



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N°V

RESOLUCIÓN DE UNIDAD REGISTRAL N°068-2026-SUNARP/ZRV/UREG

Trujillo, 19 de febrero de 2026

VISTO:

El documento S/N ingresado con H.T. Exp. E-08-2026-002866 del 11 de febrero de 2026, suscrito por la señora Amparo Soledad García Campos, y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento del visto, la administrada doña Amparo Soledad García Campos (en adelante, la quejosa) interpone queja administrativa por presuntos defectos de tramitación contra el Registrador Público (e), Abog. James Aguilar Rodríguez. Sustenta su pretensión alegando el incumplimiento de deberes funcionales, específicamente por la falta de atención a su solicitud de activación de la Partida Matriz N°11187598, conforme se advierte del siguiente escrito:

"(...) Se solicito la activación de la partida matriz 11187598 debido a que se hizo la cancelación del asiento ya mencionado en el documento presentado desde la semana pasada, está el doctor James Aguilar Rodríguez de Chocope (...)"

Que, de conformidad con el 169° del TUO de la Ley n°27444 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 al Registrador Público (e) Abog. James Aguilar Rodríguez, la queja presentada, a fin de que realice sus descargos en el plazo de un día hábil.

Que, mediante informe N°094-2026-SUNARP/ZRV/UREG/OR-CHO de fecha 17.02.2026, el Registrador Público (e) James Aguilar Rodríguez, presenta sus descargos indicando lo siguiente:

(...)

2.1. Habiéndose revisado en su integridad la partida indicada, se evidenció que la misma proviene de la independización de la partida 04020030, luego el predio ha sido materia de sucesivas transferencias, siendo la última a favor de Consorcio Aliam & Miranda S.A.C.; posteriormente, en el asiento B0002 se inscribe un Proyecto de Habilitación Urbana, como proyecto tenía una vigencia de 36 meses de acuerdo a ley, sin

embargo, en el asiento B0003 se encuentra inscrita la cancelación del proyecto de habilitación urbana y, a consecuencia de ello se inactivan todas las partidas independizadas.

2.2. En el asiento B0004 se encuentra inscrita la independización de la partida 11187598, habiéndose generado las Partidas 11621265 y 11621266. En ese sentido, no es posible acceder a lo solicitado por la rogante. Por ende, no hay incumplimiento de deberes funcionales como lo ha indicado en su queja formulada. (...)"

Con el Informe N°094-2026-SUNARP/ZRV/UREG/OR-CHO, se adjunta una solicitud de rectificación de índice suscrita por la quejosa, del día 26 de enero del presente año, en la cual se advierte el siguiente requerimiento:

3. ANTECEDENTE REGISTRAL (indicar la partida que corresponda):			
PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 11187598	CÓDIGO DE PREDIO Nº	FICHA Nº	TOMO Nº FOLIO Nº
REGISTRO DE			
4. INDICACIÓN DE DATOS CORRECTOS PARA RECTIFICACIÓN			
Se solicita la activación de la Partida Matriz N° 11187598 debido a que se hizo la cancelación del Asiento B00001. Asimismo se solicita la inactivación de las partidas independizadas			
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE 1 Y NOMBRE 2	DNI / CE / PASAPORTE
DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL			
5. DETALLE DE LOS DOCUMENTOS ADICIONALES QUE PRESENTA			
6. DATOS DEL PRESENTANTE			
Domicilio:		Correo electrónico:	
Por lo tanto pido a Ud. acceder a lo solicitado			

Que, el numeral 169.1 del artículo 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, 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."* (lo resaltado es nuestro)

Que, en el marco del procedimiento registral, el Registrador Público tiene la obligación de calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita una inscripción. Esta labor de calificación es autónoma y se ejerce bajo responsabilidad, debiendo asegurar que los asientos e índices del registro reflejen estrictamente la situación jurídica de los predios para garantizar la seguridad jurídica y la fe pública registral.

En el presente caso, revisado el índice de participantes de la partida registral 11187598 del registro de predios de Chocope, se advierte la inactivación de los propietarios motivo por el cual contiene 0 participantes:

Participantes

Partida : 11187598 Mostrar TODOS los Participantes Indice Validado

Nombres	Participación	Estado	Año	Título	Pág	Fecha Ing	Ingresado por	Fecha Mod	Modificado
Cantidad de Participantes 0									

Que, revisada la partida N°11187598 del registro de predios de Chocope (área inicial de 1.4965 has), podemos confirmar que dicha información guarda relación y coherencia con los datos de los índices, toda vez que con el título N°2025-3548090 se ha inscrito en el asiento B00004 una anotación de independización y cierre de la partida, por haberse independizado el predio matriz en la parcela N°01 y Parcela N°1A, con 1.3098 has y 0.1867 has, respectivamente, conforme se aprecia de la siguiente imagen:

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO
N° Partida: 11187598

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
PARCELA N° 1 PREDIO MOCAN - SECTOR LA ARENITA VALLE CHICAMA
PAIJAN

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00004

ANOTACIÓN MARGINAL DE INDEPENDIZACIÓN Y CIERRE DE PARTIDA:

El predio inscrito en esta partida, se ha subdivido en **dos (02)** unidades inmobiliarias:

- Parcela N°1, con un área de **1.3098has**, inscrito en la **P.E.N°11621265**.
- Parcela N°1A, con un área de **0.1867has**, inscrito en la **P.E.N°11621266**.

Se cuenta con informe Técnico N°16325-2025-Z.R.N°V/UREG/CAT, emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° V -Sede Trujillo.

El título fue presentado el 25/11/2025 a las 04:17:36 PM horas, bajo el N° 2025-03548090 del Tomo Diario 0029. Derechos cobrados S/ 207.80 soles, con Recibo(s) Número(s) 00011575-611.-CHOCOPE, 18 de Diciembre de 2025.

YANIS JOHANNAN TIBLES SILVA
Registrador Público
Sunarp

Que la normativa que regula los lineamientos para el ingreso de datos al índice de propietarios en el registro de predios aprobado por la Resolución N°043-2014-SUNARP/DTR¹ en el numeral 5.3.9. sobre Subdivisión de predios, establece:

5.3.9. Subdivisión de predios En el caso de subdivisión, además de cerrar la partida registral del predio objeto de subdivisión, se deberá "inactivar" al titular registral que aparece en dicha partida registral

Que, del análisis de los actuados y la confrontación entre la queja presentada y la publicidad registral, se advierte que en el asiento B00004 de la Partida Electrónica N°11187598 consta la anotación de independización y el consecuente cierre de la partida por haberse subdividido el predio matriz en dos nuevas unidades (Partidas N°11621265 y N°11621266). Al respecto, el numeral 5.3.9 de la Resolución N°043-2014-SUNARP/DTR establece imperativamente que, ante la subdivisión y cierre de una partida, se debe proceder a 'inactivar' al titular registral en dicho rubro. En tal sentido, la pretensión de la quejosa resulta jurídicamente inviable, pues implicaría que el servidor contravenga el ordenamiento registral vigente.

En consecuencia, podemos concluir indicando que la falta de "activación" del índice solicitada por la quejosa no obedece a una omisión o defecto de tramitación, sino al estricto cumplimiento de la normativa registral vigente que impide mantener vigentes a titulares en partidas cerradas. Por lo tanto, no se configura el incumplimiento de deberes funcionales atribuido al Registrador Público, habiendo este actuado conforme al principio de legalidad.

Sin perjuicio de lo anterior no se advierte que el registrador público (e) Abog. James Aguilar Rodríguez haya dado respuesta formal sobre la improcedencia de la solicitud de rectificación de índice presentada por la quejosa través de una carta, oficio u otro documento institucional. Ahora bien, el hecho que en la solicitud de rectificación de índice no indique dirección del domicilio o correo institucional para efectos de notificación —como ocurre en el presente caso— no exime a la administración de emitir el pronunciamiento correspondiente, el cual debe ser canalizado a través del área de Mesa de Partes o Trámite Documentario, conforme a sus competencias, a fin de garantizar la adecuada gestión, registro y eventual entrega de la respuesta al administrado.

Por los fundamentos expuestos, al amparo del Reglamento de Procedimientos de Quejas de la Sunarp, aprobado por Resolución N°014-2006-SUNARP-SN y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 169 del TUO de la LPAG.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **INFUNDADA Y ARCHIVAR** la queja administrativa interpuesta por doña Amparo Soledad García Campos, contra el Registrador Público (e) Abog. James Aguilar Rodríguez, al haberse verificado que el cierre de la Partida N°11187598 y la consecuente inactivación del índice de propietarios se realizaron conforme a la normativa registral vigente, desvirtuándose el incumplimiento de deberes funcionales denunciados.

ARTÍCULO SEGUNDO.- RECOMENDAR al Registrador Público (e), Abog. James Aguilar Rodríguez, que en lo sucesivo emita y formalice, dentro de un plazo razonable, el pronunciamiento correspondiente respecto de las solicitudes de rectificación de índice presentadas por los administrados, aun cuando estas resulten improcedentes, canalizando dichas respuestas a través

¹ Esta directiva tiene como finalidad definir criterios y procedimientos que permitan una gestión adecuada del ingreso de datos para la generación o actualización del Índice de Propietarios del Registro de Predios de las Oficinas Registrales.

del área de Mesa de Partes o Trámite Documentario, conforme a las disposiciones administrativas vigentes.

ARTICULO TERCERO. - **DISPONER** se proceda a notificar la presente resolución, a la administrada (quejosa) Amparo Soledad García Campos, así como a el Registrador Público (e) Abog. James Aguilar Rodríguez.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN LA SEDE DIGITAL DE LA SUNARP

Firmado digitalmente
ANA CLAUDIA ALVA VALERA
JEFE DE UNIDAD REGISTRAL
ZONA REGISTRAL N°V-ST – SUNARP
rpv