presuntamente habría ejecutado de manera negligente la calificación registral del Título N° 147084-2022 del 17 de enero del 2022, al no haber advertido la existencia de los defectos y obstáculos que emanaban de los antecedentes registrales del mismo, en base a los cuales el acto rogado no tenía la calidad de inscribible; y sin embargo **(II)** extendió la inscripción del acto de modificación de área (desmembración) en el asiento B0002 de la partida N° 11058726 e independización en el asiento G0001 de la partida N° 11175268 (ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica) a pesar de que su antecedente registral, la partida matriz N°40008717 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, se encontraba caduca de pleno derecho al haber operado el vencimiento de la vigencia de la licencia del proyecto de HH.UU inscrito en el asiento B0002 de la misma, de acuerdo al plazo computado conforme al art° 11 de la Ley N° 29090.

3.2. Medios Probatorios

Que, respecto a la imputación, se sustentó los siguientes medios probatorios:

- El Informe de Control Específico N° 010-2022-2-0310-SCE y sus 8 apéndices, conforme lo dispone el literal f) del artículo 15° de la Ley N° 27785 – Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, para lo cual, se describe los siguientes:

3.2.1. Apéndice N° 2

- Argumentos Jurídicos por Presunta Responsabilidad Administrativa Funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría en “Acto de Independización se inscribió sobre una Partida Preindependizada conformada por Asientos de anotaciones preventivas caducas, con lo cual se vulneró la seguridad Jurídica en el Tráfico Comercial que otorga el Registro.

3.2.2. Apéndice N° 3:

- Copia de la Partida Registral N° 40008717
- 3.2.3. Apéndice N° 4:
- Copia de la Partida Registral N° 11058726
- 3.2.4. Apéndice N° 5:
- Copia de la Partida Registral N° 11175268
- 3.2.5. Apéndice N° 6:
- Copia del Título N° 23750-2010 del 2 de noviembre de 2010 presentado a la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.
- 3.2.6. Apéndice N° 7:
- Copia del Título N° 0147084-2022 del 17 de enero de 2022 presentado a la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI-Sede Ica.
- 3.2.7. Apéndice N° 8:
- Comentarios emitidos por la Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles contenidos en el Informe N° 001-2022-ZRN°XI-ORI-MAMG.
- Evaluación de Comentarios o aclaraciones elaborados por la Comisión de Control.

4. NORMA JURÍDICA PRESUNTAMENTE VULNERADA

En relación a la Abg. María Adelina Muñoz Gonzales, en las funciones que ejerció como Registradora Público de la Oficina Registral de Ica, se presume las siguientes normas vulneradas:

- **Código Civil, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295 y sus modificatorias.**
“Artículo 2011.- Principio de legalidad y rogación: Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)
- **TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado con Resolución N° 126-2012- SUNARP/SN del 18 de mayo de 2012.**
“IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)

V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD:

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

Artículo 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:

(...) 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”

(...)

Artículo 92°.- Extinción de anotaciones preventivas: Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

(...)

Artículo 98°.- Acreditación de la extinción del derecho: La extinción del derecho inscrito se acreditará mediante la presentación de título suficiente, o cuando del mismo asiento o título archivado se advierta que la extinción se ha producido de pleno derecho.

(...)

Artículo 103°.- Extinción de pleno derecho: Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

(...)

Artículo 104°.- Efectos de la cancelación de asientos: Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.”

- **Ley N° 29090 – Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, promulgada el 24 de setiembre de 2007¹.**

“**Artículo 11.- Vigencia:** Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno. El inicio de la vigencia de las licencias será computado para todas las Modalidades, a partir del ingreso del expediente a la municipalidad respectiva. (...)”

- **Reglamento de inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp aprobado con la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3 de mayo de 2013**

“**Artículo 37.- Contenido**

El asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana contendrá, además de los requisitos establecidos en el artículo 13², según corresponda, los siguientes datos:

¹ Artículo vigente del 24 de septiembre del 2007 hasta su modificatoria del 25 de septiembre del 2015 mediante [Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1225](#).

(Norma aplicable al periodo del 06 de setiembre de 2010 al 06 de setiembre de 2013, plazo de vigencia de la anotación preventiva inscrita en el asiento B0002 de la Partida Registral N° 40008717)

² **Artículo 13.- Deberes del titular de la licencia de habilitación o de edificación**

El titular de la licencia de habilitación o de edificación tiene los siguientes deberes:
a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos

a) El número asignado al expediente del proyecto de habilitación urbana y su fecha de recepción por la municipalidad competente;

b) El cuadro general de distribución de áreas, en el que se precisen el área total del predio habilitado, el área útil, cantidad de lotes que conforman la habilitación, áreas de aportes, áreas de compensación si las hubiere, así como el área total de las vías públicas y otros datos;

c) La autorización de venta garantizada, salvo el caso del segundo párrafo del artículo N° 34. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de la licencia de habilitación computado conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley N° 29090.”

“Artículo 38.- Preindependización

La preindependización de los lotes que integran la habilitación urbana se efectuará en mérito a los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 35. No se realizará preindependización alguna, cuando se trate de proyectos de habilitación urbana de lote único. (...). Las partidas preindependizadas y las anotaciones preventivas extendidas en ellas se mantendrán vigentes hasta la caducidad del asiento de anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana. Producida la caducidad, se cerrarán las partidas preindependizadas.”

5. FUNDAMENTACIÓN DE LAS RAZONES POR LAS QUE SE ARCHIVA. ANALISIS DE LOS DOCUMENTOS Y EN GENERAL DE LOS MEDIOS PROBATORIOS QUE SIRVEN DE SUSTENTO PARA LA DECISIÓN

5.1. Descargos y alegaciones del investigado en la fase instructiva:

- 1- La Calificación del título N° 147084-2022 se produjo y efectuó en virtud a la documentación presentada por el administrado, y que de los documentos presentados, se contó con el Informe Técnico N° 00812-2022-ZRN°XI-SEDE ICA/UREG/CAT el mismo que únicamente contaba con la observación de discrepancia de área de lote materia de subdivisión, la misma que conforme se señala del propio informe técnico la diferencia de área se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales. Además, la rogatoria del referido título, correspondió a la inscripción de subdivisión del lote 03 de la MZ B de la HHUU “El Aromo”, cuyo titular registral es la Asociación de Vivienda El Aromo, era de aplicación los requisitos establecidos en el Art. 62 del Reglamento del Registro de Predios. En aras de la búsqueda de legitimación social y jurídica, la ley dispone que los actos administrativos serán reputados válidos en tanto su invalidez no sea declarada por la misma Administración o por el Poder Judicial (Art. 9 de la Ley 27444), por tanto el acto administrativo emitido se presume válido, no obstante el Reglamento General de los Registros Públicos, no establece restricción alguna a la facultad de calificación integral de los títulos emitidos en sede administrativa, así como lo hace respecto de los títulos judiciales, los cuales podrían

constitutivos del espacio público.
b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.
c. Solicitar la recepción de obras o la finalización de obras al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.
d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.
e. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo. (*) Artículo vigente del 24 de septiembre del 2007 hasta su modificatoria el 02 de agosto del 2016 mediante [Artículo 1 de la Ley N° 30494](#).

llevar a la interpretación de que un título administrativo es susceptible de ser evaluado en forma integral, sin limitación alguna. Por tanto, es menciona que el Registrador puede y debe evaluar básicamente la competencia del funcionario que otorgó el acto, el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo, ni del procedimiento correspondiente que lo origina, conforme establece el Tribunal Registral en su XCIII Pleno, publicado en el diario Oficial “El Peruano” el 16/08/2012. En ese sentido, no corresponde a instancias registrales cuestionar los aspectos de fondo que tuvo la municipalidad, para aprobar la subdivisión de predio según los alcances del precedente y dicho por el Tribunal Registral a través de la Resolución N° 3251-2023-SUNARP-TR entre otras resoluciones jurisprudenciales.

- 2- Resulta inválido aseverar los hechos imputados puesto que no se habría tomado en cuenta que la inscripción de la Habilitación Urbana El Aromo en la partida matriz N° 40008717 del Registro de Predios de Ica (de la cual formaría parte el lote 3 de la MZ B), corresponde a la Anotación Preventiva de la Habilitación Urbana a través de la Resolución de Alcaldía N° 842-2010-A/MDP y aclarada por Resolución de Alcaldía N° 931-2010-A/MDP, ambas expedidas por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Parcona, mediante las cuales se aprobó la Habilitación Urbana Tipo 2 aprobándose la Libre Disponibilidad mediante la venta garantizada de los lotes, así como el Plano de Trazado y Lotización de proyectos de Habilitación Urbana, conforme al cuadro general de áreas en dichos documentos detallados. En virtud a tal inscripción, se efectuaron anotaciones preventivas de las independizaciones de los lotes conformantes de dicha lotización, y que, frente a la aprobación de libre disponibilidad mediante la venta garantizada de lotes es que se trata de Anotaciones Preventivas por Tiempo Indeterminado que se convertirán en Definitivas una vez se proceda con la inscripción de la Recepción de Obras correspondientes, no siendo susceptibles de la Caducidad, según lo aludido en el Informe de Control, recogido en el Informe N° 0034-2023-SUNARP/ZRXI/ST. La titularidad del predio matriz de la HHUU El Aromo corresponde a la Asociación de Vivienda “El Aromo” Distrito de Parcona-Ica, para lo cual debe tenerse en cuenta en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC: *“Dispuso que en el caso de las urbanizaciones populares – entendidas como aquellas de propiedad de Asociaciones Pro Viviendas, Cooperativas de Vivienda, Asociaciones de Vivienda o cualquier otra forma asociativas con fines de vivienda – una vez inscrita la aprobación de la habilitación urbana, se podrá inscribir la primera y sucesivas transferencias, sin necesidad de contar con autorizaciones, pronunciamientos o resoluciones administrativas previas”*. Las urbanizaciones populares se encuentran definidas en la Ley 28687 como *“Aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro vivienda, (...) que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana”*. Similar definición ya estaba prevista en el Decreto Legislativo 803. En esa línea, en el XCIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 2 y 3 de agosto de 2012, el Tribunal Registral aprobó el acuerdo de *“Inscripción de Transferencia de dominio de lotes en Urbanizaciones Populares. El reglamento de inscripciones del Registro de Predios en el artículo 49, recoge la figura llamada “Libre Disponibilidad de lotes”, así como también, la “Venta garantizada de lotes” es mencionada por el artículo 39 del referido reglamento; sin embargo, dichas figuras no han tenido mayor desarrollo en la normativa, sino que es meramente práctica, existiendo diversos criterios adoptados en el Registro, respecto a que si la anotación del proyecto de habilitación urbana que cuenta con libre disponibilidad o venta garantizada de los lotes origina la creación de partidas registrales de forma provisional o definitiva; no obstante, el Tribunal Registral mediante el Acuerdo Plenario CXI del 06/06/2014 aprobó: “Cuando la resolución municipal de aprobación de la habilitación haya autorizado la libre disponibilidad, las inscripciones se harán preventivamente (pues es la primera etapa). Las anotaciones preventivas se convertirán en definitivas al inscribirse la recepción de obras (segunda etapa)”*. Por el cual, se anota el proyecto de habilitación y se efectúa la pre independización de los lotes de forma

preventiva, precisando que la aprobación del proyecto y autorización de libre disponibilidad deben estar contenidas en una sola resolución. En el caso de la libre disponibilidad mediante venta garantizada de los lotes corresponde y obedece a una figura distinta de Excepción, a la sola aprobación del Proyecto de Habilitación Urbana, en cuyo caso sólo se anotará preventivamente el proyecto de HHUU en la misma partida matriz, sin que se efectúe la anotación preventiva de independización de los lotes conformantes de dicha habilitación urbana, sino que dicho acto se efectúa al momento y conjuntamente con la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana.

- 3- De la revisión de las partidas registrales de otros lotes que se encuentran independizados de la partida matriz de la Habilitación Urbana El Aromo (y se trata del mismo caso), tenemos: Partida Registral N° 11058719 del Registro de Predios correspondientes al Lote 13 de la Mz. A de la HHUU “El Aromo”, obra la inscripción efectuada por la Registradora Pública Titular Patricia Ferrari referida a la rectificación por inscripción definitiva referida a la notación preventiva CADUCA (supuestamente y conforme a la errada evaluación del Órgano de Control y recogida por la ST PAD) para posteriormente en el As. B002 de la misma partida, mediante título 3544085, de fecha 16.12.2021, con fecha de inscripción 27.01.2021, se procede a la inscripción de la subdivisión e independización del referido lote 13 de la MZ A de la HHUU El Aromo, rectificación que se habría efectuado al amparo de lo previsto en la figura regulada en el artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, conforme consta en el detalle del referido asiento. Ahí se debe tener en cuenta el principio de Legitimación consagrado en el título VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, asimismo, y relacionado a los lotes independizados de la misma Habilitación Urbana, hay títulos que cuentan con tacha sustantiva por caducidad de licencia de Habilitación Urbana, inscripción de conversión en definitiva de dicha anotación preventiva, y otras tachas sustantivas en virtud de lo establecido en el art. 75° del Reglamento del Registro de Predio (anotación preventiva con plazo de 1 año) entre otras como el siguiente título: Título 2423966 del 15-12-2020 cuya rogatoria de inscripción es el contrato de donación, siendo que el Registrador Público Iván Junco se pronunció con resultado negativo, procediendo a la tacha sustantiva.

El principio de predictibilidad ¿Cuáles son los lineamientos que sigue en el Registro en la calificación de títulos? En ese orden, cita el artículo 2011 del Código Civil y el 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante el RGRP, regulan el principio de legalidad. Los alcances de dicha calificación son precisados en el artículo 32 y las reglas de calificación reguladas en el artículo 33° del mismo Reglamento, establecidas estas últimas con la finalidad de establecer los lineamientos de las actuaciones de los funcionarios y generar confianza en el administrado y no estar sujeto a pronunciamientos contradictorios. Es el caso que no existe criterio vinculante por parte de la Segunda Instancia Registral como es el Tribunal Registral, más aún tampoco se haya criterios reiterados contenidos en la jurisprudencia respecto a calidad de las Anotaciones Preventivas de Anotación de Independización en caso de la aprobación del Proyecto de Habilitación Urbana con libre disponibilidad mediante compra venta garantizada de los lotes conformante de dicha habilitación urbana. Por esa diversidad de criterios discordantes entre los Registradores Titulares y Registradores Públicos encargados en la Oficina Registral de Ica, tales como constan en la calificación de títulos que cuentan con tacha sustantivas por caducidad de licencia de Habilitación Urbana, Inscripción de conversión en definitiva de dicha anotación preventiva, y otras tachas sustantivas en virtud de lo establecido en el art. 75° del Reglamento del Registro de Predios, no puede establecerse ni atribuir negligencia, en la calificación del Título N° 147084-2022 del 17 de enero de 2022, al no haber advertido la existencia de defectos y obstáculos que emanaban de los antecedentes registrales del mismo, en base a los cuales el acto rogado no tenía la calidad de inscribible. Aceptarlo sería vulnerar una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos referido a la Autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus

funciones registrales, salvo que se demuestre jurisprudencia vinculante específica al respecto.

Además, el criterio jurisprudencial contenido en la Resolución del Tribunal Registral N° 534-2021-SUNARP-TR que establece que “Conforme lo dispuesto por el artículo 4° del DS N° 013-99-MTC, la adjudicación y posteriores actos de disposición de un lote que conforma una urbanización popular tienen carácter definitivo y no requieren de la previa inscripción de la recepción de obras para disponer de los lotes que las integran”. Además, asume la excepción a que hace referencia en el numeral 5) que antecede.

- 4- No habría incurrido en ningún tipo de NEGLIGENCIA en la calificación del mencionado título del presente PAD, por cuanto el criterio de calificación (inscripción) se encuentra amparado legalmente por los principios que regulan el ámbito registral como es el reglamento de inscripción de predios, el Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con lo que establece la Ley N° 27444, aunado a lo que establece la norma sustantiva como es el Código Civil y el DS 013-99-MTC, que de los descargos efectuados se menciona y desarrolla, y mas bien los criterios de calificación de los Registradores Públicos que han emitido pronunciamiento negativo a través de tachas sustantivas por considerar que dichas anotaciones preventivas de los lotes conformantes de la HHUU El Aromo, cuyo titular registral es la Asociación de Vivienda El Aromo, se encontraban caducas, carecería de acogida legal y por ende se estaría cometiendo abuso de autoridad al negar la inscripción de los actos posteriores celebrados por los titulares registrales, lo que va incluso contra el tráfico jurídico y el pilar de la SUNARP de propiciar las inscripciones con calificación de título de forma positiva, brindando seguridad jurídica, tanto más si se tiene en cuenta la conclusión que arribó la comisión de Control de la OCI de la SUNARP a través de su Informe de Control Específico N° 020-2022-2-0310.SCE donde concluyo que los hechos en cuestión no constituyen infracciones graves o muy graves.

5.2. Análisis de las cuestiones previas planteadas.

No obran cuestiones previas que deban ser absueltas.

5.3. Análisis de la determinación de responsabilidad disciplinaria

Para proceder con el análisis de la responsabilidad disciplinaria, se procederá a analizar los descargos del servidor.

Respecto al primer argumento, debo mencionar que lo indicado, no ha sido cuestionado en los hechos controvertidos en el presente caso, por ende, coincido con lo manifestado por la servidora respecto que no resulta posible que en la calificación registral, deba evaluarse aspectos de fondo que tuvo la municipalidad para disponer la emisión de la subdivisión de predio urbana a través de la Resolución de Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano N° 479-2021-GIDU/MDP.

En efecto, no cuestionamos la calificación de la Registradora bajo ese sentido, sino, se está dilucidando si la inscripción dispuesta, advirtió o no, la presunta existencia de defectos y obstáculos de sus antecedentes registrales de los cuales el acto rogado no tenía el carácter inscribible. Toda vez que la partida Matriz donde se extendió la inscripción, Partida N° 40008717 del Registro de Predios de Ica, presumiblemente se encontraba caduca de pleno derecho al haber operado el vencimiento de la vigencia de la licencia del proyecto HHUU inscrito en el Asiento B002 de la misma, de acuerdo al plazo computado conforme al Art. 11 de la Ley N° 29090.

En ese sentido, el primer argumento no desvirtúa la falta imputada.

Respecto al segundo y tercer argumento, procederemos a resaltar lo indicado por la trabajadora al negar la existencia de defectos y obstáculos que emanaran los antecedentes registrales, puesto que manifiesta que la titularidad del predio matriz de la HH.UU El Aromo corresponde a la Asociación de Vivienda “El Aromo” Distrito de Parcona-Ica, para lo cual señala que debe tenerse en cuenta en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. Revisado dicha norma legal, verificamos que indica lo siguiente:

“Artículo 4.- Las Urbanizaciones Populares que cuenten con la aprobación de la habilitación urbana conforme a lo establecido por el Artículo 9, inciso b) del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, que soliciten la inscripción de planos al Registro Predial Urbano o al Registro de la Propiedad Inmueble, con arreglo a lo establecido por el Artículo 16 del mencionado reglamento, podrán inscribir los contratos individuales de adjudicación de sus socios o asociados cumpliendo con las formalidades que les exijan las oficinas registrales respectivas, sin necesidad de contar con autorizaciones, pronunciamientos o resoluciones administrativas previas.”

De la misma forma la Ley N° 28687 define a las urbanizaciones populares en el numeral 3) de su artículo 5° según lo siguiente:

“3. URBANIZACIONES POPULARES: A aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.”

Tomando en consideración lo citado, las Anotaciones Preventivas de independización de Habilitación Urbana inscritas en el Asiento B0003 de la Partida Matriz N° 40008717 en virtud a la Resolución de Alcaldía N° 842-2010-A/MDP del 28/10/2010 aclarada con Resolución de Alcaldía N° 931-2010-A/MDP del 16/12/2010, donde se aprobó el proyecto de HHUU “EL Aromo” aprobándose la libre disponibilidad mediante la venta garantizada de lotes, así como el plano de trazado y lotización, a criterio de la registradora, frente a esta aprobación de libre disponibilidad mediante la venta garantizada de los lotes, es que se trataría de anotaciones preventivas por tiempo indeterminado puesto que se convertirán en definitivas amparándose en lo previsto en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC al tratarse de un supuesto excepción que se le otorga a aquellas habilitaciones urbanas concedidas a las Urbanizaciones Populares, tales como el titular registral asociaciones de vivienda tales como el titular registral como el caso de la Asociación de Vivienda “El Aromo”.

En ese contexto, puede advertirse que este argumento nos demuestra que la servidora estaría amparándose en una norma que, en el marco de su independencia, aplicaba al momento de extender la inscripción del Título N° 147084-2022 en el Asiento B0002 de la partida registral N° 11058726, en donde justificó que dicha partida registral no se encontraba caduca. Para tal caso, cita como un antecedente el criterio jurisprudencial contenido en la Resolución del Tribunal Registral N° 534-2021-SUNARP-TR.

En ese sentido, debe preverse que la falta imputada ha sido la “negligencia en el desempeño de sus funciones”, falta que castiga aquellos servidores que no hayan cumplido su deber de diligencia, sino por el contrario, cuando se advierte falta de cuidado, defectuosa, insuficiente, conforme a los criterios señalados en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado con la Resolución de Sala Plena N° 001-2019-SERVIR/TSC.

Por lo expuesto, este despacho considera que la posición asumida por la servidora en sus descargos, resulta amparable puesto que, de su análisis, se ha demostrado con suficiente

solidez, el cumplimiento de su deber de diligencia al momento de calificar el Título N° 147084-2022, al haber analizado tanto los antecedentes registrales de la Partida cuestionada, en este caso, la Partida N° 11058726, bajo el amparo de criterios jurisprudencias tales como la prevista en la Resolución del Tribunal Registral N° 534-2021-SUNARP-TR y la aplicación del artículo 4° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC para tal caso.

Por otra parte, se advierte que existen criterios diversos de los Registradores respecto a la calificación de los demás títulos relacionados con las demás partidas generadas en virtud a las anotaciones preventivas extendidas en virtud al Asiento B0003 de la Partida Matriz N° 40008717, lo que significa que a la fecha, al no existir un criterio vinculante que sujete a una sola interpretación al Registrador, no puede afirmarse la comisión de la falta imputada por negligencia en el desempeño de las funciones, salvo evidente arbitrariedad.

Dado tales premisas, consideramos que tanto el segundo y tercer argumento expuesto por la trabajadora, sí desvirtúa la falta imputada en el acto de inicio, por cuanto se demuestra que la registradora no advirtió defectos y obstáculos luego de revisar de forma diligente, los antecedentes registrales del acto rogado, lo que justificó la extensión de la inscripción del acto de modificación de área en el asiento B0002 de la Partida N° 11058726, por no considerar que dicha partida se encontrara caduca.

Similar posición es asumida por el Órgano instructor en sus argumentos establecidos en el 6.16 y 6.17, 6.19 de su Informe Final,

- 5.4. Por lo tanto, para el suscrito, se habría desvirtuado la falta imputada, ya siendo innecesario pronunciarse por los demás argumentos señalados en los descargos.

INFORME ORAL

- 5.5. Respecto al informe oral, mediante Carta N° 00240-2023-SUNARP/ZRXI/UA del 24 de octubre de 2023, se notificó el Informe N° 00146-2023-SUNARP/ZRXI/UREG emitido por el órgano instructor, y se solicitó pueda presentar su informe oral en un plazo de 3 días hábiles. A la fecha, no se ha recibido respuesta alguna del servidor. Por lo tanto, no se han presentado otros argumentos en las cual deba pronunciarme.
- 5.6. Que, se precisa que para la emisión del presente acto resolutivo ha conllevado más tiempo que el previsto en el Reglamento General de la Ley del Servicio Civil, debido a su complejidad y análisis.

6. DECISIÓN DE ARCHIVO:

Que, de acuerdo a lo desarrollado en el presente acto resolutivo, corresponde archivar el presente PAD, y declarar no ha lugar la imposición de sanción, al haberse desvirtuado la falta imputada. Asimismo, señalar que esto también guarda coherencia con el Informe final emitido por el órgano instructor.

En aplicación de los principios de la potestad disciplinaria establecida en el artículo 90° de la Ley N°30057, Ley del Servicio Civil, y considerando que la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable, siendo el suscrito el órgano sancionador del procedimiento administrativo disciplinario iniciado con la Resolución de la Unidad Registral N° 290-2023-SUNARP-ZRNXI/UREG.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR NO HA LUGAR A SANCIÓN a la servidora Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles – Registradora Pública de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI-Sede Ica, por la imputación de la falta disciplinaria a través del literal d) del artículo 85° de la Ley del Servicio Civil, Ley N° 30057, conforme a los argumentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR, a la Secretaría Técnica del PAD, la notificación de la presente resolución al Abg. María Adelina Muñoz Gonzáles, con las formalidades que la ley señala.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la remisión de todos los actuados a la Secretaría Técnica del PAD para su resguardo correspondiente.

Regístrese y Comuníquese.

Firmado digitalmente
CARLOS ALBERTO CARRASCO BENDEZÚ
Jefe (e) de la Unidad de Administración
Zona Registral N° XI Sede Ica – SUNARP