



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00024-2026-SUNARP/ZRN°VI/UREG

Pucallpa, 12 de febrero del 2026

VISTO: El Informe N°0006-2026-SUNARP/ZRVI/UREG/RPI que contiene el pedido de prórroga extraordinaria del asiento de vigencia de presentación del título N°2025-3384294 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Aguaytia; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, es un organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, el artículo 27¹ del TUO del RGRP², prescribe que el Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por (60) días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponde u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura;

¹ El plazo de vigencia del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por veinticinco (25) días adicionales, sin perjuicio de lo señalado en el segundo párrafo de este artículo y en el literal a) del artículo 28. **El Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta (60) días adicionales**, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura. **La prórroga concedida por el Gerente se adiciona a la prevista en el primer párrafo, si fuera el caso.**

Quando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucren a más de un Área, el Jefe Zonal podrá otorgar dicha prórroga en los términos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, cuando las razones que justifican la prórroga trascienden el ámbito zonal, el Gerente Registral de la Sede Central estará facultado para otorgarla.

² Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN

Que, mediante al Memorándum Circular N°126-207-SUNARP/DTR, la Dirección Técnica Registral estableció algunos supuestos para la prórroga extraordinaria de vigencia del asiento de presentación como son:

- ✓ La ausencia de un número significativo de personal que realiza la calificación registral o evaluación técnica.
- ✓ Demora en la remisión de títulos desde las oficinas receptoras por caso fortuito o fuerza mayor, entre otros.

Supuestos ampliados con el Oficio Circular N°00076-2023-SUNARP/DTR, y reiterado con el Oficio N°00065-2025-SUNARP/DTR:

- ✓ Cuando la observación del registrador se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, por causas no imputables al administrado.
- ✓ Cuando el registrador formule liquidación el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, modificando el mayor derecho registral y comunicando al usuario mediante las respectivas esquelas.
- ✓ Cuando se requiera previo informe técnico del Área de Catastro y el mismo no pueda emitirse en el plazo de vigencia del asiento de presentación de sesenta (60) días, por la complejidad del título o la alta demanda de servicios registrales.
- ✓ Cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptora-destino y la remisión física haya generado demora que afecte al usuario en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado.
- ✓ Cuando concurren otros supuestos, los cuales deben ser evaluados por las Unidades Registrales previo informe del registrador público.

Se tiene a la vista el Informe N°006-2026-SUNARP/ZRVI/UREG/RPI suscrito por la Registradora Pública (e) Zully Lucila Chy Mendoza quien señala que el Título N°2025-3384294 tuvo como fecha de vencimiento el 11/02/2026, habiendo emitido catastro informe técnico y pase el día 10/02/2026 a las 2.59 pm, después que su persona realizo la asignación de carga registral, y no estando todavía el título en carga laboral no pudo verificar que estaba próximo a vencer, solicitando la prórroga extraordinaria de vigencia de presentación del título N°2025-3384294 por un plazo de 20 días.

Realizando el seguimiento del Título N°2025-3384294 que tiene como acto la inscripción primera de dominio a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – Provias Nacional de un área de 4,4337.74 m2 ubicado en el Distrito de Alexander Von Humboldt Provincia de Padre Abad, se advierte que ingreso con fecha 11/11/2025 luego de su pase a Catastro y su pase a la Oficina Registral de Aguaytía fue calificado observado con fecha 11/12/2025, reingresando el usuario por subsanación al 04/02/2026, el ultimo día permitido para su reingreso, derivándose al Area de Catastro para evaluación técnica, regresando al Registrador con fecha 10/02/2026 a las 14.59 horas, día antes del vencimiento del asiento de vigencia de presentación esto es 11/11/2025, y a la fecha el título ya venció;

Se ha tenido a bien en verificar los títulos pendientes de la Registradora Pública Zully Lucila Chy Mendoza la cual asciende a 460 títulos en la Oficina Registral de Aguaytía en el sistema de consultas y estadísticas, la cual evidencia una sobre carga laboral, haciendo denodados esfuerzos para cumplir con la atención oportuna de los títulos;

Reporte de Títulos Pendientes	
Reporte al día 12-02-2026	
OFICINA REGISTRAL DE PUCALLPA	
REGISTRO	CANTIDAD
1. Inmb	468
2. Juri	276
3. Natu	92
4. RPV	2610
5. RMC	14

OFICINA REGISTRAL DE AGUAYTIA	
REGISTRO	CANTIDAD
1. Inmb	460
2. Juri	13
3. Natu	1
4. RPV	1
5. RMC	0

De ello se desprende que dicha situación no permite que el Registrador pueda cautelar correctamente la vigencia del asiento de presentación de títulos a vencer, situaciones que no deben perjudicar al usuario, quien debe alcanzar a conocer el pronunciamiento de los Registradores en la calificación registral, salvaguardando su derecho el debido proceso.

Que el Art. 17 del T.U.O de la Ley 27444 señala “La autoridad podrá disponer en el mismo acto administrativo que tenga eficacia anticipada a su emisión, sólo si fuera más favorable a los administrados, y siempre que no lesione derechos fundamentales o intereses de buena fe legalmente protegidos a terceros y que existiera en la fecha a la que pretenda retrotraerse la eficacia del acto el supuesto de hecho justificativo para su adopción”;

En el presente caso se advierte que el Título N°2025-3384294 bajó de su evaluación técnica con fecha 10/02/2026 a horas de la tarde, a un día de su vencimiento del asiento de presentación, y con la carga laboral que cuenta la Registradora Pública no ha permitido verificar el vencimiento del asiento, Desde ese orden de ideas, y teniendo el Informe del Registrador Público se procede aplicar el supuesto número cinco contenida en el Oficio Circular N°00076-2023-SUNARP/DTR que señala “Cuando concurren otros supuestos, los cuales deben ser evaluados por las Unidades Registrales previo informe del registrador público”, evidenciando que el retraso en la emisión del pronunciamiento registral constituye una causa objetiva y extraordinaria no imputable al usuario, quien

debe conocer el pronunciamiento del Registrador Publico amerita la aplicación excepcional del segundo párrafo del artículo 27° del TUO del RGRP concordante con el supuesto señalados por la Dirección Técnico Registral descritos en líneas arriba; resultando necesario disponer la prórroga de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de diez (10) días adicionales, contados a partir del vencimiento del título;

Por lo que, en uso de las atribuciones conferidas en el inciso M) del Artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp aprobado mediante Resolución N° 155-2022-SUNARP/SN de fecha 26 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Prorrogar Extraordinariamente con eficacia anticipada la vigencia del Asiento de Presentación del **Título N° 2025-3384294 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aguaytía**, por un periodo de diez (10) días **hábiles** adicionales contados desde la fecha de vencimiento de la vigencia del asiento de presentación; **ESTRICTAMENTE** por causas y razones extraordinarias y objetivas indicadas en los considerandos que anteceden.

ARTÍCULO SEGUNDO: **NOTIFICAR** la presente resolución a la Registradora Pública (e) de la Oficina Registral de Aguaytía - Zully Lucila Chy Mednoza, para el cumplimiento de la presente resolución

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFICAR** la presente resolución al señor Jefe de la Zona Registral No. VI para conocimiento y fines.

ARTÍCULO CUARTO: **NOTIFICAR** la presente resolución al Jefe de la Unidad de Tecnologías de la Información de la Zona Registral No. VI, para que brinde las facilidades de carácter informático al Registrador y pueda prorrogarse la vigencia del asiento de presentación del título en mención

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
RAMON EDGARDO LUCAS ISIDRO
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL (E)
ZONA REGISTRAL N°VI SEDE PUCALLPA – SUNARP

RELI/jlba