



Resolución Jefatural N° 037–2022–SUNARP–ZRXI/JEF

Ica, 18 de abril de 2022.

VISTOS; Informe N° 013-2022-SUNARP-ZRN°XI-ICA/TITULO-570266-2022; Informes N° 065 y 66-2022-SUNARP-ZRXI/UREG; Informe N° 116-2022–SUNARP-ZRXI-UAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N° XI – Sede Ica, es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley N° 26366 y el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Resolución N° 002-2022-SUNARP/SN.

Que, mediante informe N° 013-2022-SUNARP-ZRN°XI-ICA/TITULO-570266-2022, la Registradora Publica, Abg. Yaskara Patricia Ferrari Ruiz comunicó lo siguiente: *“Que mediante Título N° 2022-570266 se ha solicitado ante este registro la inscripción de la actualización de datos (rectificación de nombre) respecto a la persona de FORTUNATO PINCOS AVALOS, titular registral del predio inscrito en la partida N°40021426 del Registro de Predios de Ica; sin embargo, revisados los antecedentes registrales, entre ellos el título archivado N° 1877 del 03/01/1989 que habría dado mérito a la inscripción que se solicita rectificar (asiento C-01 sobre Primera Inscripción de Dominio), se ha advertido del mismo, que el registrador — en su oportunidad - denegó su inscripción habiéndose formulado la esquila de tacha del 17/02/1989 que obra legajada en el referido título archivado; condición que también se encuentra registrada en el Diario de ingreso del referido título, como se precia de la copia simple del mismo proporcionada por el Archivo Registral. No obstante, ello, en forma incongruente, se publicita inscrito el referido acto en el Asiento C-01 de la ficha mecánica 2159, que fue posteriormente trasladada a la ficha electrónica 2221-010111 - actualmente Partida 40021426”;* Por lo que, en atención a ello, solicitó se evalué la cancelación de dicho asiento registral por denegatoria de la inscripción referido al Título 1877 del 03/01/1989, en mérito al artículo 96° del RGRP.

Que, mediante informes N° 065 y 66-2022-SUNARP-ZRXI/UREG, la Unidad Registral informó lo siguiente: *“(…) Con Relación a la partida N° 40021426 (Terreno rústico denominado “San Felipe-A”), se precisa: i) Que, del examen de la Ficha mecánica 2159, trasladada a la ficha electrónica 002221/010111, actualmente Partida 40021426 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, se advierte que en el asiento C-1 consta la Primera Inscripción de dominio del terreno inscrito en dicha partida a favor de PINCO AVALOS FORTUNATO, en mérito de la Sentencia de fecha 21/11/1988, la misma que quedo consentida por Resolución de fecha 15/11/1988, presentado con el título N° 1877 del 03/01/1989 y derechos registrales abonados con*

el Recibo N° 605596. ii) Que, del examen del libro diario de la Oficina Registral de Ica correspondiente al 03/01/1989, conforme a la copia certificada adjunta al presente, se advierte que en él consta presentado por Fortunato Pincos A, con el título N° 1877, ingresado a las 12:00:00, un recurso 03/01/1989, 2 demandas 26/12/1988, Autoav-88, 2 planos, figurando como acto: Demanda sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, y habiéndose abonado cono derechos registrales el monto de S/1,578.50; y como anotación aparece TACHADO el 17/02/1989. iii) Que, asimismo, del examen del título archivado aludido se puede constatar que forman parte de él, el título 1877 del 03/01/1989, la esquila de observación del 25/01/1989 y la esquila de tacha del 17/02/1989. Como puede advertirse se presenta el supuesto de denegatoria de inscripción del título correspondiente, toda vez que en el título consta la esquila de tacha de fecha 17/02/1989, suscrita por el Registrador Encargado Abg. Roberto O. Hernández Rosas, por el cual no debió extenderse el asiento C-1 - Primera Inscripción de dominio. 6. Que de la evaluación del título que dio mérito a la inscripción cuestionada, se puede constatar de que la calificación efectuada por el Registrador Público, que en su oportunidad evaluó el título fue NEGATIVA (Denegatoria de inscripción), ante tal circunstancia tendría incidencia en la determinación de la concurrencia de los supuestos previsto en el art. 96° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que corresponderá disponer la cancelación del asiento por tal causal. Por lo expuesto, se concluye que en el caso bajo análisis, resulta aplicable la cancelación de inscripción en sede administrativa amparada en el artículo 96 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, porque: i) Evaluado el título archivado N°1877 del 5/12/1974 consta la anotación de tacha de fecha 17/02/1989”.

Que, al respecto, el artículo 3 de la Ley N° 26366 señala las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, siendo uno de ellos: “La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”, y, en concordancia con ello, el Principio de Legitimación recogido en el artículo 2013 del Código Civil (modificado por la primera disposición complementaria final de la Ley 30313): “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, **mientras no se rectifique por las instancias registrales** o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los **supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes**. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. (lo resaltado en nuestro).

Que, de esta manera, se advierte que el ordenamiento jurídico contempla la cancelación administrativa del asiento de inscripción cuando: i) se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y ii) En los **supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes**.

Que, en tal sentido, el artículo 96° del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente: “Las inscripciones y anotaciones preventivas, **podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte**, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, **previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente**”.

Que, en ese sentido, se puede verificar que el artículo 96° del Reglamento General de los Registros Públicos establece dos supuestos de cancelación de asiento registral: i) por comprobada inexistencia del asiento de presentación y, ii) denegatoria de inscripción; asimismo, indica los requisitos para la aplicación de dichos supuestos.

Que, considerando, los dispositivos legales citados y lo indicado en los documentos de visto, la Unidad de Asesoría Jurídica se pronunció, indicando lo siguiente: “*Es viable la cancelación del asiento registral C0001 de la partida 40021426 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica por denegatoria de inscripción del título N°1877 del 03/01/1989 (...)*”

Que, por consiguiente, esta Jefatura determina viable cancelar el asiento registral C0001 de la partida 40021426 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica, por denegatoria de inscripción del título N°1877 del 03/01/1989; ello en merito a que cumple con lo establecido en el artículo 96° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, de conformidad a las facultades previstas en el Perfil de Puesto aprobado con Resolución N° 116-2020-SUNARP/GG y el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado con Resolución N° 002-2022-SUNARP/SN.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **DISPONER** la Cancelación el asiento registral C0001 de la partida 40021426 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Ica (Ficha mecánica 2159, trasladada a la ficha electrónica 002221/010111), por denegatoria de inscripción del título N°1877 del 03/01/1989, conforme a los argumentos vertidos en los considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: **DISPONER** se notifique la presente resolución al Sr. *Fortunato Pincos Avalos*.

ARTÍCULO TERCERO: **DISPONER** que la Unidad Registral adopte las acciones necesarias para la ejecución de la presente Resolución, dando cuenta a esta Jefatura.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
ENRIQUE ARTURO CEDANO POZO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° XI Sede Ica – SUNARP