



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N° 200 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 01 de abril de 2022.

VISTOS: Título N°2021-2153007 de fecha 12 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, el Oficio N°142-2021-SUNARP-Z.R.N°IX-CPI-10°SECCION de fecha 24 de agosto de 2021, la Resolución N° 627-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, el Informe N° 053-2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI de fecha 24 de febrero de 2022, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N° 44804670 del Registro de Predios de Lima, en el asiento C00003, obra la titularidad registral a favor de la sociedad “A & S COTTON S.A.C.” como producto de un aporte de capital que habría realizado su anterior propietario: Ana Rosa Mostaccero García, el mismo que se sustenta en el asiento B00002 de la partida N°11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, inscrito en mérito a la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019, cuya declaración de falsificación ha sido presentada por el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, al solicitar la cancelación administrativa de los citados asientos registrales;

SEGUNDO.- Que, acuerdo al contenido del asiento B00003 de la partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, actualmente se encuentra cancelado el asiento B00002, en mérito a la Resolución N°627-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, que dispuso su cancelación en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313, en mérito a la solicitud presentada por el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra. El asiento registral cancelado, sustentaba la inscripción obrante en el asiento C00003 de la partida N°44804670 del Registro de Predios de Lima;

TERCERO.- Que, la Ley N° 30313 tiene como objeto, entre otros, establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp;

CUARTO.- Que, el párrafo 4.1 del artículo 4° de la Ley N° 30313 establece que el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Sunarp correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3 de la ley en mención;

QUINTO.- Que, el párrafo 4.2 del artículo 4° de la ley bajo comentario dispone que la solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul,



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N° 200 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 01 de abril de 2022.

juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales mencionados en el considerando precedente, estableciéndose un numerus clausus en la legitimidad para solicitar la cancelación;

SSEXTO.- Que, el Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010- 2016-JUS, vigente a partir del 27 de setiembre de 2016, tiene como objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el trámite de la oposición de inscripción registral y la cancelación de asiento registral previstas en la ley;

SSEXTIMO.- Que, el artículo 57° del reglamento antes señalado regula las actuaciones del Jefe Zonal en el procedimiento de cancelación, como son la verificación del cumplimiento de los requisitos de la solicitud y de la inexistencia de un supuesto de improcedencia, así como la comunicación al funcionario legitimado cuando corresponda y la notificación al titular registral vigente;

SSEXTAVO.- Que, revisada la documentación presentada se ha acreditado que la solicitud de cancelación cumple con los requisitos establecidos para su admisibilidad y su procedencia, de conformidad con los artículos 50° y 54° del reglamento, respectivamente;

SSEXVENO.- Que, revisado el informe de Vistos emitido por el Coordinador Responsable del Registro de Propiedad Inmueble (e), antes Gerente de Propiedad Inmueble, se declara la conformidad con sus fundamentos y conclusiones, constituyendo parte integrante de la presente resolución en aplicación del numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

SSEXSIMO.- Que, en el mencionado informe se concluyó que el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, se encuentra legitimado para solicitar la cancelación del asiento señalado en el considerando Primero, así como se encuentra acreditado que el asiento B00002 de la partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima que sustenta dicha inscripción en el Registro de Predios, se encuentra cancelado a la fecha, por lo que también corresponde disponer la cancelación del mencionado asiento, la misma que se realizará bajo exclusiva responsabilidad del notario solicitante;

SSEXSIMO PRIMERO.- Que, habiéndose cumplido con las actuaciones del Jefe Zonal previstas en el reglamento, corresponde disponer en sede administrativa la cancelación del asiento registral irregular, bajo exclusiva responsabilidad del notario solicitante;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N° 200 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 01 de abril de 2022.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, el artículo 65 del reglamento establece que la Resolución Jefatural que dispone la cancelación de un asiento registral irregular es irrecurrible en sede administrativa;

Con las visaciones del Coordinador Responsable del Registro de Propiedad Inmueble (e) y del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica.

En uso de las funciones conferidas por el artículo 4 de la Ley N° 30313, por el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 018-2021-JUS, y en virtud de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- **DISPONER** la cancelación administrativa del cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 44804670 del Registro de Predios de Lima, en el rubro correspondiente a Títulos de Dominio, bajo exclusiva responsabilidad del Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **REMITIR** el título N° 2021-2153007 de fecha 12 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público a cargo de la Sección 10° - Propiedad Inmueble, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que extienda el asiento de cancelación respectivo.

ARTÍCULO TERCERO.- **NOTIFICAR** la presente resolución al Notario de Lima Renzo Alberti Sierra y a la empresa "A & S COTTON S.A.C.", titular registral vigente, acompañando copia certificada del informe de Vistos.

Regístrese, notifíquese y cúmplase.



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20260000000 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/02/2022 17:22:00-0800



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Jesús María, 24 de febrero de 2022

INFORME N° 053 -2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI

Doctor

JOSE ANTONIO PEREZ SOTO

Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

Presente.-

Asunto : Cancelación de asiento registral

Referencia : a) Título N° 2021 – 2153007 del 12/08/2021.
b) Oficio N°142-2021-SUNARP-Z.R. N°IX-CPI-10° SECCION de fecha 24.08.2021.
c) Resolución Jefatural N° 627-2021-SUNARP-ZR/IX/JEF de fecha 22.12.2021.
d) Informe N° 064-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN de fecha 02.12.2021.

Es grato dirigirme a usted, en atención al proveído recaído en el documento b) de la referencia, mediante el cual se solicita evaluar y dar trámite a la solicitud de cancelación administrativa formulada por el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, presentada bajo el Título N° 2021–2153007 de fecha 12 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, y asignado a la Sección 10° - Propiedad Inmueble.

Al respecto, corresponde poner en su conocimiento lo siguiente:

1. La Ley N° 30313, establece en el párrafo 4.2 del artículo 4° que la solicitud cancelación de asiento registral sólo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos a los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3° de la Ley. Así, el referido párrafo 3.1 señala los documentos en los cuales se deberá sustentar la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados al Registro, lo que para el caso de instrumentos públicos protocolares, exige declaración notarial *"indicando que se ha suplantado al compareciente o su otorgante o su representante"* para el caso de que en su formalización se haya incurrido en una suplantación de identidad (literal a), o en su caso, *"indicando de que instrumento no ha sido emitido por él"*, de tratarse de un caso de falsificación documentaria (literal b).
2. En ese mismo sentido, el párrafo 7.1 del artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, precisa los supuestos de aplicación para la cancelación de asiento señalando que *"la autoridad o funcionario legitimado formula oposición o cancelación, según corresponda, únicamente en los siguientes supuestos: "1. Suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido"*



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20260908898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/02/2022 17:22:18 -0600



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

registrar, de acuerdo al siguiente texto: "62.1. Cuando se genere una inscripción posterior al asiento registral irregular que se encuentre referida a un acto de disposición o gravamen, la autoridad o funcionario legitimado solicita la cancelación del asiento registral irregular ante el Jefe Zonal de la oficina registral en el plazo de un (1) año. El plazo se computa a partir de la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito al asiento registral irregular que se pretende cancelar. 62.2. En aquellos casos en los que no se haya extendido un asiento que contenga un acto de disposición o gravamen posterior al asiento registral irregular, el plazo para solicitar la cancelación es de diez (10) años.:" (subrayado nuestro)

7. En el presente caso, a través del Diario se ingresó el escrito de fecha 12 de agosto de 2021 donde el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra solicita la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 44804670 del Registro de Predios de Lima, que contiene la titularidad registral a favor de la sociedad "A & S COTTON S.A.C." como producto de un aporte de capital que habrían realizado la señora Ana Rosa Mostaccero García. Dicho aporte se encuentra inscrito en el asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en mérito a la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019, presuntamente otorgada ante el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra.
8. Conforme al contenido de la declaración presentada por el Notario Público de Lima Renzo Alberti Sierra, en su pedido de cancelación hace alusión a la falsificación de la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019, que forma parte del Título Archivado N° 2021 – 1714801 y que dio mérito al asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y el asiento C00003 de la Partida N° 44804670 del Registro de Predios de Lima.
9. Del contenido del asiento C00003 de la Partida N° 44804670 del Registro de Predios de Lima, efectivamente se advierte que corresponde a la transferencia de dominio a favor de la sociedad "A & S COTTON S.A.C.", por aporte de capital, el mismo que se sustenta en la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019, inscrita en el asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
10. Respecto a las inscripciones contenidas en la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, bajo el Título N° 2153006 de fecha 12 de agosto de 2021, el Notario Público de Lima Renzo Alberti Sierra, al amparo de la Ley N° 30313 y su Reglamento, también solicitó la cancelación del asiento B00002 por falsificación de la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019, producto de lo cual se inició el procedimiento de cancelación administrativo, el mismo que concluyó con la Resolución N° 626-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, que dispuso la cancelación administrativa del mencionado asiento registral, en el rubro correspondiente a "AUMENTO DE CAPITAL Y MODIF. DEL ESTATUTO".

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561,
Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:

(01) 345 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

**Siempre
con el pueblo**



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

15. Estando a lo opinado, corresponde a vuestro Despacho emitir la respectiva resolución que así lo disponga, remitiendo copia certificada de ésta y el Título N° 2153007 de fecha 12 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público competente para su ejecución; debiendo precisar que, tratándose de un asiento irregular vigente deberá disponerse que la cancelación se extienda en el mismo rubro del referido asiento.

Es todo lo que se informa Usted, para los fines que estime pertinentes.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/02/2022 17:22:42-0500

