



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N° V

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°055-2026-SUNARP/ZRN°V/UREG

Trujillo, 12 de febrero del 2026

VISTOS;

(i) Escrito de queja de fecha 12.02.2026 presentado por Luis Clemente Baquedano Cabrera, a través del Sistema de Gestión Documental mediante Exp. N° E-08-2026-002916;
(ii) INFORME No 00001-2026-SUNARP/ZRV/UREG/RPI-SECC2 de fecha 12.02.2026 emitido por el registrador público del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo abog. José Arturo Mendoza Gutiérrez ingresado en el Sistema de Gestión Documental mediante Exp. N° I-08-2026-002957; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento del visto (i), el recurrente interpone QUEJA respecto a la calificación del título n° 2026-0345654 del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo; argumentando que hubo infracción de los plazos establecidos legalmente; conforme a los fundamentos de su escrito:

«

4. DATOS DEL SERVIDOR PÚBLICO QUE TIENE A CARGO EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL MATERIA DE QUEJA:
<u>ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ</u>
5. INFORMACION RELATIVA A LA QUEJA POR DEFECTOS DE TRAMITACIÓN
☒ Infracción de los plazos establecidos legalmente.
☐ Paralización de los procedimientos.
☐ Omisión de trámites.
☐ Incumplimiento de los deberes funcionales
6. DETALLES DE LA QUEJA:
Numero de título y/o publicidad: <u>2026 - 345654</u>
<u>SOLICITE DEVOLUCIÓN DE EXPEDIENTE EL DÍA</u>
<u>MIÉRCOLES 04.02.2026, HAN PASADO 06 DÍAS</u>
<u>LABILES Y NO HE SIDO ATENDIDO CON MI</u>
<u>SOLICITUD.</u>

»

Stamp: SUNARP Zona Registral N° V Sede Trujillo 12 FEB. 2026 RECIBIDO TRÁMITE DOCUMENTARIO

Que, mediante el documento (ii) el registrador público del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo abog. José Arturo Mendoza Gutiérrez, a cargo de la calificación del título n° 2026-0345654; remitió sus comentarios respecto a la queja presentada, señalando lo siguiente:

«El título n° 345654-2026 fue presentado el 2.2.2026 a horas 13:52:13 (según información de la consulta registral) y contiene la solicitud de un embargo en forma de inscripción dispuesto judicialmente y contenida en el oficio n° 410-2025 de fecha 19.12.2025 por la jueza del quinto juzgado de paz letrado de Trujillo Milagros Lizbeth Rojas Flores respecto del predio inscrito en la partida P14062743.

Con fecha 4.2.2026 a horas 14:05:40 se presenta por la mesa de partes solicitud de desistimiento, la cual pudo ser visualizada en el SGTD con fecha 5.2.2026.

Luego, con fecha 6.2.2026 a horas 09:58:01 el suscrito atendió el desistimiento formulado por el administrado, mediante esquila de observación, denegando este pedido, en los siguientes términos:

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Mediante rogatoria judicial contenida en el oficio n° 410-2025 de fecha 19.12.2025 formulada por la jueza del quinto juzgado de paz letrado de Trujillo Milagros Lizbeth Rojas Flores se solicita a este registro la inscripción del embargo sobre el predio inscrito en la partida vinculada P14062743.

Mediante formato de desistimiento total de la rogatoria el presentante solicita lo indicado así como la devolución de documentos.

El artículo 13 del reglamento general de los registros públicos, respecto del desistimiento de la rogatoria, precisa:

"13.1 El desistimiento de la rogatoria se formula en tanto no se efectúe la inscripción, mediante solicitud suscrita con la firma digital o electrónica del presentante si se trata de un título en formato electrónico, o, mediante escrito con firma manuscrita del presentante certificada por Notario, Fedatario o por funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, si se trata de un título físico.

13.2 Si se trata de títulos electrónicos conformados por resoluciones judiciales, sólo se puede desistir el presentante. El presentante del parte judicial electrónico es el juez o secretario.

13.3 Si se trata de títulos conformados por resoluciones judiciales físicas, solo se puede desistir la persona a cuyo favor se expidió la resolución judicial, salvo que el presentante indique en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta, en cuyo caso sólo procede el desistimiento a solicitud de esta o de su representante debidamente facultado. Sin perjuicio de lo señalado, si el Juez deja sin efecto la resolución en cualquier momento antes de la inscripción, el Registrador da por concluido el procedimiento registral y tacha el título.

13.4 El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas y procede únicamente cuando se refiere a actos separables, siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales de otro u otros actos inscribibles.

13.5 El desistimiento se tramita utilizando la misma vía que el reingreso".

En este caso, de acuerdo al parte judicial presentado el demandante es la CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO SA y según los actuados que obran en dicho parte los apoderados son Grinbert N Herrera Reyes y David M Delgado Hidalgo; sin embargo, el presentante, solicitante del desistimiento señor Baquedano, no se verifica del título que sea representante de la persona jurídica a favor de quien se expidió la resolución judicial de embargo. Por ende, no procede su solicitud de desistimiento.

Sírvase acreditarlo teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 13 antedicho.

Como se puede apreciar, la solicitud de desistimiento formulada el 4.2.2026 – visualizada en el SGTD el 5.2.2026- fue atendida el 6.2.2026, es decir, dentro de los plazos establecidos en el reglamento general de los registros públicos.»

Que, de conformidad con el art. 169° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, en adelante TUO de la LPAG, concordante con el art. 7 de Resolución n°014-2006-SUNARP-SN que aprueba el Reglamento de Procedimientos de Quejas, de Determinación de

Responsabilidades Administrativas y de Establecimiento de Mecanismos de Protección para los Servidores y Funcionarios de la SUNARP (en adelante Reglamento del Procedimiento de Quejas de la Sunarp), se cumplió con trasladar a los registradores públicos la queja presentada, a fin de que realice sus descargos.

Que, el numeral 169.1 del art. 169° del TUO de la LPAG, en el marco de un procedimiento administrativo, establece sobre la queja por defectos de tramitación, lo siguiente: *«En cualquier momento, los administrados pueden formular queja contra los defectos de tramitación y, en especial, los que supongan paralización, infracción de los plazos establecidos legalmente, incumplimiento de los deberes funcionales u omisión de trámites que deben ser subsanados antes de la resolución definitiva del asunto en la instancia respectiva.»*

Que, por su parte, el art. 3° del Reglamento de Procedimientos de Quejas, de Determinación de Responsabilidades Administrativas y de Establecimiento de Mecanismos de Protección para los Servidores y Funcionarios de la SUNARP aprobado por Res. N° 014-2006-SUNARP-SN, define a la queja de la siguiente manera: *«Quejas: **Son las reclamaciones realizadas por los administrados relativas a procedimientos en trámite,** a través de las que se cuestionan las deficiencias en el desarrollo normal de su tramitación, en especial aquellas a que se refiere el artículo 158 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.*

El incumplimiento de los plazos de procedimiento, la denegatoria de recursos impugnativos o cualquier acción que produzca la indebida desviación del procedimiento regular pueden ser materia de queja por defectos de tramitación» (lo resaltado es nuestro)

Que, conforme a la base legal antes expuesta, se advierte que la queja administrativa, a nivel registral, procede ser atendida en los siguientes supuestos:

- Contra los defectos de tramitación.
- Paralización de plazos establecidos legalmente.
- Infracción de los plazos establecidos legalmente.¹
- Incumplimiento de los deberes funcionales.
- Omisión de trámites que deben ser subsanados antes de la resolución definitiva del asunto.
- Denegatoria de recursos impugnativos.
- Cualquier acción que produzca la indebida desviación del procedimiento regular.

Que, para el autor Juan Carlos Morón Urbina, la queja administrativa constituye un remedio procesal por el cual los administrados pueden contestar los defectos de tramitación incurridos por la Administración, con la finalidad de obtener su corrección en el curso de la misma secuencia. Asimismo, indica que la queja no se dirige contra un acto administrativo concreto, si no enfrenta la conducta desviada del funcionario público, constitutiva de un defecto de tramitación.

Es decir procede su planteamiento contra la conducta administrativa- activa u omisiva- del funcionario encargado de la tramitación del expediente que afecte o perjudique derechos

¹ Supuesto incluido en el TUO Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

subjetivos o intereses legítimos del administrador, como pueden ser, por ejemplo una conducta morosa o negligente que dilate el procedimiento; la omisión de enviar al superior jerárquico el expediente donde se ha presentado algún recurso; la obstrucción a los derechos de presentar escritos, a informarse, a presentar prueba; el ocultamiento de piezas del expediente; y cualquier acción que importe distorsión o incumplimiento de cualquier trámite o plazo. Todas estas circunstancias afectan el derecho al debido proceso administrativo.²

Que, se debe tener en cuenta que la queja en los procedimientos administrativos se aplica para aquellos procedimientos que se encuentren vigentes, asimismo, en palabras del autor Juan Carlos Morón Urbina, indica: «(...) *resultaría inconducente plantear una queja cuando el fondo del asunto ya ha sido resuelto por la autoridad o el procedimiento haya concluido.* (...)»

Por ello, podemos concluir en que la queja podrá atenderse sólo, en tanto y en cuanto, el defecto que lo motive pudiera aun ser subsanado por la Administración, por así permitirlo el estado del desarrollo del procedimiento.»³ (lo resaltado es nuestro)

Que, en el presente caso, realizado el seguimiento del título n° 2026-0345654, se verifica que contiene la siguiente rogatoria: “Embargo.”, siendo el presentante del título Luis Clemente Baquedano Cabrera (quien presentó la queja); dicho título fue presentado el 02.02.2025, posteriormente el 04.02.2026 el presentante solicita el desistimiento total de la rogatoria del título, la misma que fue calificada por el registrador el 06.02.2026 (a los 02 días hábiles) emitiendo la eschela de observación respetiva; por tanto, no existe pronunciamiento pendiente por parte del registrador respecto al desistimiento solicitado; a fin de dar curso a la queja presentada.

Que, así también, se debe tener presente que, si el objetivo de la queja es alcanzar la corrección en la misma vía, entonces para admitirla como tal, la obstrucción o deficiencia debe ser susceptible de subsanación en el mismo procedimiento; sin embargo, en el caso en concreto se advierte que el título n° 2026-0345654 se encuentra observado desde el 06.02.2026.

Que, lo antes indicado, se encuentra regulado en el artículo 09 del Reglamento de Procedimientos de Quejas, aprobado por Res. N° 014-2006-SUNARP-SN, sobre el archivamiento de la queja por sustracción de la materia que establece: «*Si el procedimiento materia de queja concluye antes de resolverse ésta, o si ya se encontraba concluido al momento de presentarse la misma, deviene en imposible ordenar la subsanación de la deficiencia reclamada. En tales casos, se dispondrá el archivamiento de la queja, sin perjuicio de proseguirse con la determinación de responsabilidades funcionales a que hubiere lugar, de ser el caso y se adopten las medidas correctivas correspondientes para evitar situaciones similares.*»

² MORON URBINA, Juan Carlos. (2019) “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General”, Tomo I, 14na Edición, Editorial El búho E.I.R.L. pág. 770.

³ MORON URBINA, Juan Carlos. (2019) “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General”, Tomo I, 14na Edición, Editorial El búho E.I.R.L. pág. 771.

Que, conforme a los argumentos antes expuestos se puede concluir que la queja deviene en improcedente y corresponde el archivamiento por sustracción de la materia, conforme lo establece el artículo 9 del Reglamento del Procedimiento de Quejas, de determinación de responsabilidades administrativas y de establecimiento de mecanismos de protección para los servidores y funcionarios de la SUNARP, por cuanto el título n° 2026-0345654 del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo se encuentra observado desde el 06.02.2026.

Se deja constancia que conforme al artículo 169.3 de la Ley de procedimiento Administrativo General en concordancia con el art. 10 del Reglamento de Procedimientos de Quejas de la SUNARP, aprobado por Resolución N°014-2006-SUNARP-SN, se establece que la resolución expedida por la autoridad competente en el procedimiento de la queja es irrecurrible.

Por los fundamentos expuestos, y al amparo de lo dispuesto en el art. 87 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrado de la Sunarp,

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la IMPROCEDENCIA Y EL ARCHIVAMIENTO de la queja presentada por Luis Clemente Baquedano Cabrera; por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2- - DISPONER se proceda a notificar la presente resolución, al administrado (quejoso) Luis Clemente Baquedano Cabrera.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.

**Firmado digitalmente
ANA CLAUDIA ALVA VALERA
Jefa (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N°V**

Acav/ EXP. Q147-2026/MJDM