Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 14:54:27-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 348 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

VISTOS: El Título N° 2021-2194205 de fecha 17 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, el Memorándum N° 17-2021-SUNARP-Z.R.N°IX-LIMA-GPI-SECCION 49° de fecha 01 de setiembre de 2021, la Resolución N° 627-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, el Informe N°122-2022-SUNARP-ZR.N°IX/CPI de fecha 22 de abril de 2022, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, revisada la partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima, en el asiento C00001, 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, 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 Público de Lima Renzo Alberti Sierra. El asiento registral cancelado, sustentaba la inscripción obrante en el asiento C00001 de la Partida N° 44840820 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, 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;

Firmado digitalmente por:
BALTODANO RODRIGUEZ
Fernando Eloy FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:53:16-0500

Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:00:45-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 348 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

SEXTO.- Que, el Reglamento de la Ley Nº 30313, aprobado por Decreto Supremo Nº 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;

SÉPTIMO.- 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;

OCTAVO.- 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;

NOVENO.- Que, revisado el informe de Vistos emitido por el Coordinador Responsable del Registro de Propiedad Inmueble (e), 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 Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

DÉCIMO.- 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;

DÉCIMO 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;

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 atribuciones 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.

Firmado digitalmente por:
BALTODANO RODRIGUEZ
Fernando Eloy FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:53:29-0500

Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:00:57-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 348 - 2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación administrativa del asiento C00001 de la partida N° 44840820 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 Nº 2021-2194205 de fecha 17 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima al Registrador Público a cargo de la Sección 49° - 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 sociedad "A & S COTTON S.A.C.", titular registral vigente, acompañando copia certificada del informe de Vistos.

Regístrese, notifíquese y cúmplase.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por:
PEREZ SOTO Jose Antonio
FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/05/2022 16:09:54-0500

Firmado digitalmente por:
BALTODANO RODRIGUEZ
Fernando Eloy FAU 20260998898 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:53:40-0500

Jesús María, 22 de abril de 2022

INFORME Nº 122 -2022-SUNARP-ZR.NºIX/CPI

Doctor
JOSE ANTONIO PEREZ SOTO
Jefe de la Zona Registral Nº IX – Sede Lima
Presente.-

Asunto : Cancelación de asiento registral

Referencia : a) Título N° 2021 – 2194205 del 17/08/2021.
b) Memorándum N° 17-2021-SUNARP-Z.R. N°IX-LIMA-GPI-SECCION 49° del 01.09.2021.
c) Resolución Jefatural N° 627-2022-SUNARP-ZRIX/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° 2021–2194205 de fecha 17 de agosto de 2021 del Registro de Predios de Lima, y asignado a la Sección 49° - 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*

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. Se tiene entonces que, la Ley N° 30313 y su Reglamento han regulado a la cancelación administrativa de un asiento registral, como un mecanismo excepcional correctivo sin la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional, el cual resulta aplicable únicamente de configurarse alguno de los supuestos de suplantación de identidad del o los otorgantes o de falsificación del documento previstos en dicha normatividad, sobre la base de la declaración que realice la autoridad o funcionario legitimado; en el caso que el asiento irregular se sustente en instrumento público protocolar o extraprotocolar, dicha condición recae en el notario cuya intervención consta en dicho documento, el mismo que asumiendo exclusiva responsabilidad por los efectos de la cancelación, deberá formular declaración de la existencia de alguno de los supuestos previstos en la normatividad antes indicada.

4. 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."*

5. Por otro lado, el numeral 54.1 del artículo 54° 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 el presente Reglamento, y; 4. Cualquier otro supuesto que para tal efecto disponga la SUNARP."*

6. Precisando el tercer supuesto del 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)

7. En el presente caso, a través del Diario se ingresó el escrito de fecha 17 de agosto de 2021 donde el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra solicita la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima, que contiene la titularidad registral a favor de "A & S COTTON S.A.C." como producto de un aporte de capital que habrían realizado la Inmobiliaria Marte S.A.. 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 merito al asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y el asiento C00001 de la Partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima.

9. Del contenido del asiento C00001 de la Partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima, efectivamente se advierte que corresponde a la transferencia de dominio a favor de "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° 627-2022-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".

De 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.

11. Es del caso dejar constancia, que según el Informe No. 064-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN de fecha 02 de diciembre de 2021, que forma parte de la Resolución N° 627-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, se cumplió con notificar a "A & S COTTON S.A.C.", según lo establecido en el artículo 57° del Reglamento de la Ley N° 30313, para lo que se cursaron los Oficios N° 338-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN, N° 339-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN y N° 340-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPJN, pudiendo notificarse el primero de ellos con fecha 17 de noviembre de 2021.

12. Estando a lo expuesto, en lo que corresponde a la Coordinación Responsable del Registro de Propiedad Inmueble, para pronunciarse sobre el pedido de cancelación administrativa presentada con relación al asiento C00001 de la Partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima, corresponde verificar sí aún se encuentra vigente el asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima que sustenta dicha inscripción, así como que el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra en su condición de autoridad o funcionario legitimado, haya solicitado expresamente la cancelación de dicho asiento registral en el Registro de Predios de Lima, lo que de acuerdo a los actuados efectivamente ha sucedido.

13. Estando a lo expuesto, debe informarse que en ejecución de la Resolución N° 627-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de diciembre de 2021, únicamente, ha dejado sin efecto el asiento B00002 de la Partida N° 11619275 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que en opinión de esta Coordinación, siendo el mismo hecho material (falsificación de la Escritura Pública de fecha 03 de diciembre de 2019) lo que determina la irregularidad del acto, y que ha sido sustento de la cancelación del también irregular asiento en el Registro de Personas Jurídicas, correspondería bajo el mismo criterio, la cancelación de la transferencia por aporte de capital en el Registro de Predios.

14. De lo antes expuesto, se tiene que el Notario de Lima Renzo Alberti Sierra, en su condición de autoridad o funcionario legitimado, previa verificación en el ejercicio de sus funciones, ha solicitado la cancelación del asiento C00001 de la Partida N° 44840820 del Registro de Predios de Lima, así como se encuentra acreditado que actualmente 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 según el asiento B00003, por lo que también corresponde disponer la cancelación

del mencionado asiento en el Registro de Predios, la misma que se realizará bajo exclusiva responsabilidad del notario solicitante.

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° 2194205 de fecha 17 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,

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: VALENCIA VARGAS Jenny Ivonne FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/04/2022 23:12:08-0500