



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VI

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00042-2026-SUNARP/ZRN°VI/UREG

Pucallpa, 04 de marzo del 2026

VISTO: Del Oficio N°2170-2026-MTC/19.03 suscrito por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, quien solicita la ampliación de la vigencia del asiento de presentación del Título N°3662986-2025 del Registro de Propiedad Inmueble – Sección II de la Oficina Registral de Coronel Portillo; 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

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.**

Cuando en una Zona Registral haya más de un Gerente de Área Registral con facultad para otorgar prórrogas y ésta deba alcanzar a títulos que involucran 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

ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponde u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura;

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 Oficio N°2170-2026-MTC/19.03 suscrito por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones quien solicita la ampliación de la vigencia del asiento de presentación del Título N°3662986-2025 por un plazo de 25 días hábiles adicionales a razón de que por el tiempo no podrán subsanar la observaciones advertidas, siendo acciones que necesitan un plazo adicional para cumplirlas, no dependiendo del MTC los plazos que se expidan.

Realizando el seguimiento del Título N°2025-3662986 que tiene como acto la independización y transferencia de un área de 1,189.81 m² del predio inscrito en la Partida N°P19010577 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones se advierte que ingreso al registro con fecha 04/12/2025, siendo que por la complejidad del acto ha demandado un estudio técnico y legal amplio, logrando emitirse la primera esquila de observación el 12/01/2026, más de un mes desde su presentación, y la segunda esquila de observación se emitió el último día permitido para subsanar o pagar mayor derecho (27/02/2026), evidenciándose la imposibilidad que el usuario pueda realizar el reingreso por subsanación del citado título, detallando que necesitara

también una evaluación técnica por parte del Area de Catastro la cual no podrá emitirse al vencer el asiento del título.

Cabe precisar que la Sra. Reyna Isabel Huaman Huarcaya en su calidad de Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones es la misma persona que suscribió el Oficio N°19440-2025-MTC/19.03 sobre independización y transferencia que obra en el Título N°202-3662986, de ello se coligue que tiene facultad para solicitar la prórroga extraordinaria de vigencia del asiento de presentación del citado título..

Desde ese orden de ideas, habiéndose emitido la esquila de observación del Título N°2025-3662986 en los últimos días de la fecha de vencimiento de la vigencia del asiento de presentación, esto es el 06/03/2026 y siendo necesario por la complejidad de la rogatoria del título una evaluación técnica por el Área de Catastro, se procede aplicar el supuesto número uno y tres contenida en el Oficio Circular N°00076-2023-SUNARP/DTR que señala “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” y “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”, evidenciando que el retraso en la emisión del pronunciamiento registral constituye una causa objetiva y extraordinaria no imputable al usuario, la cual reduce significativamente el tiempo que este tiene para subsanar las observaciones, afectando su derecho al debido procedimiento

Que con el fin de salvaguardar el derecho del usuario y garantizar la seguridad jurídica, 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 veinte días (20) 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 la vigencia del Asiento de Presentación del Título N° 2025-3662986 del Registro de Predios - Sección II de la Oficina Registral Coronel Portillo, por un periodo de veinte (20) 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 Coronel Portillo – Diana F. Torres Pezo, 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.

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