



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N°267 -2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 29 de abril de 2022.

VISTOS: El Título N° 3551980 de fecha 16 de diciembre de 2021 del Registro de Predios del Callao, el Oficio N°195-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CLL/6SMC de fecha 21 de diciembre de 2021, el Informe No. 80-2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI de fecha 28 de marzo de 2022; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la Partida Electrónica N°70643925 del Registro de Predios del Callao, corresponde a un terreno ubicado frente a la avenida Néstor Gambetta S/N entrada al Asentamiento Humano Villa Emilia, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, donde se advierte que en el asiento C00001 corre registra la inmatriculación a favor de RICARDO EMILIO LEÓN QUISPE, en mérito a la Escritura Pública de fecha 10 de diciembre de 2009 otorgada ante el Ex - Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, que forma parte del Título Archivado N° 1145274 de fecha 31 de mayo del 2017;

SEGUNDO.- Que, mediante el título de Vistos, elevado a la Jefatura de la Zona Registral mediante el Oficio N° 195-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CLL/6SMC de fecha 21 de diciembre de 2021, el Ex - Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, al amparo de la Ley N° 30313 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, solicita la cancelación del asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 70643425 del Registro de Predios del Callao, declarando bajo juramento que la Escritura Pública de fecha 10 de diciembre de 2009, no fue extendida ante su despacho notarial;

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 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;

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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N°267 -2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 29 de abril de 2022.

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;

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

SÉPTIMO.- Que, el artículo 57° del reglamento 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;

OCTAVO.- Que, el numeral 54.1 del artículo 54° del Reglamento de la Ley N° 30313, establece que deberá declarar la improcedencia de la solicitud en los siguientes casos: *“1. Es formulada por una persona que no tiene la condición de autoridad o funcionario legitimado; 2. Cuando en la partida registral conste una medida cautelar que cuestione el título que dio mérito a la extensión del asiento registral irregular; 3. Cuando haya transcurrido el plazo de un (1) año, al que se refiere el artículo 62 del presente Reglamento, y; 4. Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP.”*;

NOVENO.- Que, el artículo 62° del Reglamento de la Ley N° 30313, establece dos plazos para formular la cancelación de asiento sede registral, 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...”*;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N°267 -2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 29 de abril de 2022.

DÉCIMO.- Que, consta del contenido de las inscripciones que obran en la Partida Electrónica N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, que en el asiento D00002, se encuentra inscrito un Embargo Coactivo en mérito a la Resolución del Ejecutor Coactivo de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, que forma parte del Título Archivado N° 2100122 de fecha 29 de setiembre del 2017. En el asiento D00004 se advierte registrada una Hipoteca Legal, en mérito a la Escritura Pública de 21 de julio de 2018 y acta protocolar de 31 de julio de 2018 extendidas ante el Ex – Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, que forman parte del Título Archivado N° 1649980 de fecha 24 de julio del 2018 y finalmente en el asiento D00006, consta la Anotación de Demanda dispuesta por el Juzgado Civil Sede Mi Perú de la Corte de Justicia de Ventanilla, en mérito a las Resoluciones N° 1 y N° 3, dentro del proceso judicial interpuesto por Antonio Arevalo Garcia contra Ricardo Emilio León Quispe y otros, sobre nulidad de acto jurídico del asiento C00001 de la presente partida, que forman parte del Título Archivado N° 268533 de fecha 01 de febrero del 2019;

DÉCIMO PRIMERO.- Que, el pedido de cancelación del asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, fue presentado el día 16 de diciembre de 2021 según consta del contenido del Título N°2021–3551980, por lo que tomando en consideración la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito al asiento registral irregular que se pretende cancelar (Título N°1145274 – Oficina Registral del Callao de fecha 31 de mayo de 2017), ha transcurrido más de cuatro años. Es decir, la solicitud de cancelación ha sido presentada fuera del plazo establecido en el numeral 62.1. del artículo 62° del Reglamento de la Ley N°30313, además que la partida registral consta inscritos embargos y una medida cautelar que cuestiona el título que dio mérito a la extensión del asiento cuya cancelación se solicita;

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, revisado el Informe N°80-2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI de fecha 28 de marzo de 2022, emitido por la Coordinadora Responsable del Registro de Propiedad Inmueble (e), se recomienda declarar la improcedencia de la solicitud de cancelación presentada bajo el Título N° 2021 – 3551980 del 16 de diciembre de 2021 del Registro de Predios del Callao, el mismo constituye 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, al estar conforme con sus fundamentos y conclusiones;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCION JEFATURAL N°267 -2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 29 de abril de 2022.

Con las visaciones de la 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, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP/SN, 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 de 2021;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DESESTIMAR por Improcedencia la solicitud de cancelación administrativa del asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, inscrito en mérito del Título N° 1145274 – Oficina Registral del Callao de fecha 31 de mayo de 2017, de conformidad con los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR el Título N° 2021 - 3551980 del 16 de diciembre de 2021 del Registro de Predios del Callao, al Registrador Público a cargo de la Sección 6° Mixta – Oficina Registral del Callao, adjuntando copia certificada de la presente resolución, para que proceda a su tacha.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente resolución al doctor Hubert Camacho Gálvez, Decano del Colegio de Notarios del Distrito Notarial del Callao, ante el cese del Ex - Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, acompañando copia certificada del informe de Vistos.

Regístrese, notifíquese y cúmplase.



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20280998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/03/2022 09:32:12-0500



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, 28 de marzo del 2022

INFORME N° 80-2022-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° 2021-3551980 Oficina Registral del Callao del
16/12/2021.
b) Oficio N° 195-2021-SUNARP-Z.R N°IX/CLL/6SMC del
21.12.2021.

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 Ex - Notario del Callao Germán Núñez Palomino, presentada bajo el Título N° 2021-3551980 de fecha 16 de diciembre de 2021 del Registro de Predios del Callao, y asignado a la Sección 6° - Mixta del Callao.

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

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



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20280998888 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/03/2020 09:32:24-0500



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"

(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 ante el notario o cónsul. 2. Suplantación de identidad en el instrumento público extraprotocolar, siempre que el firmante se haya identificado ante el notario o cónsul. 3. Falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado. 4. Falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título. 5. Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro."*
3. Asimismo, en cuanto a los requisitos de la solicitud, el artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313, señala que sin perjuicio de que la cancelación siempre estará acreditada con alguno de los documentos (declaración) previstos en su artículo 3.1, la solicitud deberá también indicar (párrafo 50.2): *"1. Nombres y apellidos de la autoridad o funcionario legitimado; 2. Número de documento de identidad de la autoridad o funcionario legitimado; 3. Domicilio legal de la autoridad o funcionario legitimado; 4. La causal de falsificación o suplantación de identidad que ha generado el asiento registral irregular que se pretende cancelar; 5. El número de la partida registral donde obra extendido el asiento que se pretende cancelar, y; 6. Los documentos aportados por el interesado y demás actuaciones realizadas por la autoridad o funcionario legitimado."*
4. El párrafo 54.1 del artículo 54° establece que deberá declararse la improcedencia de la solicitud en los siguientes casos: *"1. Es formulada por una persona que no tiene la condición de autoridad o funcionario legitimado; 2. Cuando en la partida registral conste una medida cautelar que cuestione el título que dio mérito a la extensión del asiento registral irregular; 3. Cuando haya transcurrido el plazo de un (1) año, al*





Firmado digitalmente por:
VALENCIA WARGAS Jenny
Ivonne FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/03/2023 10:32:34 -0500



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"

que se refiere el artículo 62° del presente Reglamento, y; 4. Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP."

5. Precisando el tercer supuesto señalado en el numeral anterior, es de indicar que el Reglamento de la Ley N° 30313, establece dos plazos para formular la cancelación de asiento en sede registral, 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).
6. En el caso submateria, con el Título N° 2021-3551980 se ingresó la solicitud de fecha 13 de noviembre de 2021, mediante la cual, el Ex – Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, solicita la cancelación del asiento C00001 de la Partida Electrónica No. 70643925 del Registro de Predios del Callao, afirmando textualmente que la **"...Escritura Pública 10 de diciembre del año 2009, la misma que nunca fue extendida ante mi despacho Notarial, la cual el documentación que conllevó a la inscripción ante la SUNARP es INEXISTENTE..."**.
7. La Partida N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, corresponde a un terreno ubicado frente a la avenida Néstor Gambetta S/N entrada al Asentamiento Humano Villa Emilia, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, donde se advierte que en el asiento C00001 corre registra la inmatriculación a favor de RICARDO EMILIO LEÓN QUISPE, en mérito a la Escritura Pública de fecha 10 de diciembre de 2009 otorgada ante el Ex - Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, que forma parte del **Título Archivado N° 1145274 de fecha 31 de mayo del 2017.**
8. Posteriormente, en la Partida N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, se advierte registrada en el asiento D00002, un Embargo Coactivo



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20280908888 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/03/2019 09:32:47 -0500



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"

en mérito a la Resolución del Ejecutor Coactivo de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, que forma parte del **Título Archivado N° 2100122 de fecha 29 de setiembre del 2017.**

9. En el asiento D00004 de la Partida N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, se advierte registrada una Hipoteca Legal, en mérito a la Escritura Pública de 21 de julio de 2018 y acta protocolar de 31 de julio de 2018 extendidas ante el Ex – Notario del Callao Pedro Germán Núñez Palomino, que forman parte del **Título Archivado N° 1649980 de fecha 24 de julio del 2018.**
10. También en el asiento D00006 de la Partida N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, obra la Anotación de Demanda dispuesta por el Juzgado Civil Sede Mi Perú de la Corte de Justicia de Ventanilla, en mérito a las Resoluciones N° 1 y N° 3, dentro del proceso judicial interpuesto por ANTONIO AREVALO GARCIA contra RICARDO EMILIO LEON QUISPE y otros, sobre nulidad de acto jurídico del asiento C00001 de la presente partida, que forman parte del **Título Archivado N° 268533 de fecha 01 de febrero del 2019.**
11. En el presente caso, además de evaluar si se encuentra acreditada la condición de autoridad o funcionario legitimado del notario que solicita la cancelación administrativa, antes de dar inicio al procedimiento de cancelación también en el presente caso, corresponde verificar el cumplimiento de otros requisitos, como los establecidos en el numeral 3, del párrafo 54.1 del artículo 54° del Reglamento de la Ley N° 30313, que establece que deberá declararse la improcedencia de la solicitud, entre otros: "***3. Cuando haya transcurrido el plazo de un (1) año, al que se refiere el artículo 62° del presente Reglamento***"; artículo que prevé el plazo para formular la cancelación de un asiento registral irregular en los siguientes términos: "***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***

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"

irregular, el plazo para solicitar la cancelación es de diez (10) años."

12. En el presente caso, conforme se verifica del contenido de la Partida N° 70643925 del Registro de Predios del Callao, la última inscripción se encuentra relacionada con el **Título N° 1145274 de fecha 31 de mayo del 2017**, el mismo que sustenta el asiento "registral irregular", por lo que a la fecha en que se presenta la solicitud de cancelación ha transcurrido en exceso el plazo de un (1) año para solicitar la cancelación de los asientos registrales irregulares.
13. Sin perjuicio de ello, en atención de los hechos que, podrían configurar la comisión del delito contra la Fe Pública, corresponde elevar los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a efectos que de acuerdo a sus atribuciones evalúe el inicio de las acciones legales en defensa de los derechos e intereses de la Institución previo informe de la Unidad de Asesoría Jurídica.
14. Estando a lo expuesto, esta Coordinación es de la opinión que conforme a lo dispuesto por el numeral 62.1 del Artículo 62°, habiéndose vencido en exceso el plazo para formular la cancelación de un asiento registral irregular, corresponde a la Jefatura Zonal declarar la improcedencia de la solicitud de cancelación generada bajo el Título N° 2021-3551980, remitiendo el título al Registrador Público competente para que proceda a su tacha, conforme lo previsto en el numeral 55.2 del artículo 55° del citado Reglamento.

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

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny
Ivonne FAU 20260998888 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 28/03/2022 19:34:51-0500

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